

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUNGSPLAN NR.2 "VOR DEM BUSCHE II"

ZUGLEICH 1.ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR.1 "VOR DEM BUSCHE I"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

ORTSCHAFT OHRDORF DER STADT WITTINGEN

LANDKREIS GIFHORN

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.1 Lage und Funktion im Raum
- 1.2 Bestehende Rechtsgrundlage
- 1.3 Veranlassung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes mit zugleich 1. Änderung des Bebauungsplanes "Vor dem Busche I"
- 1.4 Inhalt des Bebauungsplanes
- 1.5 Lage im Raum - Standortbeschreibung
- 1.6 Beschreibung des Bebauungsplangebietes
- 1.7 Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes durch das Bauungsvorhaben
- 1.8 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen
- 1.9 Ausgleichsmaßnahmen
- 1.10 Gegenüberstellung der Eingriffs- und Kompensationsflächen
- 1.11 Technische Infrastruktur
- 1.12 Soziale Einrichtungen
- 1.13 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll
- 1.14 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten
- 1.15 Städtebauliche Werte
- 1.16 Begründung zur Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften
- 1.17 Verfahrensvermerke

Anlage 10

Planungsstand: September 1996

1.1 LAGE UND FUNKTION IM RAUM

Nach dem Landesraumordnungsprogramm 1994 und dem Regionalen Raumordnungsprogramm 1995 des Zweckverbandes Braunschweig liegt das Mittelzentrum Wittingen außerhalb des Ordnungsraumes.

Nach den landesplanerischen Zielvorgaben hat das Mittelzentrum Wittingen die besondere Aufgabe zur Sicherung und Entwicklung von "Wohn- und Arbeitsstätten" zu erfüllen.

Darüberhinaus sind die Ortsteile Wittingen und Knesebeck als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung" bestimmt worden.

1.2 BESTEHENDE RECHTSGRUNDLAGE

Die erforderliche Rechtsgrundlage nach § 8 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan einschließlich der 1. Änderung zum Bebauungsplan "Vor dem Busche I" bildet die 4. wirksame Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittingen, dessen Feststellungsbeschluß vom Rat der Stadt vom 29.08.1996 mit Antrag auf Genehmigung nach § 6 BauGB vorliegt, sowie der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Vor dem Busche I" vom 31.03.1987.

1.3 VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES MIT ZUGLEICH 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "VOR DEM BUSCHE I"

Die anhaltende Nachfrage an Baugrundstücke für den Einfamilienhausbau sind Veranlassung für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Aufgrund der veränderten verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die nördliche Gemeindestraße "Vor dem Busche" wird die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Vor dem Busche I" erforderlich.

1.4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Nach den Vorgaben der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der nachbarlichen Nutzungsstruktur wird - bis auf einen Teilbereich östlich der Planstraße (A) - ein "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Der verbleibende Teil, der im Bebauungsplan "Vor dem Busche" als "MD-Gebiet" festgesetzt ist, wird zur Vermeidung von Nutzungskonflikten die Nutzungen der Ziffer 1, 4 und 9 des Abs. 2 § 5 BauNVO nach § 1 Abs. 4 BauNVO eingeschränkt.

Des weiteren werden im MDe-Gebiet nach § 5 Abs. 2 Ziffer 6 die allgemein zulässige Nutzungsart "Sonstige Gewerbebetriebe" nach § 1 Abs. 5 BauNVO zur Ausnahme erklärt.

1.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die westlich und nördlich anschließenden Siedlungsgebiete sind geprägt durch eingeschossig erscheinende Wohnhäuser. Dieses Erscheinungsbild soll durch die Festsetzung "zwei Vollgeschosse" in diesem Siedlungsgebiet fortgesetzt werden.

Mit der Festsetzung des Traufpunktes von 4,50 m soll erreicht werden, daß das zweite Vollgeschob nur im Dachgeschob gebaut werden kann, um somit den Charakter des eingeschossigen Hauses zu erreichen.

Um eine weitere Versiegelung über die festgesetzte Grundflächenzahl hinaus auszuschließen, wird festgesetzt, daß die Ausnahme nach § 19 Abs. 4 Ziffer 3 Satz 3 BauNVO nicht zulässig ist.

Die nach § 16 Ab. 3 BauNVO stets festzusetzende Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Für den Fall, daß im Dachgeschob ein anrechenbares Vollgeschob gebaut wird, wird eine Geschobflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

1.4.3 Bauweise, Baugrenzen

Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird für den gesamten Plangeltungsbereich die "offene Bauweise" festgesetzt, die auf das Einzel- und Doppelhaus eingeschränkt wird, mit dem Ziel, daß das dem Siedlungsbild bestimmende Einzelhaus auch in diesem Gebiet fortgesetzt wird.

Die überbaubaren Flächen werden lediglich durch Baugrenzen eingegrenzt, da eine zu starke städtebauliche Bindung nicht gewollt wird.

Um den Straßenraum sowie die zum Außenbereich angrenzenden Grundstücksflächen nicht optisch einzuengen, wird festgesetzt, daß untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO einen Abstand von 3,00 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie bzw. zum angrenzenden Außenbereich einhalten müssen.

Zulässig sind untergeordnete Nebenanlagen, wie Müllboxen, Stellplätze und Grundstückseinzäunungen.

1.4.4 Öffentliche Grünflächen

Westlich zwischen der Planstraße (A) und dem Kindergartengrundstück (ehemalige Schule) sowie auf der Fläche des Lärmschutzwalles werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die zur Kompensierung für den Eingriff in den Naturhaushalt (siehe Abschnitt 1.8) zur Anrechnung kommt.

1.4.5 Verkehrsflächen

Für die Erschließung der geplanten Wohnbaugrundstücke erforderlichen Straßen und Wege erfolgt die Festsetzung "öffentliche Verkehrsflächen" nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in den Breiten von 7,50 m.

Für die im Kreuzungspunkt der Planstraßen entstehende Verkehrsinsel wird ein Verkehrsgrün festgesetzt. Gleiche Festsetzung erfolgt zwischen der Planstraße (A) und dem bebauten Grundstück "Haus Nr. 6 - Vor dem Busche -. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß eine zusätzliche Erschließung dieses Grundstücks über die Planstraße (A) ausgeschlossen wird.

