

Es wird festgestellt und hiermit be-
 glaubigt, daß die Abschrift des Be-
 bauungsplanes mit der vorgelegten
 Urschrift übereinstimmt.

....., den

.....
 Gemeindedirektor

Änderung der Begründung gem.
 Beschluß des Rater der Gemeinde
 Wasbüttel vom 09.05.1993 siehe
 Anlage 1

GEMEINDE WASBÜTTEL BAUMKAMP - NORD

(MIT ÖRTL. BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG)

BEBAUUNGSPLAN

IN KRAFT GETRETENE PLANFASSUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG (PlanzV 81)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA ALLGEMEINE WOHNBEREICHE, s. textliche Festsetzung Ziff. 1
- MDe DORFGEBIETE, EINGESCHRÄNKT, s. textliche Festsetzung Ziff. 2

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- II GRUNDLÄCHENZAHL
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE

VERKEHRSPFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSPFLÄCHEN
- STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSPFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- FUSSWEG
- SICHTDREIECK, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

GRÜNPLÄNEN

- GRÜNPLÄNEN
- PARKANLAGE, privat
- SPIELPLATZ, öffentlich

PFLÄNEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

- WALD

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, s. textliche Festsetzung Ziff. 5
- ZU PFLANZENDER BAUM, s. textliche Festsetzung Ziff. 5

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS, ZUGLEICH GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ABLAGERUNG, BAUSCHUTT
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (BIOTOP-FLÄCHE gem. § 28a NNatG) s. textliche Festsetzung Ziff. 7

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- IM ALLGEMEINEN WOHNBEZIRK (WA) SIND DIE GEM. 9 (3) BAUNVO AUSNAHMENWEISE ZULASSIGEN NUTZUNGEN GARTENBAUBETRIEBE UND TANKESTELLEN NICHT ZULÄSSIG.
- DES DORFGEBIET MD GEN. § 5 BAUNVO IST GEM. § 1 (5) BAUNVO EINGESCHRÄNKT. IM EINGESCHRÄNKTE DORFGEBIET MD GEN. § 5 BAUNVO SIND NICHT ZULÄSSIG: GARTENBAUBETRIEBE UND TANKESTELLEN.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN: DIE OBERKANTE DES ERDGESCHOSSFLÜSSIGKEITS "OFFEN" DARF BEI EBENEM GELANDE NICHT HÖHER ALS 0,80 M ÜBER DEN BEZUGSPUNKT UND NICHT TIEFER ALS DER BEZUGSPUNKT LIEGEN (NORMALHÖHE). BEZUGSPUNKT IST DIE HÖHENLAGE DES IN DER STRASSENABGRENZUNGSLINIE LIEGENDEN PUNKTES, VON DEM AUS EIN RECHTER WINKEL ZUR MITTE DER STRASSENSEITIGEN GEBÄUDESEITE FÜHRT. STEIGT ODER FÄLLT DAS GELÄNDE VOM BEZUGSPUNKT ZUR MITTE DER STRASSENSEITIGEN GEBÄUDESEITE, SO IST DIE NORMALHÖHE UM DAS MASS DER NATÜRLICHEN STEIGUNG ODER DES GEFÄLLES ZU VERÄNDERN. EINE VON DER VORSTEHENDEN FESTSETZUNG ABWEICHENDE HÖHENLAGE KANN ZUGELASSEN WERDEN, WENN DER GRUNDWASSERSTAND ODER DIE HÖHENLAGE DER ENTWASSERUNGSANLAGEN DIES ERFORDERN.
- IM BEREICH VON SICHTDREIECKEN SIND UNZULÄSSIG:
 - STELLPLATZE UND GARAGEN
 - NEBENLAGEN I. S. DES § 14 (1) BAUNVO, EINFRIEDUNGEN UND BEUCHS MIT MEHR ALS 0,80 M HOHE ODER STRASSENKRONEN; HIERVON AUSGENOMMEN SIND EINZELBÄUME MIT EINEM KRÖNENANSATZ NICHT UNTER 2,50 M.
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEM. § 9 (1) ZIFF. 25a + b BAUGB.
 - IN DER HALBE DER FLÄCHEN MIT DER FESTSETZUNG "ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN" GILT FOLGENDES PFLANZGEBOT: BEZUGSPUNKT DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFRIE. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFRIE MÖGLICH. DIE GEHÖLZE SIND ARTENWEISE IN GRUPPEN VON MIND. 3 STÜCK JE ART ZU PFLANZEN, FÜR DIE GESAMTBEPLANZUNGSFLÄCHE SIND MIND. 3 VERSCHIEDENE ARTEN ZU PFLANZEN. b) JE ZU EIN BEPLANZUNGSFLÄCHE IST EIN BAUMARTIGES GEHÖLZ MIT FELDBÄHRN, HÄHNCHEN, EIBESCHEN, DIRTKE, VOGELKIRSCHEN, LINDE, ESCHEN, EICHEN ZU PFLANZEN. c) DIE GEHÖLZE SIND ZU UNTERHALTEN UND IM FALLE IHRES ABGANGES DURCH NEUE ZU ERSETZEN.
- GEM. § 6 (1) ZIFF. 25a + b BAUGB) GILT FÜR DIE IM PLAN FESTGESETZTEN "ANZUPFLANZENDEN BÄUME" FOLGENDES PFLANZGEBOT:
 - ZU PFLANZEN SIND EINZELBÄUME WIE: EICHE, HINTERLINDE, PLANE, ROSKASTANIE.
 - Die BÄUME SIND ZU UNTERHALTEN UND IM FALLE IHRES ABGANGES DURCH NEUE ZU ERSETZEN.
- DIE FLÄCHE ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT IST EIN GEM. § 28a NNatG BESONDERS GESCHÜTZTES BIOTOP. ALLE HANDLUNGEN, DIE ZU EINER FÖRSTÖRUNG ODER ZUR SONST ERHEBLICHEN BEEINTRÄCHTIGUNG DIESER BESONDERS GESCHÜTZTEN BIODIVERSITÄT FÖHREN KÖNNEN, SIND VERBOTEN. DIE PLANUNG IST WEITGEHEND DER NATÜRLICHEN ENTWICKLUNG ZU ÜBERLASSEN. PFLICHTMASSNAHMEN SIND MIT DER ÜBTRINEN NATURSCHUTZBEHÖRDE ABZUSTIMMEN.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

- 1 - GELTUNGSBEREICH**
Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG GILT FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS Baumkamp-Nord. Die Begrenzung ist nebenstehend dargestellt.
- 2 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFÖRME**
Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalddächer mit einer Dachneigung von mind. 35° zulässig.
- 3 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG**
Für die Deckung der Sattel- und Krüppelwalddächer sind nur nichtglänzende Dachdeckungen aus getränkten Ton und Beton in den Farbtönen DRANGE, ROT und BRAUN:
RAL 2001
RAL 3011, 3013 und 3016
RAL 8004, und 8023.
- 4 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG, ART UND HOHE VON EINFRIEDUNGEN**
Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind nur als lebende Hecken und senkrechte Holzlatenzäune in einer Höhe bis zu 80 cm über Oberkante Straßennachse zulässig.
Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind nur in einer Höhe von max. 35 cm über Oberkante Gehweg zulässig. Pfeiler und Tür dürfen 80 cm Höhe nicht überschreiten.
- 5 - ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 4 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis 10.000,- € geahndet werden.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.96 (BGBI. I S. 225) i.d.F. der Niedersächsischen Baurechtsverordnung (NBauO) i.d.F. vom 06.06.86 (Nds. GVBl. S. 157) i.V.m. § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBauG) vom 19.06.78 (Nds. GVBl. S. 345), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14.07.87 (Nds. GVBl. S. 122) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.92 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.92 (Nds. GVBl. S. 1) hat der Rat der Stadt/Gemeinde **Wasbüttel** diesen Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Wasbüttel, den **26.06.1994**
Arbeitsg. des Lsg. den *ges. Föhrst.*
(Ratsvorsitzender) (Stadt-/Gemeindevorsteher)

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am **26.06.1994**, die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß Abs. 3 BauGB am **02.07.1994** ortsüblich bekanntgemacht.

