

# URSCHRIFT

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.7 "LÄRCHENWEG"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

---

ORTSCHAFT WITTINGEN DER STADT WITTINGEN  
LANDKREIS GIFHORN

## INHALTSVERZEICHNIS

---

- I. Lage und Funktion im Raum
- II. Bestehende Rechtsgrundlage
- III. Veranlassung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
- IV. Inhalt des Bebauungsplanes
- V. Standortbeschreibung
- VI. Technische Infrastruktur
- VII. Soziale Einrichtungen
- VIII. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll
- IX. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten
- X. Städtebauliche Werte
- XI. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
- XII. Verfahrensvermerke

Planungsstand: Oktober 1994

## **I. Lage und Funktion im Raum**

Das im Norden des Kreisgebietes Gifhorn gelegene aus 23. Ortschaften zum 01.03.1974 neu gebildete Stadtgebiet, übernimmt nach dem Landes-Raumordnungsprogramm und dem gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Gifhorn die Funktion eines Mittelzentrums.

Hiernach haben die beiden Mittelzentren im Landkreis Gifhorn, die Städte Gifhorn und Wittingen, durch eine gezielte Ergänzung von Einrichtungen des gehobenen Bedarfs zu erhöhen.

Dazu gehören insbesondere die Erhaltung und der bedarfsgerechte Ausbau der Krankenhäuser in Gifhorn und Wittingen.

Darüber hinaus sind die im Süden des Stadtgebietes liegenden Waldgebiete, von denen Teile dem Natur- und Landschaftsschutz unterliegen, nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorranggebiet für die Erholung auszubauen und zu sichern.

## **II. Rechtsgrundlage**

Gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt sich der Bebauungsplan "Lärchenweg" aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittingen.

## **III. Veranlassung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Mit der Öffnung der innerdeutschen Grenze erfährt das Mittelzentrum Wittingen in seiner Funktion als Dienstleistungszentrum eine stetige Bevölkerungszunahme.

Diese Entwicklung beruht in besonderem Maße auf eine Nachfrage nach Baugrundstücke für den Einfamilienhausbau.

Desweiteren bestehen seitens der Grundstückseigentümer des ehemaligen Kleingartengeländes die Absicht, auf eigenem Grundstück ein Wohnhaus zu errichten.

Um der dringenden Wohnraumversorgung entgegenzuwirken, besteht das Ziel, nördlich der Salzwedeler Straße (L 282) und östlich des Erpensener Weges (K 88) - auf einer teilweise landwirtschaftlichen Nutzfläche - einer ehemaligen Kleingartenanlage und Hausgärtengrundstücken rd. 60 Baugrundstücke für den Einfamilienhausbau zu schaffen.

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs kommt das BauGB-Maßnahmegesetz zur Anwendung. Hiernach erfolgt eine verkürzte 14tägige öffentliche Auslegung mit anschließender Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Gifhorn.

## IV. Inhalt des Bebauungsplanes

### 1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der benachbarten Nutzungsstruktur und dem Ziel, hier überwiegend nur Wohnhäuser zu bauen, wird ein "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 der BauNVO festgesetzt.

Um das Wohnen im WA-Gebiet nicht zu beeinträchtigen, werden die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" und Ziffer 5 "Tankstellen" BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO als Ausnahme ausgeschlossen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel im Bereich nördlich des Lärchenweges bis zum nördlichen Plangeltungsbereich nur eingeschossige Wohnhäuser zuzulassen, wird hier eine Vollgeschoßzahl von ein Vollgeschoß festgesetzt.

Der Bereich südlich des Lärchenweges bis zur Salzwedeler Straße, in dem bereits zweigeschossige Wohnhäuser vorhanden sind, soll weiterhin die Möglichkeit gegeben werden, bis zu zweigeschossige Häuser errichten zu können. Aufgrund dessen wird für diesen Bereich eine Vollgeschoßzahl von zwei Vollgeschoß höchstzulässig festgesetzt.

Dachausbauten sind als nichtanrechenbares Vollgeschoß im Sinne des § 2 Abs. 4 NBauO zulässig.

Für den gesamten Plangeltungsbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,3 nach § 16 BauNVO festgesetzt.

Für den Bereich mit der festgesetzten Vollgeschoßzahl von zwei Vollgeschossen wird eine Geschoßflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

### 3. Bauweise, Baugrenzen

Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird für den gesamten Plangeltungsbereich eine offene Bauweise festgesetzt, die für den Bereich mit der Vollgeschoßzahl I auf das Einzel- bzw. Doppelhaus eingeschränkt 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 Grundstückflächen 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.