1.4.6 Mindestgrundstücksgröße und Mindestgrundstücksbreite

Um den Charakter der offenen Bauweise zu unterstreichen und einen zu kleinen und zu schmalen Grundstückszuschnitt auszuschließen, wird eine Mindestgrundstücksgröße mit 700 m² und eine Mindestgrundstücksbreite mit 22 m festgesetzt. Bei einer Doppelhausbebauung gilt die Hälfte des festgesetzten Maßes.

1.4.7 Flächen für Aufschüttungen

Bedingt durch die im Süden des Plangebietes tangierende Bundesstraße (B 244) mit einem Verkehrsaufkommen von z. Zt. ca. 2.380 Kfz/h sind Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Wohnhäuser erforderlich.

Gemäß dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten wird die Anlage eines 4,50 m hohen Lärmschutzwalles parallel nördlich zur B 244 erforderlich. Entsprechend dem Erfordernis wird eine Fläche für Aufschüttungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB festgesetzt. (siehe zusammenfassende Beurteilung des schalltechnischen Gutachtens auf Seite 0

1.4.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für den vorgenommenen Eingriff in den Naturhaushalt von rd. 1,74 ha kommen als Ausgleichsmaßnahmen rd. 0,78 ha Fläche zur Anpflanzung.

Über textliche Festsetzung Nr. 7 werden folgende Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 festgesetzt:

- a) Innerhalb der Planstraßen A, B und C ist je angefangener 200 m² Verkehrsfläche ein Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine mindestens 6 m² große Vegetationsfläche herzustellen.
- b) Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün sind als Rasenflächen anzulegen. Die Baumbepflanzungen innerhalb dieser Flächen sind mit Bäumen I. oder II. Ordnung auszuführen.
- c) Als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 10 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes sind die öffentliche Grünfläche an der Planstraße (A) sowie der Lärmschutzwall mit Gehölzen zu bepflanzen und als naturnahe Siedlungsgehölze zu entwickeln. Pro 100 m² Fläche sind mindestens 1 Laubbaum I. Ordnung, 2 Laubbäume II. Ordnung und 50 Sträucher zu pflanzen.
- d) Auf den privaten Bauflächen ist zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes innerhalb der Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen pro Baugrundstück mindestens die Hälfte der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Pro 100 m² Gehölzfläche sind mindestens 1 Laubbaum II. Ordnung und 50 Sträucher zu pflanzen. Die Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten.

1.4.9 Belange des Wasserhaushaltes

Zur Entlastung der Vorflut wird gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 16 i.V. mit § 14 BauNVO festgesetzt, daß das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken innerhalb dieser zu speichern bzw. zu versickern ist.

1.5 Lage im Raum - Standortbeschreibung

1.5.1 Naturräumliche Gliederung, Geologie, Boden

Das Gebiet der Stadt Wittingen gehört zur naturräumlichen Region "Lüneburger Heide und Wendland". Der größte Teil wird der Untereinheit "Ostheide" zugerechnet, lediglich am westlichen Rand gehören Teilbereiche zur Untereinheit "Südheide". Es besteht vorwiegend aus glazifluviatilen Ablagerungen. Die Oberflächengestalt wird durch zahlreiche Endmoränenwälle geprägt.

Innerhalb der Süd- und Ostheider Sandgebiete lassen sich das Ohre-Tal an der östlichen Stadtgrenze zwischen Lüben und Rade und zwischen Ohrdorf, Schneflingen und Radenbeck, sowie die Ise-Niederung (Ise-Tallandschaft) an der westlichen Stadtgrenze zwischen Wunderbüttel, Knesebeck und Vorhop als regionale Landschaftseinheiten abgrenzen.

Die anstehenden Gesteine entstanden in der Saale- und Weichseleiszeit sowie im nachfolgenden Holozän. Während der Saaleeiszeit überlagerten Gletscher das Gebiet mit ihren Grundmoränen (Geschiebemergel, der später zu Geschiebelehm verwitterte). Nach dem Rückzug der Gletscher wurden die Grundmoränen größtenteils durch Sand und Kies aus Schmelzwässern überdeckt. In der darauffolgenden Weichseleiszeit drang das Eis nur bis zur Elbe vor. Dabei entstanden großflächige Überlagerungen aus Sand löß. In den Niederungen entstanden Auesedimente.

In den grundwasserfernen Bereichen, vor allem um Wittingen herum, entwickelten sich überwiegend Parabraunerden. Nördlich und südlich davon Podsol-Braunerden und teilweise Pseudogleye. In den grundwassernahen Bereichen entwickelten sich Gleye mit Übergängen zu Gley-Braunerden und in tieferen Lagen zu Podsol-Gleyen und Niedermoor, örtlich auch Anmoorgleye.

Bei den Parabraunerden herrschen lehmige Schluffe und Sande mit Steinen vor. Sie befinden sich vielfach über lehmigen Sanden bis sandigen Lehmen der Grundmoräne. Sie sind tiefgründig und meist tief durchwurzelbar. Der Bodenkörper ist gut durchlüftet und weist eine mittlere Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser auf. Bedingt durch ein mittleres Nährstoffnachlieferungs- und Bindungsvermögen werden die Böden überwiegend als Ackerland genutzt. Die Bodengüte ist als mittel bis gut zu klassifizieren. Teilweise werden Bodenwerte um die 70 Punkte angetroffen.

Die Podsol-Braunerden bestehen überwiegend aus Sanden. Sie sind ebenfalls tiefgründig und meist auch tief durchwurzelbar, weisen jedoch bei guter Durchlüftung nur eine geringe Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser auf. Das Nährstoffnachlieferungs- und Bindungsvermögen ist gering. Auch diese Böden werden überwiegend als Ackerland genutzt, es ist jedoch von geringerer Güte und neigt zur Bodenerosion durch Wind.