Wasbüttel, den **26.06.1994**
ges. Föhrst. den *ges. Föhrst.*
(Stadt-/Gemeindevorsteher) (Stadt-/Gemeindevorsteher)

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist am **26.06.1994** im Amtsblatt **Wasbüttel** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist am **26.06.1994** im Amtsblatt **Wasbüttel** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wasbüttel, den **26.06.1994**
ges. Föhrst. den *ges. Föhrst.*
(Stadt-/Gemeindevorsteher) (Stadt-/Gemeindevorsteher)

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist am **26.06.1994** im Amtsblatt **Wasbüttel** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist am **26.06.1994** im Amtsblatt **Wasbüttel** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wasbüttel, den **26.06.1994**
ges. Föhrst. den *ges. Föhrst.*
(Stadt-/Gemeindevorsteher) (Stadt-/Gemeindevorsteher)

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist am **26.06.1994** im Amtsblatt **Wasbüttel** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist am **26.06.1994** im Amtsblatt **Wasbüttel** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wasbüttel, den **26.06.1994**
ges. Föhrst. den *ges. Föhrst.*
(Stadt-/Gemeindevorsteher) (Stadt-/Gemeindevorsteher)

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist am **26.06.1994** im Amtsblatt **Wasbüttel** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist am **26.06.1994** im Amtsblatt **Wasbüttel** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wasbüttel, den **26.06.1994**
ges. Föhrst. den *ges. Föhrst.*
(Stadt-/Gemeindevorsteher) (Stadt-/Gemeindevorsteher)

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist den am (Az.:), genannten Aufgaben/Maßnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung haben zuvor wegen der Auflagen/Maßnahmen vom bis öffentlich ausgelegt.

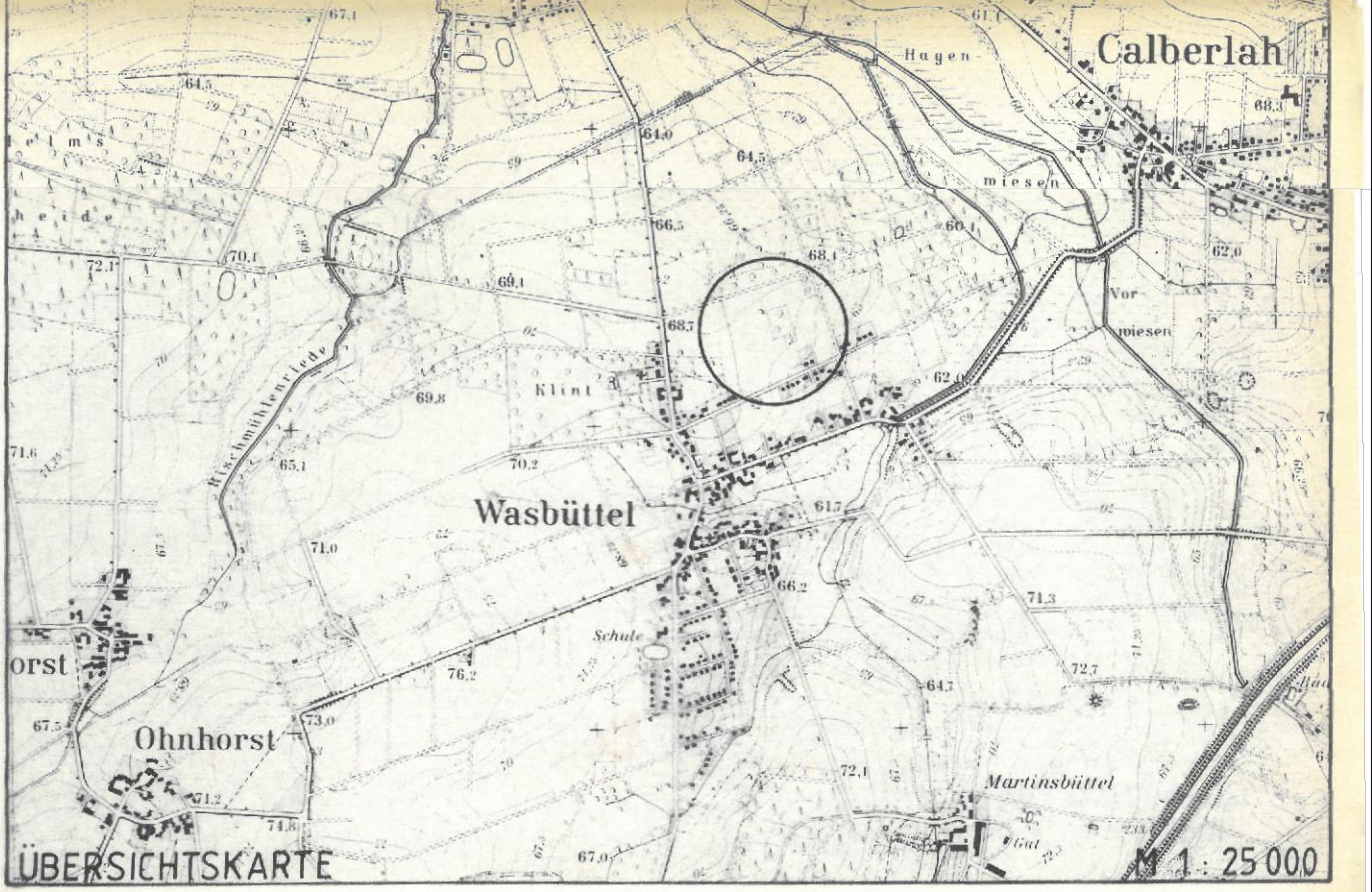
Innershalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

..... den
Stadt-/Gemeindevorsteher

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in seiner Sitzung am **26.06.1994**, dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **02.07.1994** ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist am **26.06.1994** im Amtsblatt **Wasbüttel** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wasbüttel, den **26.06.1994**
ges. Föhrst. den *ges. Föhrst.*
(Stadt-/Gemeindevorsteher) (Stadt-/Gemeindevorsteher)



Es wird festgestellt und hiermit bekanntgegeben, daß die Abschrift des Bebauungsplans mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

..... den

Gemeindevorsteher

GEMEINDE WASBÜTTEL
BAUMKAMP - NORD
(MIT ÖRTL. BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG)
BEBAUUNGSPLAN
IN KRAFT GETRETENE PLANFASSUNG

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt Bohweg 1 3300 Braunschweig

IN KRAFT GETRETENE PLANFASSUNG

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan BAUMKAMP-NORD, mit ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG, Gemeinde Wasbüttel, Samtgemeinde Isenbüttel, Landkreis Gifhorn

1.0 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Wasbüttel ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Isenbüttel im Landkreis Gifhorn. Nach landesplanerischen Zielvorgaben *) gehört die Gemeinde Wasbüttel zum Ordnungsraum Braunschweig.

Die Gemeinde Wasbüttel hat rd. 1.300 Einwohner.

Die Einbindung in das regionale Verkehrsnetz erfolgt über die Kreisstraße K 64 und K 67.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Isenbüttel entwickelt.

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplans wird erforderlich, um die gesteigerte Nachfrage nach Bauplätzen in der Gemeinde Wasbüttel zu decken. Innerhalb der bebauten Ortslage stehen keine ausreichenden Freiflächen mehr zur Verfügung. Die in den vergangenen Jahren von der Gemeinde aufgestellten Bebauungspläne sind bereits größtenteils realisiert. Die Gemeinde beabsichtigt ihre Eigenentwicklung entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans nunmehr nach Norden hin zu verfolgen. Dabei wurde für den vorliegenden Plan ein über den Plangebietsbereich hinausgehendes Gesamtkonzept für die Flurlage BAUMKAMP entwickelt, das es ermöglicht, bei weiterem Bedarf hier die Bebauung fortzusetzen.

