

Urschrift

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) des Bundesbaugesetzes (BBauG) zum Bebauungsplan Nr. 1 mit den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung "Vor dem Busche" OT Ohrdorf der Stadt Wittingen.

I Allgemeines

1. Funktion im Raum

Der zum Mittelzentrum Wittingen gehörende Ortsteil Ohrdorf hat nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm von 1977 des Verbandes Großraum Braunschweig keine besondere Entwicklungsaufgabe erhalten.

Die Stadt Wittingen hat für den Ortsteil Ohrdorf lediglich im Rahmen der Eigenentwicklung Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Eigenentwicklung läßt die Berücksichtigung der wachsenden Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung, der Erfordernisse der örtlichen gewerblichen Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft sowie der städtebaulichen Sanierung zu, schließt aber eine sich im wesentlichen durch Zuzug entwickelnde oder gezielte Bevölkerungs- und Gewerbeansiedlung aus.

2. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittingen, der gem. Verfügung vom 23. Januar 1978 der Bezirksregierung in Lüneburg genehmigt vorliegt. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit gem. § 8 BBauG aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen entwickelt.

3. Ziel und Zweck der Plan aufstellung

Die Bereitstellung von Baugrundstücken für die im Absatz 1 beschriebene Eigenentwicklung sowie die erforderlichen planungsrechtlichen Festsetzungen, bedingt durch die bestehenden schmalen Parzellen haben den Rat der Stadt Wittingen veranlaßt, nachdem der rechtswirksame Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet vorliegt, zur städtebaulichen Ordnung einen Bebauungsplan aufzustellen.

4. Städtebauliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt südöstlich des ländlich geprägten Ortes in unmittelbarer Nähe landwirtschaftlicher Betriebe. Die vorherrschende Hausform ist das freistehende Einfamilienhaus in eingeschossiger Bauweise mit Satteldach.

II Inhalt des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der unter Abschnitt I 4. beschriebenen Siedlungsstruktur ist entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ein Dorfgebiet gem. § 5 der BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grund- und Geschößflächenzahl, die angibt, wieviel Quadratmeter Grund- und Geschößfläche je qm Grundstücksfläche bebaut werden kann, ist für das MD-Gebiet mit einer zweigeschossigen höchstzulässigen Bebauung, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,4 gem. § 17 (1) BauNVO festgesetzt.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Für den gesamten Planbereich ist festgesetzt, entsprechend der vorh. Bebauung, daß die geplante Bebauung in einer offenen Bauweise nur in der Einzelhausform erfolgt.

Aufgrund der geringen Grundstücksbreiten südl. der vorhandenen Straße A zwischen der Planstraße B im Westen und dem bebauten Grundstück im Osten Flurstück 141, ist für diese Grundstücke eine vordere zwingende Baulinie festgesetzt. Hierdurch soll erreicht werden, daß durch die festgesetzte giebelseitig Stellung der Häuser eine aufgelockerte gestaffelte Bebauung entsteht.

Für den übrigen Planbereich, in dem aus städtebaulichen Gründen auf eine Festlegung einer Baulinie verzichtet werden kann, ist die überbaubare Fläche nur mit einer Baugrenze festgesetzt.

III Infrastruktur

1. Verkehrliche Erschließung

Der das Plangebiet in West-Ost-Richtung durchlaufende Feldweg, der die östlichen Gemarkungsteile von Ohrdorf erschließt, ist zugleich Haupterschließungsstraße der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung beiderseits dieser Straße, die im Westen innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze an die B 244 anbindet.

Zur Sicherung einer späteren Erschließung für Wohnbauzwecke der südl. des Plangebietes angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und zur Erschließung dieser, setzt der Bebauungsplan eine 10 m breite Verkehrsfläche fest. Zusätzlich wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 373/142 festgesetzt. Für den ruhenden Verkehr sind südlich der Haupterschließungsstraße 6 Einstellplätze in Längsaufstellung festgesetzt. Die Haupterschließungsstraße, die bereits eine ausgebaute Fahrbahn von 4,50 m Breite hat, wird auf 6,00 m Fahrbahnbreite mit beiderseitiger Hochbordanlage ausgebaut.

2. Wasserversorgung

Eine zentrale Wasserversorgung ist ausreichend durch den Wasserverband Gifhorn für die geplanten Wohnbaugrundstücke gesichert.

3. Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Für den gesamten Ortsteil Ohrdorf besteht eine Mischwasserkanalisation, deren anfallende Abwasser- und Regenwasser der östlich des Ortes gelegenen Klärteichanlage zugeführt werden.

Die vorgegebenen 590 Einwohnergleichwerte sind z.Zt. nur mit 500 EGW belastet, also noch aufnahmefähig. Außerdem sind die neu ausgewiesenen Bauflächen für die Eigenentwicklung vorgesehen. Es handelt sich also lediglich um eine Verschiebung der vorhandenen Bevölkerung.

4. Stromversorgung

Versorgt mit elektrischer Energie wird der Ortsteil Ohrdorf über ein Verbundsystem durch die Landelektrizität GmbH Fallersleben in Wolfsburg.

IV Soziale Einrichtungen

Kinderspielplatz

Die gemäß § 10 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze zu schaffende Spielplatzanlage für diesen Planbereich ist nicht mehr erforderlich, da in unmittelbarer Nähe nördl. des Planbereiches eine solche Anlage besteht.

V Bodenordnungsmaßnahmen

Der Erwerb von Teilen der Flurstücke 132 und 131 ist für die Anlage der Straße B erforderlich, zur Anlage öffentlicher Parkfläche Teile der Flurstücke 138, 285/139, 286/139, 140. Ansonsten ist eine Umlegung gem. § 45 ff und § 80 ff BBauG aufgrund der bereits zum Zweck der Bebauung erworbenen Grundstücke nicht mehr notwendig.

VI Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

1. Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und voraussichtlich entstehenden Folgemaßnahmen sind überschlägig DM 194.000,00 ermittelt worden. Hierfür sind DM 4.000,00 für die kommunalen Folgekosten angesetzt, die vorwiegend für die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erforderlich sind. Die Finanzierung dieser Kosten ist durch die Aufnahme im Investitionsprogramm 1978-1980 der Stadt Wittingen gesichert.

2. Kostenberechnung im einzelnen:

2.1. Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 i.V. mit § 40 BBauG) für

| | | |
|--|----|-------------------|
| a) den Erwerb, die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen | DM | 10.000,00 |
| b) die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtung für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung | DM | 155.000,00 |
| c) Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge - | | |
| Gesamtkosten | DM | 165.000,00 |
| Erschließungsbeiträge | DM | <u>148.500,00</u> |
| Gemeindeanteil 10 % | DM | 16.500,00 |

2.2 Kosten die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs.3 BBauG)

| | | |
|---|----|------------------|
| a) Kanalkosten (§ 127 Abs.4 BBauG) - | | |
| Gesamtkosten | DM | 25.000,00 |
| Abgaben lt. Satzung | DM | <u>25.000,00</u> |
| Gemeindeanteil | DM | -- |
| b) Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs.4 BBauG) Gesamtkosten | DM | -- |
| Abgaben lt. Satzung | DM | <u>--</u> |
| Gemeindeanteil | DM | -- |

2.3 Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen (Unterhaltung d.Erschließungsanlagen) DM 4.000,00

2.4 Zusammenstellung der Gemeinde verbleibender Kosten aus 2.1 c) DM 16.500,00
 aus 2.3 DM 4.000,00

DM 20.500,00

=====

VII Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 3,7457 ha

b) Erschließungsflächen

1. Straßen, Wege und Plätze

| Bezeichnung | Querschnitt m | Länge m | Eckebrdg. u.dgl.m ² | Flächen m ² |
|------------------------------------|------------------|---------|-----------------------------------|------------------------|
| <u>vorhanden:</u> | | | | |
| Straße A | 10,00 | 385,00 | 50,00 | 3900,00 |
| <u>geplant:</u> | | | | |
| Planstr. B | 10,00 | 90,00 | 20,00 | 920,00 |
| 1. Straßenflächen insgesamt | | | | 4820,00 |
| 2. Parkflächen | | | | 88,00 |
| 3. Kinderspielplatz | | | | -- |
| Erschließungsflächen insgesamt: | | | | 4908,00 |