Die Gleye bestehen aus fluviatilen Sanden, Flugsanden und lehmigen Sanden bis lehmigen Tonen. Die Durchwurzelbarkeit ist teilweise durch Grundwasser und Ortgestein eingeschränkt, die Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser gering bis mittel, ebenso die Durchlüftung des Bodens. Das Nährstoffnachlieferungs- und Bindungsvermögen ist ebenfalls gering bis mittel. Teilweise entstehen Auswaschungsverluste. Die Nutzung erfolgt als Grün- oder Ackerland, wobei nur eine mittlere bis geringe Bodengüte erreicht wird. In den Niedermoorbereichen ist die Durchwurzelbarkeit des Bodens teilweise durch hohen Grundwasserstand eingeschränkt. Die Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser ist hoch, der Boden ist jedoch aufgrund des Grundwasserstandes meist nur schlecht bis mäßig durchlüftet. Bei mittlerem Nährstoffnachlieferungs- und Bindungsvermögen ist die Nutzung häufig durch Vernässung erschwert, so daß die Böden meist als Grünland mittlerer Güte genutzt werden.

1.5.2 Wasser

Oberflächengewässer

Naturnahe, unbelastete Fließgewässer sind nicht mehr zu finden. Der östliche Bereich des Wittinger Stadtgebietes bildet die Grenze zwischen den Einzugsbereichen von Weser und Elbe. Die Ise, die fließt über die Aller in die Weser, ist für den westlichen Stadtbereich der Hauptvorfluter. In die Ise münden einige kleinere Nebengewässer wie Fulau, Isebeck, Knesebach, Kiekenbruchsrönne und Momer Bach. Teile des östlichen Stadtgebietes werden über die teilweise am Stadtrand fließende Ohre zur Elbe hin entwässert. Der Hauptvorfluter ist hier neben der Ohre die Flösse. Für den Landkreis Gifhorn haben die Ise und der Knesebach Bedeutung als Hauptgewässer 2. Priorität bzw. Nebengewässer 1. Priorität für ein integriertes regionales Schutzgebietssystem.

Stillgewässer

Im Wittinger Stadtgebiet sind natürlich entstandene und künstlich angelegte kleinere Stillgewässer vorhanden. Ein großer Teil dieser Gewässer wird fischereilich genutzt.

Retentionsvermögen

Die Niederungsbereiche haben eine hohe Bedeutung für das Speicherungs- und Rückhaltevermögen. Die ursprüngliche Leistungsfähigkeit der Fließgewässer im Stadtgebiet ist stark beeinträchtigt, da Auwaldbereiche nicht mehr vorhanden sind und die Niederungsstandorte hauptsächlich von mehr oder weniger intensiv bewirtschaftetem Grünland und Ackerflächen bis an die Gewässerränder eingenommen werden. Für den Landkreis Gifhorn wichtige Retentionsräume sind die Ise-Tallandschaften.

Grundwasser

Die Grundwasserneubildung erreicht eine Größenordnung von etwa 20 bis 45 % der Niederschläge. Die Raten liegen damit bei ca. 150 bis 300 mm/a. Wichtige Bereiche für die Grundwasserreinhaltung und die Grundwasserneubildung sind die Ise-Tallandschaften. Das Grundwassergefährdungspotential ist je nach Bodenbeschaffenheit und Mächtigkeit der Überdeckung unterschiedlich. Ein geringes Gefährdungspotential besteht in den Bereichen zwischen Erpensen, Wittigen, Suderwittigen, Küstorf und Zasenbeck und dem Waldgebiet südlich von Knesebeck und Mahnburg. Ein mittleres Gefährdungspotential in den Bereichen zwischen Gannerwinkel, Stöcken, Wollerstorf, Glüsing und Wittigen sowie zwischen Knesebeck, Mahnburg, Teschendorf, Schneflingen und Plastau. Das Gefährdungspotential ist hoch in den Bereichen nördlich von Erpensen, Stöcken und Gannerwinkel, in den Bereichen zwischen Knesebeck, Mahnburg, Suderwittigen und Wittigen sowie in den Bereichen südlich von Wittigen bis Vorhop.

1.5.3 Klima/Luft

Das Klima ist bei vorherrschenden Westwinden maritim geprägt. Für den Landkreis Gifhorn ergeben sich für den Klimabezirk 'Lüneburger Heide' folgende Klimadaten:

• durchschnittliche Lufttemperatur im Monatsmittel	
im Januar	-0,5° bis 0,5° C
im Juli	16,0° bis 17,0° C
• mittlere Jahresschwankung der Lufttemperatur	16,5° bis 17,5° C
• mittlere Dauer eines Tagesmittels der Lufttemperatur	
von mindestens 5° C	210 bis 225 Tage
von mindestens 10° C	145 bis 160 Tage
• mittlere Zahl der Tage mit Schneedecke	35 bis 45
• Anteil der Schneemenge zum Gesamtniederschlag	15 %
• Nebeltage pro Jahr	50
• mittlere Jahressumme der Niederschläge	600 bis 750 mm

1.5.4 Potentiell natürliche Vegetation

Ohne Eingriffe des Menschen würden sich unter den vorhandenen Boden- und Klimabedingungen auf fast der gesamten Stadtfläche Laubwälder einstellen.

Für die einzelnen Landschaftseinheiten wären dies je nach Bodentyp und Feuchteverhältnissen die folgenden Vegetationseinheiten:

Vegetationseinheit	Süd- und Ostheider Sandgebiete	Ohre-Tal	Ise-Tallandschaft
Trockener Eichen-Buchenwald (Fago-Quercetum typicum)	x		
Flattergras-Buchenwald (Milio-Fagetum)	x		
Birken-Eichenwald (Betulo-Quercetum)	x		
Erlen-Birken-Eichenwald (Betulo-Quercetum alnetosum)			x
Feuchter Birken-Eichenwald (Betulo-Quercetum molinietosum)			x
Birken-Bruchwald (Betuletum pubescentis)			x
Erlen-Bruchwald (Carici elongatae-Alnetum)			x
Geißblatt-Eichen-Hainbuchenwald (Stellario-Carpinetum periclymenetosum)	x	x	
Waldziest-Eichen-Buchenwald (Stellario-Carpinetum stachytosum)		x	

1.5.5 Landschaftsbild

Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft haben vor allem für die allgemeine Erholungsvorsorge, insoweit sich diese auf das Natur- und Landschaftserleben bezieht, Bedeutung. Große Teile des Gebietes der Stadt Wittingen weisen aufgrund der überwiegend intensiven ackerbaulichen Nutzung, des Fehlens gliedernder Landschaftselemente und des niedrigen Waldanteils nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Von mittlerer Bedeutung sind vor allem die großen Waldbereiche im Süden des Stadtgebietes und weitere kleinere Bereiche, die durch einen Wechsel von Wald und Feld und durch eine harmonisch strukturierte Kulturlandschaft mit Feldgehölzen, Hecken, Wasserläufen, sowie einigen natürlichen oder kulturellen Besonderheiten gegliedert sind.