#### **4. 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 zwischen 2,00 m und 9,35 m.

#### **5. Öffentliche Grünflächen**

Der Lärchenweg wird beidseitig von einer 1,50 m hohen Hainbuchenhecke begleitet, die bedingt durch die geplante Straßenerweiterung des Lärchenweges auf der Südseite weitgehendst beseitigt werden muß.

Für einen Abschnitt von rd. 70 m Straßenlänge wird eine Neutrasseierung des Lärchenweges vorgenommen, um hier den Erhalt der Hecke zu sichern.

Für diesen Bereich wird eine "öffentliche Grünfläche" von rd. 400 m<sup>2</sup> nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Nach dem Nieders. Spielplatzgesetz wird im Centrum des Plangebietes - östlich der Planstraße (B) - eine öffentliche Grünfläche für die Errichtung eines Kinderspielplatzes von rd. 900 m<sup>2</sup> Größe festgesetzt.

#### **6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Zur Regelung der Vorflut ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser von den Erschließungsstraßen über ein Regenrückhaltebecken zur Versickerung zu bringen.

Entsprechend der vorliegenden hydraulischen Berechnung wird eine Fläche von rd. 1.600 m<sup>2</sup> für die Errichtung des Hochwasserregenrückhaltebeckens nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB nördlich des Lärchenweges, westlich der Planstraße (A), festgesetzt.

Als weitere Vorflutentlastung wird über textliche Festsetzung festgesetzt, daß das auf den Baugrundstücken, von Dächern oder überdachten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück durch Schluckbrunnen, Rigolenversickerungen oder Versickerungsschächte, in den hier - lt. vorliegender Baugrunduntersuchung - gut durchlässiger Schmelzwassersand, versickert werden.

## **7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Mit den festgesetzten öffentlichen Grünflächen zuzüglich dem Hochwasserregenrückhaltebecken, dem 5 m breiten Pflanzstreifen und der Pflanzgebote werden rd. 6.700 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen für die ein-tretende Versiegelung von rd. 26.000 m<sup>2</sup> eingebracht. Siehe Abschnitt V. Standortbeschreibung des Planungsraumes zur aktuellen Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in den Naturhaushalt werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25, Buchstabe "a" und "b" BauGB getroffen.

Im einzelnen:

### **7.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Pflanzgebot -**

- a) Im Bereich des Kinderspielplatzes und des Hochwasserrückhaltebeckens sind mindestens je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstückfläche je 1 Laubbaum Größe I und Größe II, sowie 15 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.
- b) Als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und zur Verbesserung des Kleinklimas sind je angefangene 350 m<sup>2</sup> Wohnbaugrundstück 1 bodenständiger Laubbaum der Größe II zu pflanzen und zu erhalten.
- c) Als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Flora und Fauna, sind entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Bebauungsplangebietes innerhalb eines 5 m breiten Streifens je angefangene 10 m Grundstücksgrenze 1 Laubbaum der Größe II und 20 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

Die Sträucher sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück einer Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 8 verschiedene Arten der baum- sowie strauchartigen Gehölze zu pflanzen.

- d) Im Bereich der Planstraßen A, B, C und Lärchenweg sind je 100 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche 1 hochstämmiger Laubbaum (15 % Laubbäume der Größe I und 85 % Laubbäume der Größe II) zu pflanzen. Pro Baum ist eine mindestens 4 m<sup>2</sup> große Vegetationsfläche herzustellen.
- e) Im Bereich der Planstraße K ist je 15 m Straßenlänge ein hochstämmiger Laubbaum der Größe I zu pflanzen. Pro Baum ist eine mindestens 5 m<sup>2</sup> große Vegetationsfläche herzustellen.

## **7.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - Pflanzbindung -**

Für die nördlich des Lächenweges einschließlich der innerhalb der geplanten Parkanlage bestehende Hainbuchenhecke erfolgt zu deren Erhalt und Pflege die Festsetzung einer Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe "b" BauGB.

Gleiche Festsetzung wird für den Erhalt der Bäume im Bereich der ehemaligen Kleingärten getroffen.

Sofern durch die bauliche Errichtung Bäume ab einem Stammumfang von 70 cm gemessen 1,00 m über Geländehöhe entfernt werden müssen oder wesentlich geschädigt werden, sind diese durch Neuanpflanzung auf dem Grundstück zu ersetzen.