Die Erschließung des jetzt vorgesehenen Baugebietes erfolgt über den Anschluß an bestehende Straßen und Ver- und Entsorgungssysteme. Durch den Plan können ca. 45 neue Bauplätze erschlossen werden. Bei der Ortsgröße von Wasbüttel, seiner Lage im Raum, der dynamischen Eigenentwicklung des Ortes und der gerade heute ausgeprägten Wohnungsnachfrage ist diese Größenordnung als angemessen anzusehen. Um bei der Gestaltung der Häuser auf die besondere Situation der Ortsrandlage hinzuweisen und um auf die Bauform einzuwirken, wurde für den Planbereich eine örtliche Bauvorschrift über

*) Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1982
Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Gifhorn, 1985

Gestaltung (ÖBV) erlassen. Sie regelt die Gestaltung der Dachformen, der Dacheindeckung und die Art und Höhe der Einfriedungen. Außerdem wird eine im Planbereich befindliche Biotopfläche gem. § 28 a NNatG durch den Plan gesichert.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

BAUGEBIETE

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Nördlich der schon vorhandenen Bebauung am Baumkampsweg werden entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan 2 - 4 Bautiefen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die betreffenden Flächen werden z.Z. als Acker genutzt. Die Eigentümer sind bereit, hier die Bewirtschaftung aufzugeben und Bauland zu ermöglichen. Die Baugrenzen wurden so gewählt, daß sich eine möglichst dem Ortsrand entsprechende Bebauung entwickeln kann. Die Zahl der Vollgeschosse wird im westlichen Teil des WA-Gebietes mit II und im östlichen Bereich mit I festgesetzt. Die höhere Ausnutzung begründet sich dadurch, daß sich hier in zentraler Lage des Wohngebietes auch 2-geschossige Wohnbauten gut in das Ortsbild eingliedern können. Das allgemeine Wohngebiet ist sonst für lockere Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Allerdings sind auch Doppelhäuser oder kleine Reihenhäuser denkbar. Die Ausnutzungsziffern werden dem F-Plan und entsprechend der Neufassung der BauNVO für den Bereich der 1-geschossigen Bebauung mit 0,4 für Geschöß- und Grundflächenzahl festgesetzt; für die 2-geschossige Bebauung mit 0,8 (GFZ) und 0,4 (GRZ). Mit einer textlichen Festsetzung werden die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht zu dem angestrebten Gebietscharakter passen.

- Dorfgebiete (MD)

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplan wird die Art der Nutzung im westlichen Teil des Plangebietes (neben einer Grünfläche) als Dorfgebiet festgesetzt. Damit wird hier die Möglichkeit des ländlichen Wohnens, der Kleinviehhaltung usw. eröffnet. Gleichzeitig werden landwirtschaftliche Belange beachtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,8 und mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt. Diese Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise orientieren sich an der Umgebung des Planwirkungsbereiches sowie an den in Wasbüttel üblichen Bauformen. Für den nordwestlichen Bereich ist jedoch nur eine 1-geschossige Bebauung mit einer Ausnutzung von 0,4 (GFZ u. GRZ) vorgesehen, da diese Baufläche abseits des zentralen Bereiches liegt. Das Dorfgebiet wird gem. § 1 (5) BauNVO eingeschränkt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen, weil diese Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen.

Gestaltung (ÖBV) erlassen. Sie regelt die Gestaltung der Dachformen, der Dacheindeckung und die Art und Höhe der Einfriedungen.

Außerdem wird eine im Planbereich befindliche Biotopfläche gem. § 28 a NNatG durch den Plan gesichert.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

BAUGEBIETE

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Nördlich der schon vorhandenen Bebauung am Baumkampsweg werden entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan 2 - 4 Bautiefen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die betreffenden Flächen werden z.Z. als Acker genutzt. Die Eigentümer sind bereit, hier die Bewirtschaftung aufzugeben und Bauland zu ermöglichen. Die Baugrenzen wurden so gewählt, daß sich eine möglichst dem Ortsrand entsprechende Bebauung entwickeln kann. Die Zahl der Vollgeschosse wird im westlichen Teil des WA-Gebietes mit II und im östlichen Bereich mit I festgesetzt. Die höhere Ausnutzung begründet sich dadurch, daß sich hier in zentraler Lage des Wohngebietes auch 2-geschossige Wohnbauten gut in das Ortsbild eingliedern können. Das allgemeine Wohngebiet ist sonst für lockere Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Allerdings sind auch Doppelhäuser oder kleine Reihenhäuser denkbar. Die Ausnutzungsziffern werden gem. F-Plan und entsprechend der Neufassung der BauNVO für den Bereich der 1-geschossigen Bebauung mit 0,4 für Geschoß- und Grundflächenzahl festgesetzt; für die 2-geschossige Bebauung mit 0,8 (GFZ) und 0,4 (GRZ). Mit einer textlichen Festsetzung werden die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht zu dem angestrebten Gebietscharakter passen.

- Dorfgebiete (MD)

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplan wird die Art der Nutzung im westlichen Teil des Plangebietes (neben einer Grünfläche) als Dorfgebiet festgesetzt. Damit wird hier die Möglichkeit des ländlichen Wohnens, der Kleinviehhaltung usw. eröffnet. Gleichzeitig werden landwirtschaftliche Belange beachtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 und mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt. Diese Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise orientieren sich an der Umgebung des Planwirkungsgebietes sowie an den in Wasbüttel üblichen Bauformen. Für den nordwestlichen Bereich ist jedoch nur eine 1-geschossige Bebauung mit einer Ausnutzung von 0,4 (GFZ u. GRZ) vorgesehen, da diese Baufläche abseits des zentralen Bereiches liegt. Das Dorfgebiet wird gem. § 1 (5) BauNVO eingeschränkt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen, weil diese Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen.

- Straßenverkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt zum einen über den Baumkampsweg und zum anderen über den im Osten vorhandenen Weg. Der Straßenausbau ist entsprechend der Empfehlungen für den Ausbau von Erschließungsanlagen (EAE) verkehrsberuhigt vorgesehen. Außerdem sind an mehreren Stellen Platzaufweitungen und Baumpflanzungen geplant. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind im Plan eingezeichnet.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum im Verhältnis Stellplätze : Wohneinheiten 1 : 2 Rechnung getragen. Parkplätze werden durch Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

c) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Westen des Planbereiches ist in Verbindung zu der Parkanlage und der Erschließungsstraße ein Fußweg vorgesehen.

- Grünflächen

Im Westen des Planwirkungsbereiches werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung PARKANLAGE festgesetzt. Diese privaten Flächen sollen aufgeforstet bzw. standortgerecht bepflanzt werden. Im nordwestlichen Teil befindet sich südlich der Planstraße ein kleiner Wiesenteich. Dieser steht gem. § 28 a des NNatG unter besonderem Schutz. Bei der Bestandsaufnahme für den Landschaftsplan des Landkreises Gifhorn wurde festgestellt, daß hier Kammolche und Knoblauchkröten (beide Rote Liste) leben und der Teich erhebliche Bedeutung als Amphibienlaichgewässer hat. Westlich des Teiches befindet sich eine Altablagerung von Bauschutt, die entsprechend gekennzeichnet ist. Hier sind Abbruchmaterialien (Beton, Ziegel) zur Auffüllung des Geländes abgelagert. Aus der Kenntnis der abgelagerten Stoffe sind von hier aus jedoch keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten. Die gesamte Fläche im Bereich des Wiesenteiches wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Mit einer textlichen Festsetzung wird geregelt, daß jegliche Handlungen, die zur Zerstörung bz. Veränderungen des Biotopes führen, gem. § 28 a NNatG untersagt sind. Die Fläche soll weitgehend sich selbst überlassen werden. Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es ist beabsichtigt, den nördlichen Teil dieses Grünstreifens aufzuforsten und später nach Norden hin zu erweitern, um es dem vorhandenen Wald anzuschließen. Zur Abrundung der Ortslage sind im Norden und Osten Pflanzgebote festgesetzt. In textlichen Festsetzungen sind die Arten und die Anzahl der zu verwendenden Gehölze festgelegt.

- Waldflächen

Ca. in der Mitte des neu zu erschließenden Baugebietes befindet sich ein Laubwald, der durch diese Festsetzung im B-Plan erhalten bleibt.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Das Baugebiet ist größtenteils für lockere Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Es kann also davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder (bis 6 Jahre) ausreichend Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden. Für Kinder (6 - 12 Jahre) ist am Waldrand ein neuer Spielplatz in ausreichender Größe vorgesehen.

