

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan K 1 "Inneres Stadtgebiet"  
der Stadt Wittingen, Kreis Gifhorn

### I. Allgemeine Begründung

In den beiden Baublöcken zwischen der Junkerstrasse, der Lange Strasse und der Strasse Am Markt, die durch die Poststrasse getrennt werden, sind in letzter Zeit durch verschiedene Bauvorhaben die Festsetzungen der Art und des Masses der baulichen Nutzung notwendig geworden. Der Bebauungsplan trifft diese Festsetzungen aufgrund des Bundesbaugesetzes.

Im Flächennutzungsplan der Stadt ist das Gebiet als Kerngebiet dargestellt.

### II. Besondere Merkmale

Veranlasst durch die sehr geringe Tiefe der Baugrundstücke - der Abstand der Baufuchten zwischen der Junkerstrasse und der Langen Strasse beträgt nur 40-45 m - wurden die Parzellen fast durchweg bis an die rückwärtige Grenze mit Nebengebäuden besetzt, so dass nur sehr geringe unzusammenhängende Hofflächen verblieben. Die Vordergebäude haben eine verhältnismässig einheitliche Tiefe von ca. 11 - 11,50 m.

Nach der genauen Berechnung der vorhandenen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen beträgt die bauliche Ausnutzung in dem Baublock westlich der Poststrasse bei der Grundflächenzahl 0,74 und der Geschossflächenzahl 1,77. In dem Baublock östlich der Poststrasse sind die entsprechenden Zahlen 0,71 und 1,74.

Auf einzelnen Baugrundstücken werden diese Werte erheblich überschritten. Auf mehreren Grundstücken sind die Geschossflächenzahlen 0,82 bis 0,85 und sogar 0,91 und 0,94. Die Geschossflächenzahlen erreichen Werte von 2,06 bis 2,36.

Unter Berücksichtigung dieser vorhandenen Ausnutzung beabsichtigt die Stadt gemäss § 17 (8) Baunutzungsverordnung die Grundflächenzahl 0,8 und die Geschossflächenzahl  $\approx 2,0$  zuzulassen. Um eine Verbesserung in den Hinterbebauungen der Grundstücke zu erreichen, wird die zulässige Geschosszahl für die Vordergebäude in einer durchschnittlichen Tiefe von 11,50 m mit II bis III zwingend festgesetzt und in einem anschliessenden hinteren Grundstückstreifen nur eingeschossige Bebauung zugelassen. Das Mass von 11,5 m ist als Höchstgrenze anzusehen, ausnahmsweise können in dieser Zone hintere Anbauten auch eingeschossig errichtet werden.

Als Art der baulichen Nutzung ist Kerngebiet festgesetzt, Wohnungen sind allgemein zugelassen. Für die Kinder sind in rd. 150 m Entfernung 2 Spielplätze vorhanden.

Damit das bisher sehr einheitliche Strassenbild gewahrt bleibt, beabsichtigt die Stadt, durch eine besondere Ortsatzung über Baugestaltung vorzuschreiben, dass zwei Geschosse mit senkrechten Umfassungen ausgeführt werden müssen und dass das dritte Geschoss nur als ausgebautes Dachgeschoss ausgeführt werden darf.