Zuwiderhandlungen der Pflanzbindung gemäß § 213 Abs. 3 BauGB können nach Abs. 2 des § 213 BauGB mit einer Geldstrafe bis zu DM 20.000,00 geahndet werden.

## **7.3 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft**

Als weitere Ausgleichsmaßnahme wird festgesetzt, daß die Stell- und Parkplätze sowie die Zufahrten zu den Einstellplätzen in Pflasterung mit mindestens 30%igem Fugenanteil oder in Rasensteine bzw. als Schotterrassen auszuführen sind, um für diese Flächen den Versiegelungsgrad zu reduzieren.

Nach dem vorliegenden Entwurf der Schutzverordnung liegt der gesamte Plangeltungsbereich innerhalb der Schutzzone III A.

Innerhalb dieser Schutzzone III A dürfen keine Oberflächenwasserversickerungen ohne Vorschaltung eines Abscheiders vorgenommen werden.

## **8. 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 m<sup>2</sup> und eine Mindestgrundstücksbreite mit 22 m festgesetzt. Bei einer Doppelhausbebauung gilt die Hälfte des festgelegten Maßes.

## 05. Standortbeschreibung

### 05.1 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.

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 Sandlöß. 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.

05.2 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, sie fließt über die Aller in die Weser, ist für den westlichen Stadtbereich der Hauptvorfluter. In die Ise münden einige kleinere Nebengewässer wie Fulau, Isebeek, Knesebach, Kiekenbruchsrönnne 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, Wittingen, Suderwittingen, Küstorf und Zasenbeck und dem Waldgebiet südlich von Knesebeck und Mahnburg. Ein mittleres Gefährdungspotential in den Bereichen zwischen Gannerwinkel, Stöcken, Wollerstorf, Glüsingern und Wittingen 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 Suderwittingen und Wittigen sowie in den Bereichen südlich von Wittingen bis Vorhop.

05.3 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

#### 05.4 Potentiell natürliche Vegetation

Ohne Eingriffe des Menschen würden sich unter den vorhandenen Boden- und Klimabedingungen auf fast der gesamten Stadtfläche Laubwälder einstellen. Je nach Bodentyp und Feuchteverhältnissen wären dies Trockener Eichen-Buchewald (*Fago-Quercetum typicum*) mit Übergängen zum Birken-Eichenwald (*Betulo-Quercetum*) und zum Flättergras-Buchewald (*Milio-Fagetum*). Auf stärker vergleyten Böden würden Übergänge zum Geißblatt-Eichen-Hainbuchewald (*Stellario-Carpinetum periclymenetosum*) auftreten.

#### 05.5 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.

### 06. Beschreibung des Bebauungsplangebietes

#### 06.1 Aktuelle Nutzung und Lage des Bebauungsplangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Lärchenweg befindet sich am östlichen Ortsrand von Wittingen. Es hat eine Größe von 6,95 ha. Der nördliche Teil des Gebietes wird derzeit als Ackerland (Größe 3,90 ha) genutzt. Der südliche Teil besteht aus einem Kleingartengelände. Am östlichen Rand des Kleingartengebietes befindet sich ein eutrophes, naturfernes Stillgewässer mit einer Größe von ca. 200 m<sup>2</sup>.

Östlich grenzt Ackerfläche, südlich und westlich vorhandene Bebauung an. Im Norden grenzt ein landwirtschaftlicher Weg mit dahinterliegender Ackerfläche an.

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

Der Bodentyp des Bebauungsplangebietes ist Parabraunerde. Die Bodenart lehmi-ge Schluffe und Sande. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist als mittel zu be-zeichnen. Es besteht eine gewisse Erosionsgefährdung des Bodens durch Was-ser.

Die Bedeutung für das Naturgut Wasser ist derzeit gering. Fließgewässer befin-den sich nicht im Bebauungsplangebiet. Das am östlichen Rand gelegene kleine Stillgewässer hat aufgrund seiner Lage, Größe und Struktur keine besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Für die Grundwasserneubil-dung liegt ebenfalls keine besondere Bedeutung vor. Das Gefährdungspotential für das Grundwasser ist dementsprechend für das Bebauungsplangebiet als gering zu bezeichnen.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der Wasserfassungen des Wasserwerkes Wittingen und entsprechend des Antrages des Wasserverbandes Gifhorn in der geplanten Trinkwasserschutzzone III A. Die Verordnung zur Aus-weisung der Schutzzonen befindet sich im Verfahren. Mit der Festsetzung der Schutzzonen bzw. der Schutzverordnung werden bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder verboten sein.