1.6 Beschreibung des Bebauungsplangebietes

1.6.1 Lage und aktuelle Nutzung des Bebauungsplangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes "Vor dem Busche II" liegt am süd-östlichen Rand der Ortslage von Ohrdorf. Es hat eine Größe von 4,20 ha und wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Daneben findet sich eine kleinteilige Grünlandnutzung und gärtnerische, als Obst-, Gemüse- und Ziergärten bewirtschaftete Flächen.

Umgeben wird das Plangebiet im Westen und Norden von Einfamilienhausbebauung. Die Einfassung der Grundstücke an der Westseite des Plangebietes besteht teilweise aus einförmigen Koniferenpflanzungen und ortsunüblichen Metallzäunen (Metallstreckgitter der ehem. Grenzbefestigung der DDR und Metallziergitter). Die Eingrünung der nördlichen, sich innerhalb des Plangebietes befindlichen Gärten weist durch einen höheren Struktureichtum und einem höheren Anteil an Laubgehölzen ein dem dörflichen Charakter Ohrdorfs angemesseneres Bild auf.

Die Straße Vor dem Busche, über die die Verkehrserschließung für das Baugebiet erfolgt, ist beidseitig mit 2,00 m bis 3,00 m breiten Rasenstreifen versehen. Sie bildet den Übergang von dem bestehenden Siedlungsgebiet zum Altdorf.

Östlich grenzen Ackerflächen an. Die südliche Grenze des Plangebietes bildet die Bundesstraße 244. Sie ist in Abständen von 25 m beidseitig mit amerikanischen Roteichen (*Quercus rubra*), Stammdurchmesser ca. 25 bis 30 cm, bepflanzt. Weiter südlich der Bundesstraße befinden sich Ackerflächen.

In ca. 100 m Entfernung befindet sich südlich des Plangebietes ein gewerblich genutzter Bereich (Landhandel und Siloanlagen).

Naturschutzrechtlich geschützte Bereiche sind im Plangebiet oder angrenzend nicht vorhanden.

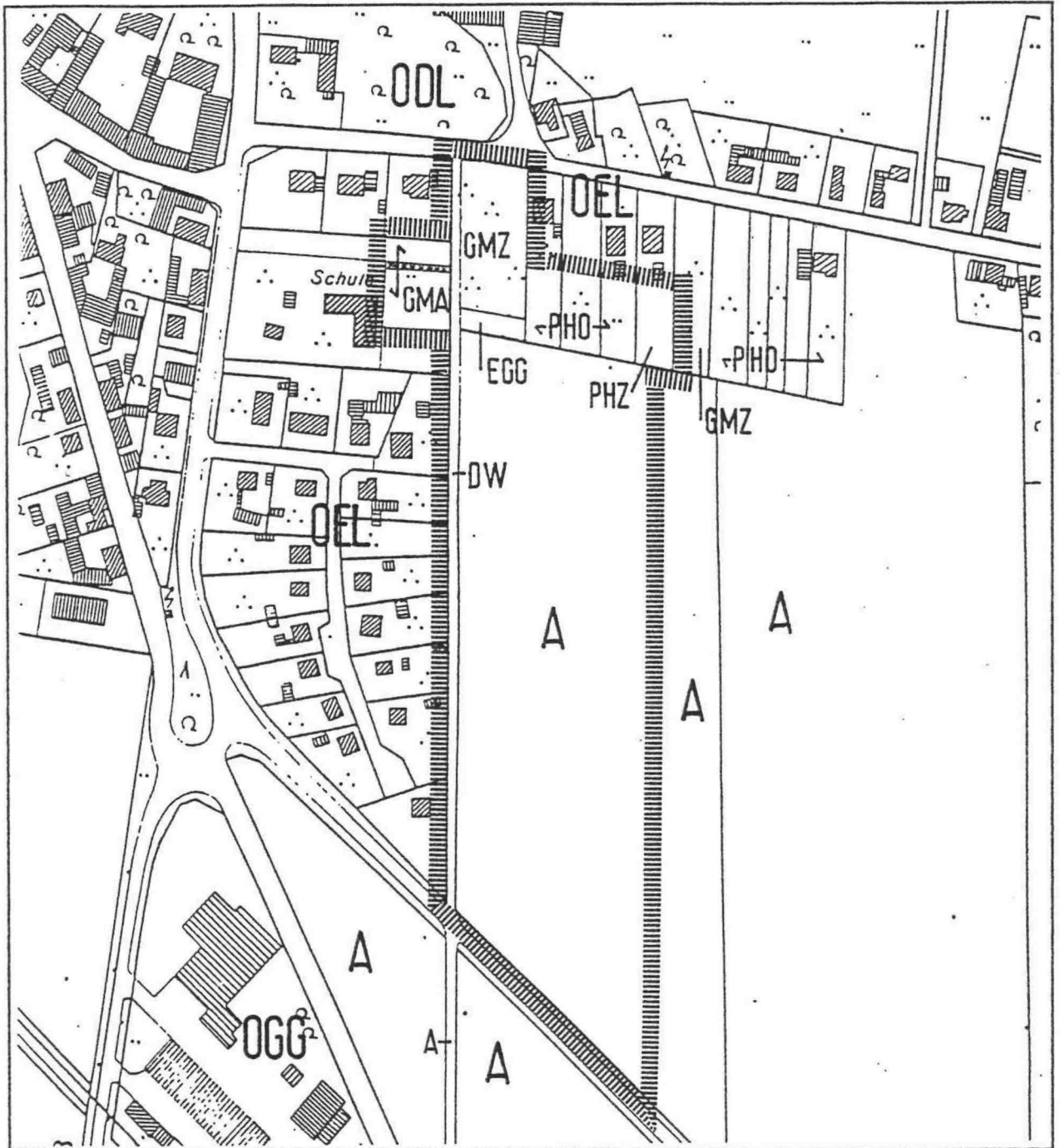
Die aktuelle Nutzung des Bebauungsplangebietes besteht derzeit aus:

3,45 ha	Acker (A)
0,25 ha	Sonstiges mesophiles Grünland (GMZ) - Weidenutzung durch Kühe
0,24 ha	Obst- und Gemüsegarten (PHO)
0,19 ha	Unbefestigter Weg - Grasweg (DW)
0,14 ha	Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA) - Wiesennutzung
0,07 ha	Ziergarten (PHZ) - mit hohem Koniferenanteil
0,03 ha	Gemüse-Gartenbaufläche (EGG)
0,02 ha	Fichtenpflanzung (***)

Die in das Plangebiet hineinreichenden rückwärtigen Gärten der Wohnhäuser an der Straße Vor dem Busche werden überwiegend als Obst- und Gemüsegärten genutzt. Hier findet sich meist eine relativ große Strukturvielfalt, die für die an Siedlungen angepasste Fauna günstige Lebensbedingungen bietet. Neben Koniferen, Zier- und Beerensträuchern sind vor allem Obstbäume in unterschiedlichen Altersklassen und Anzuchtformen vorhanden, es überwiegen jedoch Niederstamm- und Halbstammbäume. Hochstämme sind nur in geringer Zahl vorhanden.

Die Beschreibung und Einordnung der aktuellen Nutzung des Bebauungsplangebietes erfolgte unter Zugrundelegung der Veröffentlichung: Drachenfels, O. (Bearb.) (1994): Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen, Hannover.

siehe Karte:
Aktuelle Nutzung - Biotoptypen
Maßstab ca. 1 : 3.333



Karte: Aktuelle Nutzung - Biotypen
Maßstab ca. 1 : 3.333

Stand: Juni 1996

Zeichenerklärung:

	Grenze Bebauungsplan	OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet
A	Acker	OGG	Gewerbegebiet
DW	Unbefestigter Weg - Grasweg	PHZ	Ziergarten - mit hohem Koniferenanteil
EGG	Gemüse-Gartenbaufläche	PHO	Obst- und Gemüsegarten
GMA	Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte - Wiesennutzung	GMZ	Sonstiges mesophiles Grünland - Weidenutzung durch Kühe
ODL	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	***	Fichtenpflanzung

1.6.2 Bedeutung des Bebauungsplangebietes für die Naturgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Flora/Fauna und Landschaftsbild

Das Bebauungsplangebiet gehört zur Landschaftseinheit Süd- und Ostheider Sandgebiet. Nord-östlich der Straße Vor dem Busche geht diese Landschaftseinheit jedoch schon in die Landschaftseinheit Ohre-Tal über.

Das Plangebiet ist geprägt durch glazifluviale Ablagerungen über denen sich in der Weichseiszeit Sandlöß abgelagert hat. Im Gebiet haben sich Parabraunerde und im grundwassernahen Bereich zum Ohre-Tal Gley gebildet. Wobei der Einfluß des Grundwasser auf die Bodenbildung durch die umliegende Bebauung in den letzten Jahren geringer geworden sein wird. Die vorherrschenden Bodenarten sind Sande und lehmige Schluffe. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist gering. Eine Bodengefährdung durch Erosion liegt nicht vor.

Für das Schutzgut Wasser weist das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung auf. Fließ- und Stillgewässer sind nicht vorhanden. Die Wasserscheide zwischen Aller und Elbe befindet sich westlich von Ohrdorf, das Plangebiet liegt bereits im Einzugsgebiet der Elbe. Das Gefährdungspotential für das Grundwasser wird als gering bezeichnet (Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1994).

Für das örtliche Klima hat das Gebiet nur eine geringe Bedeutung. Durch die überwiegende Ackernutzung und zeitweilig vegetationslosen Flächen besteht eine gewisse Verschlechterung der Klimasituation gegenüber natürlichen Klimabedingungen. Das Mikroklima wird vom Plangebiet nur wenig beeinflusst.

Die Bedeutung des Bebauungsplangebietes für Arten- und Lebensgemeinschaften (Flora und Fauna) ist insgesamt gering. Durch die umgebende Bebauung und die südlich angrenzende Bundesstraße besteht für die Fauna ein großes Störpotential. Die überwiegend intensive Nutzung als Ackerland läßt wenig Raum für natürliche Vegetation. Eine gewisse Bedeutung weisen die als Grünland genutzten Bereiche sowie die Obst- und Gemüsegärten, hier vor allem der teilweise schon ältere Obstbaumbestand, auf.

Für das Landschaftsbild besteht süd-östlich von Ohrdorf eine gewisse Vorbelastung durch den insgesamt wenig strukturierten Landschaftsbereich, das Gewerbegebiet mit seinen hohen Siloanlagen und im direkt an das Plangebiet angrenzenden Bereich durch die teilweise landschafts- und ortsuntypische Einfassung der Grundstücke. Das Landschaftsbild hat dementsprechend für das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung.

1.7 Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes durch das Bebauungsvorhaben

1.7.1 Erfassung der durch den Bebauungsplan verursachten Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen

Der gesamte Planbereich wird von Nutzungsänderungen betroffen.

Durch die Bebauungsvorhaben sind Auswirkungen auf angrenzende Bereiche für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften nicht, bzw. nur in geringem Umfang zu erwarten. Für das Schutzgut Landschaftsbild ergeben sich Auswirkungen auf die östlich angrenzenden Bereiche.