- Grünordnung/Landespflege

Das Baugebiet befindet sich im Norden der dicht bebauten Ortslage von Wasbüttel, südlich eines vorhandenen Waldes. Es ist als lockeres Baugebiet, mit verkehrsberuhigtem Straßenausbau und Baumpflanzungen, umgeben von Grünflächen vorgesehen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den Pflanzgeboten werden im wesentlichen das Orts- und Landschaftsbild bestimmen. Die Gartenflächen werden als Zier- und Nutzgärten, tlw. mit landwirtschaftlichem Charakter gestaltet. Darüber hinaus entsteht im Osten des Gebietes eine großzügige Parkanlage, die später nach Norden hin erweitert werden soll. Vorhandene Waldflächen teilen das Gebiet und sind als solche festgesetzt. Die Gemeinde wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen im Straßenraum Plätze gestalten und Bäume pflanzen.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie vorgesehen. Die Entwässerung wird an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen. Die Erweiterung der Kläranlage Wasbüttel ist z. Zt. in Vorbereitung.

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Gifhorn vorgenommen. Die Eigentümer von rückwärtig gelegenen Grundstücken müssen ihre Abfallcontainer an den Abfuhrtagen an die von den Müllfahrzeugen erreichbaren öffentlichen Straßen bringen und nach erfolgter Abfuhr auf ihre Grundstücke zurückholen.

- Brandschutz

Die Erfordernisse des Brandschutzes werden bei der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn, Freiwillige Feuerwehr Wasbüttel) geregelt.

1.4 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Das Baugebiet, für das diese örtliche Bauvorschrift erlassen wird, grenzt nördlich an vorhandene Einfamilienhausbebauung. Im Norden ist später noch weitere Bebauung vorgesehen. Im Augenblick bildet es den Übergang in die freie Landschaft.

Durch die Festlegung von besonderen Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen, -deckung und der Einfriedungen soll das neue Baugebiet in die Eigenart der örtlichen Baustruktur und der Landschaft eingefügt und Disharmonie im Orts- und Landschaftsbild vermieden und ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sichergestellt werden. Dabei geht es insbesondere um die Fortführung der in Wasbüttel typischen Bauformen, die sich im wesentlichen in der Kubatur und in der Dachlandschaft des Ortes zeigen. Daneben soll mit der Festlegung besonderer Anforderungen an die Einfriedung der Grundstücke auf die Straßenraumwirkung eingewirkt werden.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschriften ausreichende Variationsmöglichkeiten, die unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung tragen.

Zu § 1: Der räumliche Geltungsbereich für die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der sachliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dächer und Einfriedungen.

Zu § 2: In der Ortslage WASBÜTTEL sind bei den Hauptgebäuden Sattel- und Krüppelwalmdächer typisch. Diese Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, daß das Ortsbild nicht durch Vielfalt und untypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird.

Zu § 3: Die Ausführungen zu § 2 gelten ebenso für die Material- und Farbgestaltung der Dachdeckung. Durch die Vorschrift soll Disharmonie im Ortsbild vermieden und den Gesichtspunkten eines einheitlichen Gesamtbildes Rechnung getragen werden.

Zu § 4: Einfriedungen sind für das Straßenbild von besonderer Bedeutung. Die Beschränkung auf Hecken und Holzlattenzäune dient der Einfügung des neuen Baugebietes in die dörfliche Ortslage und der Vermeidung von untypischen, dem städtischen Raum zuzuordnenden Gestaltungselementen.

Zu § 5: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung begründet.

1.5 HINWEISE AUS SICHT DER FACHPLANUNGEN

- Ver- und Entsorgung

Der LK GF weist mit Schreiben v. 09.03.90 darauf hin, daß die Klärteichanlage Wasbüttel im Zuge der Realisierung des Baugebietes den Erfordernissen entsprechend erweitert werden muß.

- Landwirtschaft

Die Landwirtschaftskammer Hannover weist mit Schreiben v. 13.03.90 darauf hin, daß die Erschließungsstraße im Osten des Plangebietes weiterhin als Erschließung für landwirtschaftliche Flächen benötigt wird. Die Nutzbarkeit für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge darf nicht beeinträchtigt werden.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, daß von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Emissionen ausgehen können, die im Baugebiet zu dulden sind.

- Fernmeldewesen

Die Dt. Bundespost TELEKOM weist mit Schreiben v. 22.03.90 darauf hin, daß Baumaßnahmen zwecks Koordination mit dem Ausbau des Fernmeldenetzes möglichst frühzeitig beim Fernmeldeamt Uelzen, Dienststelle P1L 7, Postfach 100, 3110 Uelzen anzumelden sind.

- Energieversorgung

Die Landelektrizität GmbH weist mit Schreiben vom 05.07.1990 darauf hin, daß das Baugebiet mit Erdgas versorgt werden kann.

- Naturschutz und Landespflege

Die Untere Naturschutzbehörde weist mit Schreiben vom 30.07.1990 darauf hin, daß sich am westlichen Rand des Plangebietes Kopfweiden befinden, die nach Möglichkeit zu erhalten sind.

1.6 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

Zu den Planverfahren gem. §§ 4 (1)/3 (2) BauGB und gem. § 3 (2) in Verbindung mit § 3 (3) BauGB sind Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Dritten eingegangen, die für die Planentscheidung eine Abwägung gem. § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (5) und § 1 (6) BauGB erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Wasbüttel hat diese Stellungnahmen geprüft und im einzelnen dazu Beschluß gefaßt. Das Ergebnis der Abwägung ist wie folgt in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen:

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und Dritte zum Planverfahren gem. §§ 4 (1)/3 (2) BauGB:

LK Gifhorn

09.03.90

Folgende Stellungnahme:

I. Als untere Landesplanungsbehörde stelle ich fest, daß der Bebauungsplanentwurf gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist.

II. Als Träger öffentlicher Belange gem. 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB habe ich gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken. Ich bitte jedoch um Berücksichtigung folgender Anregungen:

Abfallwirtschaft:

Ich weise darauf hin, daß die Grundstücke an den Stichstraßen nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können. Ich bitte, dafür Sorge zu tragen, daß in den Einmündungsbereichen zu den Hauptfahrwegen ausreichend Standmöglichkeiten für die Abfallbehälter vorgesehen werden.

Auch die HAUPTerschließungsstraße im westlichen Bereich kann nicht von der Müllabfuhr entsorgt werden, solange diese Straße keine Anbindung an eine andere Verkehrsfläche erhält. Auch hier ist für ausreichende Standmöglichkeiten im Einmündungsbereich der Hauptverbindungsstraße zu sorgen. Das gleiche gilt für die HAUPTerschließungsstraße im Osten des Plangebietes.

Im übrigen weise ich darauf hin, daß bei der Ausweisung von Teilbauabschnitten jeweils darauf zu achten ist, daß die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert die Erschließungsstraßen befahren können. Dementsprechend sind Wendemöglichkeiten mit einem Mindestdurchmesser von 18,00 m vorzusehen.

Bauaufsicht:

1. Für den Bebauungsplan wird die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BauNVO 1990) Anwendung finden müssen. Deshalb sollten die geplanten Festsetzungen, insbesondere über Art und Maß der baulichen Nutzung, nochmals überarbeitet und auf die BauNVO 1990 abgestimmt werden. Offensichtlich ist dieses noch nicht geschehen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist festzustellen, daß textliche Festsetzungen, die die Zulässigkeit von Vorhaben im allgemeinen Wohngebiet und auch im Dorfgebiet regeln, nicht getroffen worden sind, obwohl in der Planzeichenerklärung ein Hinweis auf textliche Festsetzungen vorhanden ist. Insbesondere für das Dorfgebiet müssen eindeutige Festsetzungen über die Zulässig-

keit von Vorhaben, die sich an § 5 BauNVO orientieren, getroffen werden. Das gilt aber auch für das allgemeine Wohngebiet, wo insbesondere Anlagen, die ausnahmsweise nach § 4 Abs. 2 zulässig sind, ausgeschlossen werden sollten.