Für das örtliche Klima hat das Gebiet nur mikroklimatische Auswirkungen. Durch die teilweise Nutzung als Ackerland und den großräumigen, strukturarmen an-grenzenden Ackerbereichen besteht eine gewisse Verschlechterung der Klimasi-tuation gegenüber natürlichen Klimabedingungen. Der Kleingartenbereich hat aufgrund seiner Vegetationsstruktur eine gewisse Ausgleichsfunktion für das Mikroklima.

Die Bedeutung der Ackerbereiche des Bebauungsplangebietes für Flora und Fauna sind gering. Das Kleingartengelände weist aufgrund seiner Nutzung, des Baumbestandes und der Struktur eine gewisse Bedeutung auf. Ebenso das klei-ne Stillgewässer am Ostrand des Geländes.

Die potentiell natürliche Vegetation für den Bereich des Bebauungsplangebietes wird aufgrund der tiefgründigen sandigen Lehmböden Flattergras-Buchenwald (Milio-Fagetum) sein.

Das Landschaftsbild weist östlich von Wittingen durch die intensive Ackernutzung keine gliedernden oder belebenden Landschaftselemente auf. Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft sind hier beeinträchtigt. Die Bedeutung für die Naherholung ist gering.

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

### 07.1 Boden, Wasser, Klima/Luft

Durch die geplanten Bauvorhaben wird es durch Überbauung und Flächenversiegelung, Verdichtung und Überlagerung zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden kommen. Der Versiegelungsgrad durch Hochbauten und Verkehrsflächen wird ca. 37 % betragen. Die Eingriffsintensität durch Bodenverlust bewegt sich damit auf einem mittleren Niveau.

Beim Schutzgut Wasser sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Teilgebiete Oberflächengewässer und Retentionsvermögen zu erwarten. Durch die Bodenbeeinträchtigungen ist jedoch von einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und von einem erhöhten Oberflächenwasserabfluß auszugehen. Aufgrund der teilweisen Nutzung des Plangebietes als Acker besteht eine gewisse Vorbelastung durch ein Nitratauswaschungsrisiko. Durch die geplanten Bauvorhaben ist hier von einer Verringerung auszugehen, da die nicht bebauten Flächen zukünftig überwiegend dauerhaft begrünt sein werden. Die Eingriffsintensität ist für das Schutzgut Wasser als gering einzustufen.

Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine Beeinträchtigungen des derzeitigen Zustandes zu erwarten. Luftaustauschbahnen werden durch die geplanten Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Die Verdunstungsrate wird durch die sich einstellende Bepflanzung der Gärten und Grünflächen günstiger sein als bei der derzeitigen Ackernutzung. Bei einer mittleren Versiegelungsrate ist nicht von einer wesentlichen Erhöhung der Lufttemperatur auszugehen. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft sind daher als gering einzustufen.

### 07.2 Arten und Lebensgemeinschaften (Flora/Fauna)

Im Bereich der derzeitigen Ackernutzung sind keine Beeinträchtigungen für Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten. Hier werden durch die Art der Bebauung und die Festsetzungen im Bebauungsplan nach einigen Jahren struktureiche Haugärten entstehen, die eine höhere Bedeutung aufweisen.

Durch die gewachsenen Strukturen im Bereich der Kleingärten wird es während der Bauphase zu Beeinträchtigungen kommen, die jedoch durch die weitere Entwicklung und ähnliche Nutzung teilweise wieder ausgeglichen werden können. Da jedoch durch eine Zunahme der versiegelten Flächen Lebensräume dauerhaft verloren gehen, kommt es in diesem Bereich zu Beeinträchtigungen für Arten und Lebensgemeinschaften. Ebenso durch die Beseitigung des Stillgewässers am östlichen Rand des Bebauungspalngbietes.

### 07.3 Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Das Bebauungsplangebiet ist derzeit von Süden und Westen nicht einsehbar, da es hier von vorhandener Bebauung umgeben ist. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind hier nicht gegeben. Der nördliche und östliche Rand grenzt an einen landwirtschaftlichen Weg und Ackernutzung an. Beeinträchtigungen sind

auch hier nicht gegeben, da Bereiche mit Bedeutung für das Landschaftsbild nicht in Anspruch genommen werden und es keine Verschlechterungen zum gegenwärtigen Bild des Ortsrandes gibt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Eingrünung des nördlichen und östlichen Randes und der Pflanzgebote auf den Grundstücken und im Straßenraum, wird sich das Baugebiet nach einigen Jahren positiv in das Landschaftsbild einfügen. Naturraumtypische Eigenschaften werden nicht beeinträchtigt.