1.7.2 Boden, Wasser, Klima/Luft

Durch Überbauung und Flächenversiegelung, Verdichtung und Überlagerung wird es durch die Bebauungsvorhaben zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden kommen. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,4 besteht die Möglichkeit, daß ca. 60 % des Plangebietes überbaut werden. Daneben wird es zu weiteren Flächenversiegelungen auf den Wohnbauflächen (Wege, Terrassen usw.) und im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (ca. 0,37 ha) kommen.

Durch die hohe Versiegelungsrate sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ebenfalls erheblich. Gegenüber natürlichen Verhältnissen kann die Grundwasserneubildungsrate sinken. Gleichzeitig bedeutet dies eine Abflußverschärfung für die Vorfluter des Einzugsgebietes.

Das Klima kann durch die geplante Bebauung und die damit verbundenen Bodenversiegelungen negativ beeinflusst werden. Durch die Vermehrung wärmeerzeugender Oberflächen, durch ein eingeschränktes Evaporations- und Wasserspeichervermögen, eine Verringerung des Filter- und Adsorptionsvermögens der vorhandenen Vegetation und durch eine anthropogene Wärmeproduktion und Schadstoffemission kann sich ein typisches Stadtklima einstellen. Dabei kann es zu einer verringerten Strahlung, erhöhten Temperatur, verringerten Luftfeuchtigkeit und erhöhten Luftbelastung kommen. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft können jedoch durch Begrünungen ausgeglichen werden.

1.7.3 Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet weist derzeit eine in weiten Bereichen intensive Nutzung (Acker) und darüber hinaus durch die umgebende Bebauung und Verkehrsflächen ein hohes Störpotential auf. Die naturnäheren Bereiche (Grünland und Obst- und Gemüsegärten) weisen eine günstige Struktur für die an Siedlungen angepaßte Fauna auf. Insgesamt ist das Plangebiet jedoch ein naturferner Biotoptyp mit überwiegend geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

1.7.4 Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Das Bebauungsplangebiet ist durch die umgebenden Wohngebiete an zwei Seiten von der freien Landschaft abgegrenzt. Durch die geringe Strukturvielfalt und die vorhande-

nen Gewerbebauten ist der Landschaftsbereich in seiner Eigenart und Schönheit beeinträchtigt. Das Landschaftsbild ist daher von geringer Bedeutung. Auswirkungen durch die jetzt geplante Bebauung auf die umgebende Landschaft sind nur entlang der östlichen Grenze des Planbereiches zu erwarten.

Für die Erholungsnutzung ist das Plangebiet von geringer Bedeutung. Der das Gebiet querende unbefestigte Grasweg hat für die Erholungsnutzung keine Bedeutung, da keine Fortführung nach Süden besteht und er an der Bundesstraße endet, die hier keinen Rad- oder Fußweg aufweist.

1.8 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Bei der Realisierung des Bebauungsplans wird es zu Eingriffen in den Naturhaushalt kommen. Es sind daher Maßnahmen zu treffen, die zu einer Vermeidung von Eingriffen führen oder die Eingriffe weitestgehend minimieren.

Die Schutzgüter Boden und Wasser werden vor allem durch die neu entstehenden Bebauungen und Flächenversiegelungen beeinträchtigt. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,4 und gleichzeitigem Ausschluß der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird die Überbaubarkeit auf ein Maß begrenzt, bei dem auch weiterhin die Grundfunktionen des Boden- und Wasserhaushalts für die unversiegelten Flächen gewährleistet sind. Zusätzlich wird durch die Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung bei gleichzeitiger Festsetzung der Geschoßflächenzahl auf 0,5 ein Anreiz zum flächensparenden Bauen gegeben.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft können durch die Festsetzung von Pflanzgebotes weitgehend vermieden werden. Dazu ist es erforderlich, daß klimawirksame Anpflanzungen im Plangebiet durchgeführt werden. Dies wird erreicht durch flächige Gehölzpflanzungen (öffentliche Grünfläche und Lärmschutzwand) und das Anpflanzen von Einzelbäumen im Bereich der Planstraßen. Auch die Pflanzgebotes auf den privaten Bauflächen tragen zu einer Minimierung der Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft bei.

Für das Landschaftsbild können Beeinträchtigungen durch die Festsetzung des Pflanzgebotes an der Ostseite des Plangebietes vermieden werden. Die Festsetzung dieses Pflanzgebotes ist vor allem auch aufgrund der zweigeschossigen Bauweise erforderlich, die sonst das Landschaftsbild zusätzlich belasten würde.

Die Festsetzung, daß die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün als Rasenflächen anzulegen sind, ist erforderlich, um eine gestalterische Anpassung der Planstraße A im Einmündungsbereich zur Straße Vor dem Busche zu erzielen. Damit wird der dörfliche Eindruck im Übergangsbereich des Altdorfes zum Siedlungsgebiet gewahrt und es werden ortsuntypische Begrünungsformen vermieden.

Auf eine Festsetzung von Pflanzbindungen zum Erhalt des Gehölzbestandes innerhalb der Obst- und Gemüsegärten wird verzichtet. Der dort vorhandene Baum- und Strauchbestand schafft zwar insbesondere für die Fauna günstige Strukturen, eine Festsetzungen für den Erhalt würden jedoch die Nutzbarkeit der Baugrundstücke stark einschränken. Außerdem des davon auszugehen, daß die entlang der derzeitigen und auch zukünftigen Grundstücksgrenzen vorhandenen Gehölzbestände auch bei einer Bebauung zumindest teilweise erhalten bleiben.

1.9 Ausgleichsmaßnahmen

Durch Bebauung und Bodenversiegelung entstehen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden, die nicht weiter minimiert oder vermieden werden können, ohne die Bebauung selbst in Frage zu stellen. Ebenso bedeutet der zumindest teilweise Verlust der strukturreichen Obst- und Gemüsegärten für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften eine Beeinträchtigung.

Es ist deshalb erforderlich Ausgleichsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe durchzuführen. Sie werden durch die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche und des Lärmschutzwalles mit heimischen Gehölzen und die Weiterentwicklung dieser Gehölzbestände zu naturnahen Siedlungsgehölzen erbracht (Pflanzgebot Pkt. c).

Weiterhin dienen die Gehölzpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken (Pflanzgebot Pkt. d), neben den positiven Wirkungen auf das lokale Klima und das Orts- und Landschaftsbild, vor allem als Ausgleich für die durch Überbauung und Flächenversiegelung entstehenden nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser. Durch die Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen entstehen Bereiche, die dauerhaft einer natürlichen Entwicklung unterliegen.

1.10. Gegenüberstellung der Eingriffs- und Kompensationsflächen

Durch die geplanten Baumaßnahmen ergeben sich für das 4,20 ha große Plangebiet Belastungen des Naturhaushalts in Form von Verkehrs- und Bauflächen (Eingriffsflächen). Demgegenüber stehen die durch Pflanzgebote sich ergebenden Neupflanzungen und Grünflächen (Kompensationsflächen).

Die Tabelle stellt den Zustand dar, der sich voraussichtlich nach Abschluß der durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben einstellen wird. Sie dient der Abschätzung der Eingriffsintensität und der dafür erbrachten Kompensationsleistungen.

Änderung oder Festsetzung der aktuellen Nutzung in:	Eingriffsfläche	Kompensationsfläche
• Überbaute Flächen 3,43 ha Baufläche mit Grundflächenzahl 0,4	1,37 ha	
• 0,37 ha Straßenfläche/ (Planstraßen A, C) ohne Verkehrsgrün	0,37 ha	
• ca. 18 St. Baumpflanzungen innerhalb der Planstraßen (Pflanzgebot Pkt. a)		0,01 ha
• Verkehrsgrün (Pflanzgebot Pkt. b)		0,01 ha
• öffentliche Grünfläche (Pflanzgebot Pkt.c)		0,03 ha
• Lärmschutzwall (Pflanzgebot Pkt.c)		0,36 ha
• Ein- und Durchgrünung des Baugebietes (Pflanzgebot Pkt.d)		0,37 ha
Eingriffs-/Kompensationsflächen, gesamt	1,74 ha	0,78 ha

1.11 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

1.11.1 Verkehrliche Erschließung

Die im Norden verlaufende Gemeindestraße "Vor dem Busche" bildet die Hauptsammelstraße.

An dieser Hauptsammelstraße knüpft in südlicher Richtung die Wohnstraße (A), die sich nach 140 m in die Planstraße (B) mit Wendeplatz und Planstraße (C) ohne Wendeplatz aufteilt, an.

Die Planstraße (C), die zunächst als Stichstraße ohne Wendeplatz ausgebaut wird, soll in östlicher Richtung fortgeführt werden, wenn später im Anschluß ein weiteres Wohngebiet entsteht.

Durch eine entsprechende Aufpflasterung sowie der versetzten Anordnung der Stellflächen und der Pflanzbeete wird für die Planstraße (A), (B) und (C) eine Verkehrsberuhigung erzielt.

1.11.2 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Die Abwasser- und Regenwasserbeseitigung wird über einen Mischwasserkanal in dem östlich der Ortslage bestehenden Klärteich eingeleitet.

Der Wasserverband Gifhorn als Träger der Abwasserbeseitigungsanlagen erweitert die mit 5850 m² ausgelegte Klärteichanlage zur Aufnahme der anfallenden Abwasser und Straßenoberflächenwasser aus dem Plangebiet um 6000 m² auf 11850 m² Teichfläche.

1.11.3 Wasserversorgung

Gleichfalls sichergestellt ist für die geplanten 45 Wohnhäuser die Versorgung mit Trink- und Löschwasser durch den Wasserverband Gifhorn.

1.11.4 Stromversorgung

In Erweiterung des Niederspannungskabels mit Anschluß an die bestehende Trafostation nördlich der Straße "Vor dem Busche" ist für die rd. 45 geplanten Einfamilienhäuser die Versorgung mit elektrischer Energie durch die Landelektrizität GmbH sichergestellt.

1.11.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung im Landkreis Gifhorn stellt bei ausreichendem Anschlußinteresse sicher, daß das Baugebiet mit Erdgas versorgt wird.

1.11.6 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn.

Die Wohnstraßen (A) und (B) werden in ihren Fahrbahnbreiten so ausgebaut, daß ein reibungsloses Befahren von Schwerlastfahrzeugen gegeben ist.

Die Nutzer der Grundstücke, die über die Planstraße (C) ohne Wendemöglichkeit erschlossen werden und nicht von Schwerlastfahrzeugen angefahren werden können, haben ihre Müllgefäße an den Straßen bereitzustellen, die von den Müllfahrzeugen angefahren werden können.

1.12. SOZIALE EINRICHTUNGEN

Nach den Erfordernissen des Nieders. Spielplatzgesetzes besteht auf dem städtischen Kindergartengrundstück ein öffentlicher Spielplatz, der von dem Baugebiet aus über die geplante öffentliche Grünfläche zugänglich ist.

1.13 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDEN SOLL

Umlegung

Die Umlegung ist erforderlich, wenn eine Neuordnung bzw. Inanspruchnahme der Grundstücke durch vertragliche Regelung nicht erreicht werden kann, um insbesondere eine gleichmäßige Belastung der Eigentümer zu gewährleisten, die in unterschiedlichem Umfang Flächen für öffentliche Zwecke abgeben müssen.

Enteignung

Sofern eine vertragliche Regelung nicht möglich ist oder eine Umlegung nicht erfolgt, kann eine Enteignung erforderlich werden.

1.14 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

1. Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und voraussichtlich entstehenden Folgemaßnahmen sind überschlägig DM 635.000,00 ermittelt worden. Hierfür sind DM für die kommunalen Folgelasten angesetzt, die vorwiegend für die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erforderlich sind. Die Finanzierung der Folgekosten einschließlich der Kosten unter 2.1.c sind durch die Aufnahme im Finanzplan 1995-1999 unter Rubrik -Vermögen- der Stadt Wittingen gesichert.