2. Auch die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung müssen überdacht werden. Maßgeblich ist nunmehr zu allererst die Grundflächenzahl, die sich an dem Grundsatz nach § 1 BauGB "sparsamer Umgang mit Grund und Boden" orientieren muß. Dabei ist vorgeschrieben, daß die Höchstwerte nach § 17 BauNVO 1990 nicht überschritten werden dürfen. Da auf die Grundfläche nunmehr nicht nur die Gebäudeflächen, sondern auch die Flächen von Garagen, Einstellplätzen einschließlich ihrer Zufahrten, d. h. also auch die Hofbefestigungen, angerechnet werden, bedarf es genauerer Überlegungen hinsichtlich der Festsetzungen im Bebauungsplan.

Hier erscheinen insbesondere die Grundflächenzahlen im Dorfgebiet, für das eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen ist, nicht ausreichend, wenn auf diesen Grundstücken, wie zulässig, Wirtschaftsstellen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe, errichtet werden. Den größten Teil dieser Hofstellen werden dann die Hofbefestigungen einnehmen, die anzurechnen sind.

3. Auch zu der festgesetzten "Waldfläche" sollte durch textliche Festsetzungen eine Ergänzung vorgenommen werden. Offensichtlich soll es sich hier um Erholungswald handeln, wie der vorgesehene Kinderspielplatz vermuten läßt. Eine forstwirtschaftliche Nutzung wird deshalb nur noch von untergeordneter Bedeutung sein.

4. Es ist begrüßenswert, wenn sich die Gemeinde im Bebauungsplan selbst bindet, um Bäume und Sträucher anzupflanzen. Der Gemeinde steht aber frei, auch ohne Bebauungsplanfestsetzungen Anpflanzungen vorzunehmen, wenn sie diese für notwendig hält.

Die Gestaltung und der Ausbau des Straßenraumes sollte jedoch nicht durch spezielle Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden, sondern der späteren Straßenplanung vorbehalten bleiben.

5. Unklar ist, ob die festgesetzten Sichtflächen im Baumkampsweg noch zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Baumkamp-Nord" gehören. Nach der Darstellung im Bebauungsplan ist dies nicht der Fall. Insoweit kann hier keine Festsetzung getroffen werden.

6. Die zu errichtenden Wasserleitungen müssen einen Mindestdurchmesser von 100 mm haben. In Abständen von ca. 150 m sind Hydranten einzubauen,

werden soll. Diese Zielsetzungen reichen aber nicht für den Erlaß von örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung aus. Abwehrmaßnahmen gegen Verunstaltungen des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes lassen sich bereits aus § 53 NBauO ableiten.

In § 5 der vorgesehenen ÖBV - Ordnungswidrigkeiten - ist folgender Wortlaut einzufügen: " ... Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, ...".

Beschluß:

Die Anregungen des Landkreises werden teilweise beachtet. Die für den Planbereich zulässigen Nutzungen werden mit textlichen Festsetzungen näher eingegrenzt, die Ausnutzungsfestsetzungen erhöht. Die Begründung zum Bebauungsplan wird im Hinblick auf die Anregungen ergänzt. Es erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) mit der Einschränkung gem. § 3 (3) 1, 2 BauGB.

Begründung:

Die vom Landkreis vorgetragene Anregungen sollen soweit für die Rechseindeutigkeit des Planes und zur Verdeutlichung der Planabsicht der Gemeinde erforderlich, beachtet werden.

Abfallwirtschaft:

Die vorgesehenen Straßenverkehrsflächen sind so dimensioniert, daß eine geregelte Müllabfuhr möglich ist. In der Begründung wird ergänzend ausgeführt, daß die Bewohner von rückwärtigen Grundstücken an den Abfahrtagen ihre Müllcontainer an die Straßen bringen müssen.

Bauaufsicht:

Die Festsetzungen des Plans werden im Hinblick auf die neue Baunutzungsverordnung überarbeitet. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und das Dorfgebiet (MD) werden die nach der BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechend dem geplanten Gebietscharakter so eingeschränkt, daß Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf die Ausnutzung der Grundstücke wird in dem Bereich, der eine 2-geschossige Bebauung zuläßt, die Grund- und Geschößflächenzahl erhöht, um den neuen Regelungen der §§ 19 und 20 BauNVO Rechnung zu tragen. Auf eine textliche

Festsetzung zur näheren Bestimmung der im Plan festgesetzten Waldfläche kann nach Auffassung der Gemeinde jedoch verzichtet werden, da der vorhandene Wald durch die Planung nicht angetastet wird. Der Kinderspielplatz liegt nicht in der Waldfläche. Die Festsetzung von Pflanzflächen im Straßenraum wird beibehalten, um die gestalterische Absicht der Gemeinde festzuschreiben. Darüber hinaus werden bei der Ausbauplanung weitere Bepflanzungen vorgesehen.

Auf die Darstellung der Sichtdreiecke im Baumkampsweg wird künftig verzichtet, da die betroffenen Grundstücke nicht zum Plangeltungsbereich gehören. Auf die Anregungen in Bezug auf Löschwasserentnahmestellen und Straßenradien wird in der Begründung ein besonderer Hinweis zur Beachtung bei der Realisierung ergänzt.

Naturschutz und Landespflege:

Die textliche Festsetzung wird entsprechend den Angaben des Landkreises korrigiert.

Wasserwirtschaft:

Die Gemeinde geht davon aus, daß die Klärteichanlage den Erfordernissen entsprechend erweitert werden muß. Es erfolgt ein gesonderter Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung:

Zur Verdeutlichung der Planabsicht wird die Begründung zur ÖBV ergänzt.

Unter Berücksichtigung der Belange des Wohnens, der Landwirtschaft, des Verkehrs, der Landespflege und des Ortsbildes werden die Anregungen in den oben angesprochenen Sinne teilweise beachtet. Es erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) mit der Einschränkung gem. § 3 (3) 1, 2 BauGB.

Nds. Landesamt keine Bedenken
f. Bodenforsch. Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrundunter-
21.02.90 suchungen nach DIN 1054.

Beschluß:

Baugrunduntersuchungen werden erforderlichenfalls vor Realisierung von Bauvorhaben durchgeführt.

Landwirtsch.-
Kammer Hannover
13.03.90

Es ist beabsichtigt, nördlich der bereits vorhandenen Bebauung, entlang der Straße "Baumkampsweg", einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Flächennutzungsplan werden die betroffenen Flächen als "Allgemeines Wohngebiet" bzw. "Dorfgebiet" dargestellt.

Aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen Belange wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Das Vorhaben berührt wesentlich landwirtschaftliche Belange. Diese wären zu beachten.

Die beplanten Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich, als Acker, genutzt. Die Erschließung des Wohngebietes soll u. a. über einen z. Zt. unbefestigten landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg erfolgen. Seine Funktion für die Landwirtschaft darf durch den neuen Verkehr nicht beeinträchtigt werden (breite Maschinen, Benutzung zu jeder Zeit). Im Erläuterungstext wäre auf diesen Tatbestand hinzuweisen.

Dieser Weg soll in das Eigentum der Gemeinde überführt werden. An den Ausbaurkosten sollten die Eigentümer der landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht beteiligt werden. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen ist mit der derzeitigen Befestigung hinreichend gesichert.

Von der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen können Emissionen, (Staub, Lärm, Geruch) ausgehen. Diese wären im Wohngebiet zu dulden. Hierauf müßte ebenfalls im Erläuterungsbericht hingewiesen werden. Eine fachgerechte Schutzpflanzung entlang der Nord- und Ostgrenze kann diese Emissionen mildern.

Für die östliche Teilfläche (Gänsegrund) wäre sie noch an der Nordgrenze vorzusehen.

Aus der Pflanzliste (siehe 3a) der textlichen Festsetzungen) wäre das Pfaffenhütchen zu streichen. Es ist ein Zwischenwirt für die Schwarze Rüben- und Bohnenlaus und kann somit zur Vermehrung von Schadorganismen für im Gebiet angebaute landwirtschaftliche Kulturen beitragen.

Vorgenanntes bitten wir zu berücksichtigen, andernfalls können wir dem Plan nicht zustimmen.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten. Es erfolgt ein gesonderter Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan.