Das Bebauungsplangebiet und die angrenzenden Bereiche haben keine Bedeutung für die Naherholung. Beeinträchtigungen können daher nicht eintreten. Auch werden Wegeverbindungen, die zu Naherholungsgebieten führen oder Bedeutung für die Naherholung haben, nicht beeinträchtigt.

## 08.0 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Nachdem die vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten im Ortsteil Wittingen weitestgehend ausgeschöpft sind und weiterer Bedarf an Wohnbebauung besteht, ist es erforderlich neue Flächen zur Befriedigung des Wohnbedarfs auszuweisen. Das Baugebiet Lärchenweg rundet die vorhandene Bebauung am östlichen Ortsrand ab. Die vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten und die Nähe zum Ortskern begünstigen den Standort. Eine Bebauung anderer Flächen würde nicht zu geringeren Eingriffen führen.

Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser durch Überbauung und Versiegelung lassen sich nicht vermeiden. Auch können sie durch Entsiegelungen in anderen Bereichen nicht ausgeglichen werden. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate werden durch die Festsetzung eines Versickerungsgebotes weitestgehend vermieden. Danach ist das auf den Dachflächen oder überdachten Grundflächen der Grundstücke anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen oder in Form von Dachzisternen oder vergleichbaren Einrichtungen aufzufangen und zu nutzen. Außerdem dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.) erstellt werden.

Zur Durchgrünung des Baugebietes werden Pflanzgebote festgesetzt. Damit sollen Beeinträchtigungen für Arten und Lebensgemeinschaften, Klima/Luft und das Landschaftsbild vermieden werden. Im Bereich der Wohnbaugrundstücke sollen durch die Festsetzungen Mindestpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen initiiert werden, die zusammen mit zu erwartenden weiteren Bepflanzungen ein Grundgerüst für strukturreiche Hausgärten bilden sollen. Die Anpflanzungen im Bereich des Kinderspielplatzes und des Regenrückhaltebeckens tragen ebenfalls zu einer Verbesserung der Lebensmöglichkeiten für die Flora und Fauna bei. Ferner ist davon auszugehen, daß durch die dauerhaften Begrünungen (Gehölzpflanzungen, Beete, Rasenflächen) Verbesserungen eintreten werden, da wärmeerzeugende Oberflächen (Acker) und mögliche Staubbelastungen vermindert werden.

Die Pflanzenauswahl für die Pflanzgebote orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation. Dadurch soll eine möglichst große Naturnähe mit den dadurch erzielbaren Vorteilen für die Fauna und eine Anpassung der Gehölze an die regionaltypischen Arten erreicht werden. Die regionale Eigenart des Planungsbereiches wird dadurch erhalten und gefördert.

Baumpflanzungen im Verkehrsraum tragen zu einer Verminderung der Beeinträchtigungen im Bereich Klima/Luft bei. Durch Beschattung der befestigten Verkehrsflächen, Sauerstoffproduktion und Erhöhung der Luftfeuchtigkeit wird eine Minimierung der negativen Auswirkungen auf das lokale Klima erreicht. Die Reduzierung der Erschließungsstraßen auf ein geringes Ausbaumaß ohne Trennung des Fußgängerverkehrs vom Autoverkehr, wird die Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung gering gehalten.

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna im Bereich der derzeitigen Kleingärten werden durch die Festsetzung von Pflanzbindungen minimiert. Danach ist der vorhandene Baum- und Obstbaumbestand ab einem Stammumfang von 70 cm gemessen 1,00 m über Geländehöhe, auf Dauer zu erhalten. Sollten durch die Baumaßnahmen derartige Bäume entfernt werden müssen, sind sie neu zu pflanzen. Für die vorhandene Hainbuchenhecke nördlich des Lärchenweges ist ein Erhaltungsgebot festgesetzt worden. Ferner ist davon auszugehen, daß mittelfristig ähnliche Strukturen wie derzeit vorhanden wieder entstehen werden und im Bereich der Ackerflächen Verbesserungen für Flora und Fauna eintreten werden.