2. Kostenberechnung im einzelnen:

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

a) den Erwerb, die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen	DM	50.000,00
b) die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtung für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	DM	300.000,00
c) Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge - Gesamtkosten	DM	350.000,00
Erschließungsbeiträge		<u>DM 315.000,00</u>
Gemeindeanteil 10 %	DM	35.000,00

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

a) Kanalkosten (§ 127 Abs.4 BauGB) - Gesamtkosten	DM	220.000,00
Abgaben lt. Satzung	DM	<u> --</u>
Gemeindeanteil	DM	--
b) Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs.4 BauGB) Gesamtkosten	DM	60.000,00
Abgaben lt. Satzung	DM	<u> --</u>
Gemeindeanteil	DM	--

2.3 Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen
(Unterhaltung d. Erschließungsanlagen) 5.000,00 DM

2.4 Zusammenstellung der Gemeinde verbleibender
Kosten aus 2.1 c) DM 35.000,00
aus 2.3 DM 5.000,00
DM 40.000,00
=====

1.15 STÄDTEBAULICHE WERTE

- a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 4,20 ha
Darauf entfallen für
b) a) öffentliche Grünfläche 0,03 ha
b) Straßen, Wege, Plätze

BEZEICHNUNG	QUERSCHNITT m	LÄNGE	ECKABRDG. U. DGL. m ²	FLÄCHEN m ²
Planstr. (A)	7,50	130,00	300,00	1.275,00
" (B)	7,50	218,00	150,00	1.785,00
Wendeplatz	20,00	--	26,00	340,00
Planstr. (C)	7,50	40,00	30,00	330,00
Straßenflächen				3.730,00
Verkehrsgrün				228,00
Erschließungsflächen insgesamt:				3.958,00
(0,9% des Bruttobaugebietes)				

c) Nettobauland beträgt mithin 3,77 ha
davon sind bereits bebaut — ha
für die Bebauung noch zur Verfügung
stehendes Bauland 3,77 ha

d) Besiedlungsdichte:

vorhanden sind	-- Wohnhäuser mit	-- WE
geplant sind	36 Einfamilienhäuser mit	36 WE
	insgesamt	<u>36 WE</u>

36 WE x 2,5 Pers. = 90 Personen
Besiedlungsdichte = 24 Personen je ha Nettobauland

e) Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich

im WA- Gebiet mit 2-geschossiger
Bebauung mit einer GFZ von 0,5 = 18.850 m² Geschoßfläche

1.16 BEGRÜNDUNG ZUR FESTSETZUNG VON ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

1. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

2. Rechtsgrundlage

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen, können die Gemeinden und Städte durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeinde- bzw. Stadtgebietes besondere Anforderungen gemäß § 56 NBauO festsetzen.

3. Anlaß, Ziele und Zwecke der Gestaltungsvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften wird das Ziel verfolgt, für die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung einen Rahmen zu geben.

Da der Charakter dieses Siedlungsgebietes überwiegend durch die vorhandenen Satteldächer bestimmt wird, soll mit einem Mindestmaß an Festsetzungen an die gestalterische Grundidee festgehalten werden.

Ein Verzicht auf die Aufstellung dieser örtlichen Bauvorschrift würde zur Folge haben, daß die in diesem Baugebiet vorhandene, ablesbare gestalterische Ordnung durch Neubaumaßnahmen willkürlich in eine Zahl unterschiedlicher Einzelbauwerke zerfällt, die die gewachsene Ordnung zerstören und die sich gegenseitig beeinträchtigen und entwerten könnten.

4. Inhalt der örtlichen Bauvorschrift

Prägendes Element der Dachform in der Ortschaft Ohrdorf ist das Satteldach. Zur Erhaltung dieser Dachform werden als Gestaltungselement die Dachform, die Dachneigung, die Dachgauben, das Dachmaterial, die Traufhöhe und die Firsthöhe erfaßt.

Als Dachform wird das Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach gewählt.

Die Dächer von Garagen können auch als Flachdach ausgebildet werden.

Die Dachneigung ist mit 25° bis 45° (Altgrad) festgesetzt.

Die Dachgauben werden zugelassen, weil sie gestalterisches Element zur Gliederung und Akzentierung großer Dachflächen sein können. Die Vorschriften, hinsichtlich des Umfangs und der maßlichen Begrenzungen zielen darauf ab, daß die Dachflächen in ihrer regelmäßigen geometrischen Fläche noch erhalten bleiben.

Als Dachmaterial werden, um eine Einheit der Dachlandschaft zu erzielen, Dachpfannen vorgeschrieben, so wie sie auch in den benachbarten Baugebieten vorhanden sind. Damit ist eine gemeinsame Maßstäblichkeit für die Dachlandschaft des gesamten Baugebietes sichergestellt.

Auch mit der Festsetzung der Dachfarben sollen gestalterische Störungen der Dachlandschaft durch starke Farbkontraste vermieden werden.

Die Begrenzung der Firsthöhe soll dazu dienen, daß eine Angleichung der Höhen der Gebäude mit gleicher Geschoszahl erreicht wird. Es soll damit verhindert werden, daß einzelne Gebäude über die allgemeine Höhe der Nachbargebäude hinauswachsen und damit eine gestalterische Störung in einem Straßen- oder Platzraum hervorrufen würden.

Die Begrenzung der Traufhöhe ist erforderlich, um zu verhindern, daß die zweigeschossigen Häuser im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser optisch eine eingeschossige, und im Bereich der Mehrfamilienhäuser optisch eine zweigeschossige Bebauung entsteht.

Hier tritt nämlich der besondere Fall ein, daß in vielen Fällen durch die steilen Dachformen mit hohem Drempe die Dachgeschosse nach der Definition der NBauO § 2 Abs. 4 als Vollgeschosse zu bewerten sind, die darum im Bebauungsplan aus planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Überlegungen auch so festgesetzt worden sind, obwohl aus stadtgestalterischer Sicht ein Beibehalten der vorhandenen Haus- und Dachformen angestrebt werden muß.

1.17 Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 2 "Vor dem Busche II", zugleich 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Vor dem Busche I" mit örtlichen Bauvorschriften in der Zeit

vom 1996 bis 1996

öffentlich gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegen.

Der Rat der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung vom 1996 die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 "Vor dem Busch II", zugleich 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Vor dem Busche I" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Wittingen, den 1996

.....
Bürgermeister

.....
Stadtdirektor