Begründung:

Die Gemeinde geht ebenso davon aus, daß der jetzige Wirtschaftsweg im Osten des Plangebietes nach dem Ausbau weiter für

den landwirtschaftlichen Verkehr zur Verfügung steht. Die Beitragspflicht für Erschließungskosten regelt sich nach der Satzung der Gemeinde. Auf mögliche Emissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird in der Begründung hingewiesen. Eine Schutzpflanzung ist im Bebauungsplan vorgesehen. An der Nordgrenze des Gänsegrund wird hierauf jedoch im Hinblick auf einen wirtschaftlichen Grundstückszuschnitt und eine spätere Erweiterung verzichtet. Die Gemeinde geht davon aus, daß hier der private Eigentümer eine Bepflanzung vornehmen wird. Die Pflanzenliste wird entsprechend den Angaben korrigiert. Unter Berücksichtigung der Belange des Wohnens, der Landwirtschaft, des Verkehrs, der Landespflege und des Ortsbildes werden die Anregungen in den oben angesprochenen Sinne teilweise beachtet. Es erfolgt ein gesonderter Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan (§ 2 (1) i.V.m. §§ 1 (5) und 1 (6) BauGB).

Amt für Agrarstruktur BS
15.03.90

Gegen den B-Planentwurf bestehen Bedenken.
1. Es soll im westlichen Teil des Plangebietes ein Dorfgebiet festgesetzt werden, obwohl der Bauungsentwurf eindeutig nur allgemeines Wohnen nachweist. Die Begründung dazu lautet zwar u.a., daß damit auch "die Möglichkeit der Kleinviehhaltung usw." eröffnet werde, tatsächlich aber ist das nicht zu erwarten. Was heißt auch "usw."? Landwirtschaftliche Betriebe sind jedenfalls nicht vorgesehen. Sie würden auch im Widerspruch zu der WA-Ausweisung im östlichen Anschluß stehen.

Die künftigen Bewohner im MD-Gebiet hätten trotz Festsetzung eines MD-Gebietes bei einem ernsthaften Konflikt Anspruch auf den Schutz eines WA-Gebietes, und es ist dann damit zu rechnen, daß der B-Plan aufgehoben werden muß. Da aber in unmittelbarer Nachbarschaft keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr liegen, bestehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken gegen die Festsetzung als WA-Gebiet.

2. Wchl aber bestehen Bedenken gegen die Ausweisung von Wohnflächen überhaupt in der Feldlage Baumkamp.

Zwar entspricht die Planung dem heutigen F-Plan, und es wurden s.Z. auch keine Bedenken durch uns gegen die Planung erhoben, doch hat sich im Zuge der Dorferneuerungsplanung gezeigt, daß die Fläche Baumkamp als ortsnaher Frei- und Grünbereich auch künftig von Bebauung freigehalten werden sollte.

Diese "Empfehlung" des Dorferneuerungsplans (Seite 51, Buchstabe A) wurde von der Gemeinde durch Ratsbeschuß als Entwicklungsziel angenommen, d.h. also, daß damit die Änderung des F-Plans beabsichtigt war (s. Nr. 4.2.3 der Dorferneuerungsrichtlinien).

Dies wird jetzt ignoriert. Ich muß mir deshalb die Förderung künftiger gemeindlicher Dorferneuerungsmaßnahmen vorbehalten.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen im Hinblick auf die Gebietsausweisung werden beibehalten. Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen werden auch aufgrund von Anregungen, die von anderen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht wurden, durch textliche Festsetzungen näher eingegrenzt. Es erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) mit der Einschränkung gem. § 3 (3) 1, 2 BauGB.

Begründung:

Die Aufstellung des Bebauungsplans Baumkamp Nord erfolgt, um in Wasbüttel weitere Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Die bisherigen Flächenreserven des Ortes sind zwischenzeitlich vollständig bebaut. Aufgrund der problematischen Lage auf dem Wohnungsmarkt und der damit verbundenen Nachfrage wird es deshalb erforderlich, weitere Flächen in Anspruch zu nehmen. Die Flurlage Baumkamp ist hierfür in Wasbüttel die einzige Fläche, die mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand kurzfristig erschlossen werden kann. Der Beschluß über den Dorferneuerungsplan kann nicht als für alle Zeiten gültiges Entwicklungskonzept der Gemeinde angenommen werden, vielmehr sollen die Entwicklungsziele fortgeschrieben und weiterentwickelt werden und müssen u. U. veränderten Bedingungen angepaßt werden. Die Gemeinde erachtet dies aufgrund der dramatisch veränderten Wohnungslage als notwendig. Die im Baugebiet zulässigen Nutzungen werden durch textliche Festsetzungen näher eingegrenzt, um auch den Regelungen der novellierten BauNVO Rechnung zu tragen.

Unter Berücksichtigung der Belange des Wohnens, der Landwirtschaft, des Verkehrs, der Landespflege und des Ortsbildes werden die Anregungen in den oben angesprochenen Sinne teilweise beachtet. Es erfolgt eine erneute öffentliche Ausle-

gung gem. § 3 (2) mit der Einschränkung
gem. § 3 (3) 1, 2 BauGB.

Dt. Bundespost
TELEKOM
22.03.90

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Uelzen, Postfach 1 00, in 3110 Uelzen, Dienststelle PIL 7, Telefon (05 81) 81 56 17, so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Zuge der Fernmeldeversorgung des Planbereiches wird das Fernmeldeamt Uelzen Breitbandkabel auslegen.

Beschluß:

Im Interesse einer geregelten Versorgung des Baugebietes mit Fernmeldeanlagen wird in der Begründung ein Hinweis auf diese Stellungnahme zur Beachtung bei der Realisierung gegeben.

DRITTE:

Frau Sigrid
Liefke, Baum-
kampsweg 5,
Wasbüttel
09.03.90

Da ich die Einsicht hatte in den Bebauungsplan, bin ich nicht gewillt mein Grundstück zur Verfügung zu stellen.

Beschluß:

Die angesprochene Grundstücksfläche wird aus der Planung herausgenommen. Es erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) mit der Einschränkung gem. § 3 (3) 1, 2 BauGB.

Begründung:

Das angesprochene Grundstück wird aus der Planung herausgenommen. Damit verändert sich zum derzeitigen Zeitpunkt für die Grundeigentümer nichts. Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, im Zusammenhang mit einer eventuellen späteren Erweiterung des Baugebietes Baumkamp die Planung für diesen Bereich wieder aufzunehmen. Es erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) mit der Einschränkung gem. § 3 (3) 1, 2 BauGB.

**Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange zum Planverfahren
§ 3 (2) in Verbindung mit § 3 (3) BauGB:**

LK Gifhorn
16.07.90

Zu den mir mit Ihrem Schreiben vorgelegten Planunterlagen habe ich erhebliche Bedenken und nehme wie folgt Stellung:

Untere Wasserbehörde:

Die Klärteichanlage Wasbüttel ist für 600 EGW ausgelegt, derzeit sind jedoch 660 EGW angeschlossen. Eine weitere Erhöhung der Belastung der Klärteichanlage durch weitere Einwohner kann derzeit nicht zugestimmt werden. Wenn die Klärteichanlage den Erfordernissen angepaßt ist, bestehen gegen die Ausweisung des B-Plangebietes keine Bedenken.

Untere Naturschutzbehörde:

Im westlichen Teil des Planungsgebietes liegt ein Wiesenteich. Dieser steht gem. § 28 a des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes unter besonderem Schutz. Der Teich hat eine erhebliche Bedeutung als Amphibienlaichgewässer. Das Gewässer bietet zwei Arten der Roten Liste (Kammolch und Knoblauchkröte) wertvollen Lebensraum.

Im B-Plan ist für diese Fläche Parkanlage vorgesehen. Diese Festsetzung ist zu ändern. Die Fläche ist gem. § 9 (1) Nr. 20 des BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen. Die genaue Festsetzung und Flächenabgrenzung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Abfallbeseitigung:

Außer der im Bebauungsplan angegebenen Ablagefläche für Bauschutt sind weitere Altablagungsstandorte auf dem ausgewiesenen Areal weder bekannt noch werden sie vermutet.