= 0,491 ha

(13 % des Bruttobaugebietes)

| | | |
|---|-------|----|
| c) Nettobauland beträgt mithin | 3,255 | ha |
| davon sind bereits bebaut | 0,950 | ha |
| für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland | 2,305 | ha |

d) Besiedlungsdichte:

| | | | |
|----------------|----|-----------------------|--------------|
| vorhanden sind | 12 | Wohnhäuser mit | 12 WE |
| geplant sind | 17 | Einfamilienhäuser mit | <u>17 WE</u> |
| | | | 29 WE |

$$\begin{aligned} 29 \text{ WE} \times 2,3 \text{ Pers.} &= 67 \text{ Personen} \\ \text{Besiedlungsdichte} &= 20 \text{ Personen je ha Nettobauland} \end{aligned}$$

e) Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich

$$\begin{aligned} &\text{im MD -Gebiet mit 1-2 geschossiger} \\ &\text{Bebauung mit einer GFZ von 0,4} = 13.020 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche} \\ & \text{=====} \end{aligned}$$

VIII. Begründung zur Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

1. Rechtsgrundlage

Um bestimmte städtebauliche oder gestalterische Absichten zu verwirklichen, können gemäß § 56 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 23.7.1973, die Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen. Namentlich für Gebäude- und Geschosshöhen sowie für die Form und Dächer, sich einen Rahmen setzen.

Die für das Bebauungsplangebiet Nr. 1 "Vor dem Busche" festgesetzten Gestaltungsvorschriften geben für diesen einen Rahmen vor, lassen aber gleichzeitig den Bauherrn und den Entwurfsverfasser Raum für eine Entscheidung.

2. Anlaß zur Festsetzung von Gestaltungsvorschriften

Die wiederholt bei fehlender örtlicher Bauvorschrift festzustellende Verunstaltung in den Neubaugebieten durch stark unterschiedliche Dachformen, wechselnde Zaun-, Traufen- und Firsthöhen haben den Rat der Stadt Wittingen veranlaßt, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Vor dem Busche" eine örtliche Gestaltungsvorschrift festzusetzen.

3. Ziel und Zweck der Gestaltungsvorschriften

Ziel der Festsetzungen der Gestaltung ist es, ein Mindestmaß an Anpassung an das vorhandene Ortsbild zu gewährleisten. Auch die nach dem Krieg dazugekommenen Häuser haben Satteldächer und gliedern sich so in den historisch gewachsenen Ortskern ein. Neue Bauformen, wie Flachdachbungalows oder mehrgeschossige Wohnbebauung, würde sich stark schädigend auf die Harmonie des Ortsbildes auswirken.

4. Inhalt der Bauvorschriften

4.1. Dachgestaltung

Die vorherrschende Form des Sattel- und Walmdachs soll auch in diesem Baugebiet fortgeführt werden, ohne jedoch Farbe und Material zu bestimmen. Mit der Festlegung der Dachneigung zwischen 25 und 40 Grad gleichen sich die geplanten den vorhandenen Wohngebäuden an.

4.2. Einfriedung

Zur Vermeidung einer überhohen straßenseitigen Einzäunung ist die Höhe der Einfriedung entlang der Straßen mit maximal 0,80 m festgesetzt. Diese Höhenfestsetzung entspricht der maximalen Zaunhöhe in den übrigen Straßen des Ortsteils Ohrdorf.

4.3 Traufenhöhe

Die Traufenhöhe ist auf maximal 4,50 m über O.K. Straßendecke festgesetzt. Hiermit wird eine einheitliche eingeschossige Bauweise gewährleistet, ohne ein zweites Vollgeschoß nach Definition des § 2 NBO auszuschließen.

4.4 Firsthöhe

Die Firsthöhe ist zwischen 5,50 m und 8,50 m festgesetzt, gemessen über der O.K. Straßendecke.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen des §§ 2 - 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entsprechen. Zuwiderhandlungen gegen die Vorschriften dieser Satzung können gem. § 91 (3 + 5) NBauO mit einem Bußgeld bis zu 50.000,00 DM geahndet werden.

IX. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr.1 "Vor dem Busche" mit den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und dem Städtebaulichen Entwurfsplan in der Zeit

vom 20.12.1979 bis 28.01.1980

öffentlich gemäß § 2a (6) Bundesbaugesetz ausgelegen.

Der Rat der Stadt Wittingen hat in der Sitzung vom 14.04.1980 die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 "Vor dem Busche" beschlossen.

Wittingen, den 28.12.1981



Bürgermeister





Stadtdirektor