## 09.0 Ausgleichsmaßnahmen

Für die nicht vermeidbaren Eingriffe durch Bodenversiegelungen und Vegetationsbeeinträchtigungen im Bereich der Kleingärten, werden die Flächen für die Pflanzgebote am nördlichen und östlichen Rand des Bebauungsplangebietes und die Flächen mit Pflanzgebot um das Regenrückhaltebecken und den Kinderspielplatz als Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen. Für die Beseitigung des Stillgewässers wird das Regenrückhaltebecken naturnah gestaltet und mit einer Dauerwasserfläche ausgestattet.

Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 10.0 Bilanzierung von Eingriff und Kompensationsmaßnahmen

Bebauungsplan Lärchenweg - Stadt Wittingen - Ortschaft Wittingen

Gesamtfläche des Plangebietes: 6,95 ha - derzeitige Nutzung: 3,90 ha Acker, 3,05 ha Kleingartengelände

Betroffene Schutzgüter / Funktionen und Werte		voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Schutzgut	Ausprägung und Wert der betroffenen Bereiche			
Arten und Lebensgemeinschaften	naturferner Biotoptyp (Acker) = Wertstufe 3 - von geringer Bedeutung  bedingt naturferner Biotoptyp (Kleingärten) = Wertstufe 2 - von allgemeiner Bedeutung	Störung vorhandener Lebensräume durch Errichtung technischer Einrichtungen (Bebauung, Verkehrsanlagen); Beseitigung eines Stillgewässers (200 m <sup>2</sup> ) <u>nachher</u> : Wertstufe 3 - von geringer Bedeutung, erhebliche Beeinträchtigung	Pflanzbindung zur Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes und der Hainbuchenhecke am Lärchenweg; unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen (→Ausgleichsmaßnahme)	Ausweisung von Flächen mit Pflanzgeboten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflanzstreifen am nördlichen und östlichen Rand in 5 m Breite (0,27 ha)</li> <li>• Pflanzstreifen am Regenrückhaltebecken (0,10 ha)</li> <li>• Kinderspielplatz (0,09 ha).</li> </ul> Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens mit Schaffung einer Dauerwasserfläche.
Boden	stark überprägter Naturboden; = Wertstufe 2 - von allgemeiner Bedeutung	Umlagerung, Überschüttung, Verdichtung; Bodenversiegelung (ca. 2,58 ha Gebäude und Verkehrsflächen); <u>nachher</u> : Wertstufe 3 - von geringer Bedeutung; erhebliche Beeinträchtigung	Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung der Grundflächenzahl 0,3; Einschränkung der Befestigungsart von PKW-Stellflächen und ihrer Zufahrten; unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen (→Ausgleichsmaßnahme)	
Wasser	mittleres Stoffeintragsrisiko = Wertstufe 2 - von allgemeiner Bedeutung	Bodenversiegelung (ca. 2,58 ha Gebäude und Verkehrsflächen); Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses; Verringerung der Grundwasserneubildungsrate; <u>nachher</u> : Wertstufe 2 - von allgemeiner Bedeutung; keine erhebliche Beeinträchtigung	Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung der Grundflächenzahl 0,3; Einschränkung der Befestigungsart von PKW-Stellflächen und ihren Zufahrten	
Klima/Luft	wärmeerzeugende Oberfläche (Acker) = Wertstufe 3 - von geringer Bedeutung	Bodenversiegelung, Bebauung; <u>nachher</u> : Wertstufe 3 - von geringer Bedeutung; keine erhebliche Beeinträchtigung	Durchgrünung des Baugebietes (Pflanzgebote); Aufwertung durch Dauerbegrünung	
Landschaftsbild	beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche; = Wertstufe 2 - von allgemeiner Bedeutung	Bebauung; <u>nachher</u> : Wertstufe 2 - von allgemeiner Bedeutung; keine erhebliche Beeinträchtigung	Durchgrünung des Baugebietes (Pflanzgebote)	

Erhaltungsgebot festgesetzt worden. Ferner ist davon auszugehen, daß mittelfristig ähnliche Strukturen wie derzeit vorhanden wieder entstehen werden und im Bereich der Ackerflächen Verbesserungen für Flora und Fauna eintreten werden.

## 09.0 Ausgleichsmaßnahmen

Für die nicht vermeidbaren Eingriffe durch Bodenversiegelungen und Vegetationsbeeinträchtigungen im Bereich der Kleingärten, werden die Flächen für die Pflanzgebote am nördlichen und östlichen Rand des Bebauungsplangebietes und die Flächen mit Pflanzgebot um das Regenrückhaltebecken und den Kinderspielplatz als Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen. Für die Beseitigung des Stillgewässers wird das Regenrückhaltebecken naturnah gestaltet und mit einer Dauerwasserfläche ausgestattet.

Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## VI. Technische Infrastruktur

### 1. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den bereits öffentlich gewidmeten Lärchenweg, den Planstraßen (A) bis (L) sowie einem Teilstück des nördlich verlaufenden Feldweges.

Der Feldweg im Norden sowie der Lärchenweg im Süden, die beide an den Erpensener Weg (K 88) anbinden, bilden die Wohnsammelstraßen.

Für alle Straßen im Plangebiet werden die Fahrbahnen, Fußwege und Stellflächen in einer Ebene ausgeführt.

Durch eine entsprechende Aufpflasterung sowie der versetzten Anordnung der Stellflächen und der Pflanzbeete wird für den Lärchenweg und den Planstraßen (A) bis (C) eine Verkehrsberuhigung erzielt.

### 2. Wasserversorgung

Die zentrale Wasserversorgung der geplanten Wohnhäuser mit Trinkwasser sowie die Versorgung mit Löschwasser ist durch den Wasserverband Gifhorn sichergestellt.

### 3. Abwasserbeseitigung

Mit Anschluß an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in den Erpensener Weg und Einleitung in die biologische Kläranlage die für 45000 EWG (Einwohnergleichwerte) ausgerichtet ist, ist eine schadlose Beseitigung der anfallenden Abwässer aus dem Plangebiet sichergestellt.

### 4. Regenwasserbeseitigung

Zur Entlastung der Vorflut wird das anfallende Niederschlagswasser von den Straßenflächen über eine Regenwasserkanalisation dem innerhalb des Plangebietes geplanten Regenrückhaltebecken zur Versickerung zugeführt.

Entsprechend der gepl. Wasserschutzzone III A wird das Regenrückhaltebecken zum Schutz des Grundwassers mit einem Abscheider und einer Kiesschicht als Filter ausgestattet.

## **5. Stromversorgung**

Mit Anschluß des Niederspannungserdkabels an die bestehende Umformerstation in der Pöhlestraße ist die Stromversorgung des Plangebietes durch den Energieverband Wittingen GmbH sichergestellt.

## **6. Gasversorgung**

Gleichfalls ist durch Erweiterung des Gasnetzes die Gasversorgung durch die Gasversorgung GmbH im Landkreis Gifhorn sichergestellt.

## **7. Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn.

Die Wohnsammelstraßen werden in ihren Fahrbahnbreiten so ausgebaut, daß ein reibungsloses Befahren von Schwerlastfahrzeugen gegeben ist.

Die Nutzer der Grundstücke, die über die 3,50 m breiten Stichstraßen E, F, G, H, I und L ohne Wendemöglichkeit erschlossen werden und nicht von Schwerlastfahrzeugen angefahren werden können, haben ihre Müllgefäße an den Abfuhrtagen an den Straßen bereitzustellen, die von den Müllfahrzeugen angefahren werden können.

## VII . Soziale Einrichtungen

Nach den Erfordernissen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes wird östlich der Wohnstraße (B) ein rd. 900 m<sup>2</sup> großer Kinderspielplatz eingerichtet.

## VIII .Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll

Für das gesamte Plangebiet wird z. Zt. gemäß § 140 ff BauGB eine Umlegung durchgeführt, so daß ein Verkaufsrecht bzw. eine Enteignung der festgesetzten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie der Fläche für das Regenrückhaltebecken entfällt.

**IX: Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**

1. Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und voraussichtlich entstehenden Folgemaßnahmen sind überschlägig DM 1.994.300,00 ermittelt worden. Hierfür sind DM 30.000,00 für die kommunalen Folgelasten angesetzt, die vorwiegend für die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erforderlich sind. Die Finanzierung dieser Kosten ist durch die Aufnahme im Finanzplan 1994 bis 1999 unter der Rubrik - Vermögen - der Stadt Wittinghen.

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 200.300,00
b) die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtung für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	DM 1.160.000,00
c) Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge -	
Gesamtkosten	DM 1.360.300,00
Erschließungsbeiträge	<u>DM 1.224.270,00</u>
Gemeindeanteil ·          10 %	DM 136.030,00

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

a) Kanalkosten (§ 127 Abs.4 BauB'G) -	
Gesamtkosten	DM 480.000,00
Abgaben lt. Satzung	DM ----
	<hr/>
Gemeindeanteil	DM ----
b) Kosten der Wasserversorgungsanlagen (§ 127 Abs.4 BauGB) Gesamtkosten	DM 124.000,00
Abgaben lt. Satzung	DM ----
	<hr/>
Gemeindeanteil	DM ----

2.3 Voraussichtliche Kosten kommunaler Folgemaßnahmen (Unterhaltung d. Erschließungsanlagen) DM 30.000,00

2.4 Zusammenstellung der Gemeinde verbleibender

Kosten aus 2.1 c) DM 136.030,00

aus 2.3 DM 30.000,00

DM 166.000,00

=====

**X. Städtebauliche Werte**

a) Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von .6,95 ha

b) Erschließungsflächen 1. Straßen, Wege und Plätze

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Eckabrd u. dgl. m	Flächen m <sup>2</sup>
Feldweg (K)	9,35	67,00	50,00	676,00
Lärchenweg	6,48	263,00	120,00	1.824,00
Planstraße (A)	6,48	349,00	20,00	2.281,00
Planstraße (B)	6,48	73,00	20,00	493,00
Wendeplatz (B)	20,00	--	60,00	374,00
Planstraße (C)	6,48	203,00	40,00	1.355,00
Planstraße (D)	3,50	187,00	20,00	675,00
Planstraße (E)+(F)	3,50	59,00	20,00	227,00
Planstraße (G)	3,50	8,00	5,00	33,00
Planstraße (H)	3,50	8,00	5,00	33,00
Planstraße (I)	3,50	15,00	5,00	58,00
Planstraße (L)	3,50	15,00	5,00	58,00
Planstraße (L)	2,00	30,00	--	60,00
Straßenflächen				8.147,00
Regenrückhaltebecken				1.600,00
Kinderspielplatz				906,00
Öffentl. Parkfläche				455,00
Erschließungsflächen insgesamt:				11.108,00 = 1,11 ha

( 16 % des Bruttobaugebietes )

c) Nettobauland beträgt mithin	5,53 ha
davon sind bereits bebaut	0,43 ha
für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland	5,10 ha

d) Besiedlungsdichte:

vorhanden sind	3 Wohnhäuser mit	13 WE
geplant sind	60 Einfamilienhäuser mit	60 WE
" "	4 Mehrfamilienhäuser "	21 WE
		<u>94 WE</u>
94 WE x 1,5 Pers.	=	141 Personen
Besiedlungsdichte	=	25 Personen je ha Nettobauland

e) Bei der geplanten Wohnungsdichte ergeben sich

im WA -Gebiet mit 1 geschossiger  
Bebauung mit einer GFZ von 0,3 = 2.034 m<sup>2</sup> Geschoßfläche

im WA -Gebiet mit 2 geschossiger  
Bebauung mit einer GFZ von 0,6 = 8.930 m<sup>2</sup> Geschoßfläche

## XI . Begründung zur Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

### 1. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplans

### 2. Rechtsgrundlage

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen, können die Gemeinden und Städte durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeinde- bzw. Stdtgebietes 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 die gestalterische Grundidee festgehalten werden.

Ein Verzicht auf die Aufstellung dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung 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 Flettmar ist das Satteldach. Zur Erhaltung dieser Dachform werden als Gestaltungselemente 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 Geschößzahl 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.

XII. Verfahrensvermerke

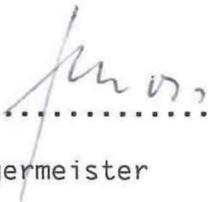
Diese Begründung hat mit dem **Bebauungsplan Nr. 7 "Lärchenweg"** mit **örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung** und dem Städtebaulichen Entwurfsplan in der Zeit

vom **09.11. 1994 bis 25.11. 1994**

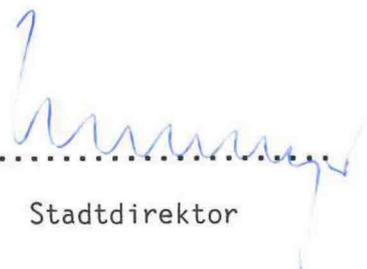
verkürzt öffentlich gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 2 (3) BauGB-MaßnahmenG ausgeben.

Der Rat der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 14.12.1994 die **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 "Lärchenweg"** mit **örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung** beschlossen.

Wittingen, den 22.12.1994

  
.....  
Bürgermeister



  
.....  
Stadtdirektor