Bauaufsicht:

Dem Bebauungsplan ist die BauNVO 1990, die seit dem 27.01.1990 rechtsverbindlich ist, zugrunde zu legen. Darauf habe ich bereits in meiner Stellungnahme vom 09.03.1990 hingewiesen. Eine Überarbeitung hat offensichtlich nicht stattgefunden. Die nach § 17 (1) BauNVO 1990 festgelegten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen nicht überschritten werden. So ist für ein allgemeines Wohngebiet (WA) eine GRZ = 0,4 festgeschrieben, unabhängig von der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Im übrigen wird auf meine Stellungnahme vom 09.03.1990 verwiesen.

Gegen die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung bestehen keine Bedenken.

Beschluß:

Die Anregungen des Landkreises werden beachtet.

Begründung:

Untere Wasserbehörde:

Die Erweiterung der Klärteichanlage Wasbüttel ist z. Zt. im Vorbereitung. Die Gemeinde geht davon aus, daß das neue Baugebiet bei Realisierung an die erweiterte Anlage angeschlossen wird. Es erfolgt ein gesonderter Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan. (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Untere Naturschutzbehörde:

Der genannte Wiesenteich befindet sich im Privatbesitz und soll auch zukünftig so verbleiben. Der Besitzer strebt an, die im Bebauungsplan als Grünflächen festgesetzten Flächen standortgerecht zu bepflanzen. Da jedoch bei der Aufnahme des Landesverwaltungsamtes festgestellt wurde, daß der Teich Lebensraum für gefährdete Tierarten bietet und ein besonders geschütztes Biotop i. S. des § 28 a N NatG darstellt, ist die Gemeinde der Auffassung, daß dieser erhalten bleiben soll. Unter Berücksichtigung der Belange von Natur- und Landschaft wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die hierfür notwendige Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Begründung wird zur Erläuterung ergänzt (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Bauaufsicht:

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend den Regelungen der Neufassung der BauNVO vom 27.01.1990 getroffen. Für die Allgemeinen Wohngebiete wird die GRZ generell auf 0,4 festgesetzt. (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Landelektrizität GmbH Wolfs. 05.07.90 keine Bedenken
Ergänzend weisen wir darauf hin, daß die Erschließung des geplanten Baugebietes auch für Erdgas vorgesehen ist und somit die Möglichkeit zur Gasbeheizung besteht.

Beschluß:

Der Hinweis der Landelektrizität GmbH wird zur Kenntnis genommen. Auf die Möglichkeit der Gasversorgung des neuen Baugebietes wird in der Begründung gesondert hingewiesen.

Landwirtsch.- Von der öffentlichen Auslegung des Planes haben
Kammer Hannover wir Kenntnis genommen.
28.06.90 Zu den Planungen äußerten wir uns bereits am
13.03.1990.
Aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Hannover zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange wird folgende Stellungnahme abgegeben.
Unsere Bedenken sind weitgehend beachtet. Allerdings wäre die Schutzpflanzung in der Lage "Gänsegrund" auch an der Nordseite des Bebauungsplanes vorzusehen.
Weiterhin ist die Überführung der geplanten öffentlichen Grünfläche in eine private für uns nicht schlüssig. Hier handelt es sich doch wohl um landwirtschaftliche Nutzflächen. Einer Überführung in private Grünflächen können wir nicht zustimmen. Es wäre alles bei der ehemaligen Planung zu belassen.
Bitte ändern Sie diese Punkte noch, dann beständen keine Bedenken gegen den Plan.

11.07.90 Gegen die grundsätzliche Planung ist unsererseits nichts einzuwenden. Im wesentlichen handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen. Darüber hinaus ist das Erschließungsgebiet im Anschluß an bisherige Bebauung gelegen.
Sicherlich ist es für eine ländliche Gemeinde ein Novum, daß in einer Planung Parkanlagen vorgesehen werden. Sowohl die Einbeziehung der Grünflächen und der ehemaligen Schuttdeponie im Westen als auch des Eichenbestandes können von uns als weit-sichtig und richtig begrüßt werden. Die künftigen Grünflächen im Westen sollen in Privatbesitz bleiben. Über die Eichenfläche ist nichts gesagt. Hier sind wir der Ansicht, daß solche für den allgemeinen Gebrauch vorgesehenen Flächen grundsätzlich in Gemeindebesitz überführt werden sollten. Die auch in diesen Flächen notwendige Pflege, besonders wegen der Verkehrssicherungspflicht kann auf Dauer keinem Privatmann nicht zugemutet werden. In dieser Angelegenheit sollte von der Gemeinde eine eindeutige Entscheidung gefällt werden.

Beschluß:

Die Planfestsetzungen werden beibehalten.

Begründung:

Eine Pflanzbindung an der Nordostseite des Baugebietes im Bereich des Gänsegrund wird wegen einer möglichen Erweiterung des Baugebietes an dieser Stelle nicht für sinnvoll gehalten. Auf mögliche Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen ist in der Begründung bereits hingewiesen. Die Gemeinde geht davon aus, daß die privaten

Eigentümer hier eine Anpflanzung im Zuge ihrer Gartengestaltung vornehmen werden. Gegenüber der ersten Planfassung wurden die Grünflächen erheblich reduziert. Die Festsetzung als private Grünflächen erfolgt in Abstimmung mit dem Eigentümer, der diese Flächen zukünftig nicht mehr landwirtschaftlich nutzen, sondern eine Bepflanzung vornehmen will. Der Eichenwald im Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Isenbüttel als Waldfläche dargestellt. Dieses wird als Festsetzung in den Bebauungsplan der Gemeinde Wasbüttel übernommen. Weitergehende Aussagen darüber, ob diese Waldfläche im Privatbesitz bleibt oder von der Gemeinde übernommen wird, sind nicht Gegenstand des Bebauungsverfahrens. Unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange und der Belange der Landwirtschaft, des Wohnens und der Grünordnung werden die Planfestsetzungen beibehalten (§ 2 (1) i.V.m. § 1 (5) und § 1 (6) BauGB).

Nach Satzungsbeschluß ist eine weitere Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde eingegangen. Der Rat hat in seiner Sitzung am über die Stellungnahme beraten und wie folgt beschlossen:

LK Gifhorn
31.07.90

Wie vereinbart, habe ich in der Lichtpause die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als "Biotopfläche" gekennzeichnet. In den textlichen Festsetzungen ist anzugeben, daß es sich gem. § 28 a des Nieders. Naturschutzgesetzes um ein besonders geschütztes Biotop handelt. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder zur sonst erheblichen Beeinträchtigung dieses besonders geschützten Biotops führen können, sind verboten. Die Fläche ist weitgehend der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Pflegemaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei der Überprüfung der Fläche anhand des Kartenmaterials wurde weiter festgestellt, daß die in der Karte gekennzeichneten Kopfweiden im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen. Diese Kopfweiden sind im Bebauungsplan als zu erhalten festzusetzen.

Bei zukünftigen Planungen ist zu berücksichtigen, daß die westlich angrenzende Fläche als Grünland zu erhalten ist (s. Karte).

Beschluß:

Gem. Ratsbeschluß vom 19.07.1990 wird die angesprochene Biotopfläche als Fläche zum

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Ansonsten werden die Planfestsetzungen beibehalten. Die Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt.

Begründung:

Die Biotopfläche wird auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde und aufgrund des Ratsbeschlusses vom 19.07.1990 im Bebauungsplan festgesetzt und mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung gesichert. Damit sind auch die in diesem Bereich vorhandenen Kopfweiden zu erhalten. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan wurde am 19.07.1990 gefaßt. Zuvor hatte die Untere Naturschutzbehörde im Verfahren gem. §§ 4 (1) u. 3 (2) BauGB sowie im Verfahren § 3 (2) i.V.m. § 3 (3) BauGB Gelegenheit, Anregungen und Bedenken zu äußern. Die in diesem Verfahren vorgetragenen Anregungen wurden von der Gemeinde berücksichtigt.

Weitergehende Festsetzungen sind nach Satzungsbeschluß nicht möglich. Auf die Schutzwürdigkeit der Kopfweiden wird in der Begründung gesondert hingewiesen, Sie werden auch bei der Straßenausbauplanung soweit als möglich berücksichtigt. Der Hinweis auf das angrenzende Grünland wird zur Kenntnis genommen. Reglungen über die Bebaubarkeit der Flächen werden im Zuge der Bauleitplanung für diesen Bereich zu treffen sein.

so daß von jedem Baugrundstück in etwa 70 m Entfernung eine Löschwasserentnahmestelle erreichbar ist. Jeder zweite Hydrant ist als Überflurhydrant auszubilden. Die Standorte für die Hydranten können bei der Planung der Wasserleitung festgelegt werden.

7. Für Grundstücke, die mit landwirtschaftlichen Betriebsstätten bebaut werden, bleibt die Forderung nach einer unabhängigen Löschwasserentnahmestelle (Feuerlöschbrunnen oder Zisterne) vorbehalten.

8. Bei der Straßenplanung muß darauf geachtet werden, daß insbesondere an den Straßeneinmündungen und -kreuzungen ausreichend große Radien vorhanden sind, die den Einsatz der Feuerwehr- und Löschfahrzeuge ermöglichen. Darauf muß auch bei der Straßenbepflanzung geachtet werden.

9. Vor Beginn der Baumaßnahmen für die Erstellung der brandschutztechnischen Erschließungsanlagen ist der Brandschutzprüfer des Landkreises Gifhorn zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihm herzustellen.

Naturschutz und Landschaftspflege

In der textlichen Festsetzung Pflanzgebot sind z. T. fachliche Fehler enthalten. Die Hainbuche und der Feldahorn sind keine strauchartigen Gehölze, sondern Bäume.

Wasserwirtschaft

Unter der Voraussetzung, daß die vorhandene Klärteichanlage entsprechend den Erfordernissen erweitert wird, bestehen aus der Sicht der unteren Wasserbehörde gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.

Gegen die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung bestehen bauaufsichtliche Bedenken.

Begründung:

Nach § 56 NBauO ist die Gemeinde ermächtigt, durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes bestimmte städtebauliche oder baugestalterische Absichten zu verwirklichen, die über das allgemeine Abwehrgebot der Verunstaltung hinausgehen. Insbesondere können sie einen Rahmen hinsichtlich der Auswahl der Baustoffe, der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie für die Form und Neigung der Dächer setzen. Es ist hier nicht zu erkennen, welche gestalterischen Ziele mit diesen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung erreicht werden sollen. Aus der Begründung und aus den Vorschriften selbst ist nur zu erkennen, daß ein einheitliches Ortsbild erreicht und eine Verunstaltung dieses Ortsbildes vermieden

2.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAU- UNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

2.1 DIE AUSÜBUNG DES ALLGEMEINEN VORKAUFSRECHTS

für Grundstücke, die als öffentliche Verkehrs- und Wegeflächen vorgesehen sind, ist vorgesehen.
Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

2.2 DIE SICHERUNG DES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS

durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3 HERSTELLEN ÖFFENTLICHER STRASSEN UND WEGE

Die Gemeinde Wasbüttel wird die im Plan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrs- und Wegeflächen ausbauen.

2.4 BESONDERE MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

- Umlegung *)
- Grenzregelung *)
- Enteignung *)

*) Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

3.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

3.1 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASSNAHMEN

3.1.1 Grunderwerb für Verkehrsflächen
Die Gemeinde wird die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen erwerben.

3.1.2 Die Gemeinde Wasbüttel wird die Herstellung der Erschließungsanlagen vornehmen.

3.2 KOSTENBERECHNUNG IM EINZELNEN

siehe nächste Seite

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind vorrangig die Erschließungsanlagen herzustellen.
Die Entwässerung wird im Straßenraum in den Mischwasserkanal der Samtgemeinde Isenbüttel eingeleitet, der auch für die häuslichen Abwässer vorgesehen ist. Die Reinigung dieser Mischabwässer erfolgt in der vorhandenen Klärteichanlage "Gänsegrund", die von der Samtgemeinde Isenbüttel betrieben wird. Eine Erweiterung der Anlage wird z. Zt. vorbereitet. Besondere soziale Härten für die im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen sind z.Zt. nicht erkennbar.

5.0 FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan vorgesehenen Straßen wird durch die Gemeinde Wasbüttel vorgenommen. Sie wird diese Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über die Anliegerbeiträge, wie in der Kostenberechnung aufgeführt, erhoben. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Kostenberechnung im einzelnen

Baugebiet: BAUMKAMP-NORD mit örtlicher Bauvorschrift über
Gestaltung, Gemeinde Wasbüttel

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 BauGB in Ver-
bindung mit § 24 BauGB für:

1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen
für die Erschließungsanlagen rd. DM 575.000,--
(einschl. Kinderspielplatz und Parkanlage)

2. die erstmalige Herstellung der Erschlie-
bungsanlagen einschl. Einrichtungen für
ihre Entwässerung und Beleuchtung rd. DM 944.520,--
(einschl. Baumpflanzungen und Grünflächen)

Gesamtkosten rd. DM 1.519.520,--

3. Kostenverteilung aufgrund der Satzung über
Erschließungsbeiträge

Gesamtkosten rd. DM 1.519.520,--

Abgaben lt. Satzung DM 1.336.568,--

Anteil der Gemeinde rd. DM 151.952,--

4. Weitere Erschließungskosten über Gebühren-
haushalt:

Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanal-
kosten, Abwasser rd. DM 479.500,--

Diese Begründung hat gem. § 3 (2) BBauG in der Zeit vom *.15.02.1990* bis *16.03.1990* öffentlich ausgelegen. Sie wurde in der Sitzung am *.30.04.1990*..... durch den Rat der Gemeinde unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Wasbüttel, den *.26.04.1990*...

Siegel

.Astellv. gez. Lütje.....
(Bürgermeister)

.....*gez. Frindt*.....
(Gemeindedirektor)

Anlage 1

Gestaltung (ÖBV) erlassen. Sie regelt die Gestaltung der Dachformen, der Dacheindeckung und die Art und Höhe der Einfriedungen.

Außerdem wird eine im Planbereich befindliche Biotopfläche gem. § 28 a NNatG durch den Plan gesichert.

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

BAUGEBIETE

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Nördlich der schon vorhandenen Bebauung am Baumkampsweg werden entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan 2 - 4 Bautiefen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die betreffenden Flächen werden z. Z. als Acker genutzt. Die Eigentümer sind bereit, hier die Bewirtschaftung aufzugeben und Bauland zu ermöglichen. Die Baugrenzen wurden so gewählt, daß sich eine möglichst dem Ortsrand entsprechende Bebauung entwickeln kann. Die Zahl der Vollgeschosse wird im westlichen Teil des WA-Gebietes mit II und im östlichen Bereich mit I festgesetzt. Die höhere Ausnutzung begründet sich dadurch, daß sich hier in zentraler Lage des Wohngebietes auch 2-geschossige Wohnbauten gut in das Ortsbild eingliedern können. Das allgemeine Wohngebiet ist sonst für lockere Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Allerdings sind auch Doppelhäuser oder kleine Reihenhäuser denkbar. Die Ausnutzungsziffern werden gem. F- Plan und entsprechend der Neufassung der BauNVO für den Bereich der 1-geschossigen Bebauung mit 0,4 für Geschoß- und Grundflächenzahl festgesetzt; für die 2-geschossige Bebauung mit 0,8 (GFZ) und ~~0,4~~ **0,5 (GRZ) um eine verbesserte Anrechenbarkeit von Nebengebäuden und befestigten Flächen zu erreichen.** Mit einer textlichen Festsetzung werden die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht zu dem angestrebten Gebietscharakter passen.

- Dorfgebiete

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird die Art der Nutzung im westlichen Teil des Plangebietes (neben einer Grünfläche) als Dorfgebiet festgesetzt. Damit wird hier die Möglichkeit des ländlichen Wohnens, der Kleinviehhaltung usw. eröffnet. Gleichzeitig werden landwirtschaftliche Belange beachtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 und mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von ~~0,4~~ **0,5** festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt. Diese Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise orientieren sich an der Umgebung des Planwirkungsbereiches sowie an den in Wasbüttel üblichen Bauformen. ~~Für den nordwestlichen Bereich ist jedoch nur eine 1-geschossige Bebauung mit einer Ausnutzung von 0,4 (GFZ u. GRZ) vorgesehen, da diese Baufläche abseits des zentralen Bereiches liegt.~~ Das Dorfgebiet wird gem. § 1 (5) BauNVO eingeschränkt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen, weil diese Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen.