
Gemeinde Hankensbüttel

Landkreis Gifhorn

Bebauungsplan „Wiethorngärten – 1. Änderung und Erweiterung“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Satzung

Hankensbüttel, 15.04.2014

Planungsbüro Warnecke
Wendentorwall 19
38100 Braunschweig
T. 0531 / 12 19 240
F. 0531 / 12 19 241
mail@planungsbuero-warnecke.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Änderung und der Erweiterung	Seite	3
2	Zum Verfahren		4
3	Flächennutzungsplan und bestehender Bebauungsplan		5
4	Ersatz für die bestehende Ausgleichsfläche		7
5	Flächenbilanz		9
6	Festsetzungen des Bebauungsplanes		10
	6.1 Art der Baulichen Nutzung		10
	6.2 Maß der baulichen Nutzung		10
	6.3 Bauweise		12
	6.4 Baugrenze		12
	6.5 Garagen und offene Kleingaragen		13
	6.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen		13
	6.7 Textliche Festsetzungen		14
7	Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen		16
8	Ver- und Entsorgung		19
9	Maßnahmen zur Verwirklichung		21
10	Beschluss- und Bekanntmachungsdaten		22

1 Anlass der Änderung und der Erweiterung

Im Nordosten der zusammenhängend bebauten Ortslage von Hankensbüttel, zwischen den Straßenräumen der „Wittinger Straße“ (im Zuge der Ortsdurchfahrt der B 244) im Süden und dem kommunalen „Franz-Töpel-Weg“ im Norden, soll auf einer privaten Fläche von insgesamt 2.985 m² eine ergänzende Wohnbebauung ermöglicht werden.

Die bisher intensiv als Grünland genutzte Freifläche soll ausgehend vom Straßenraum „Franz-Töpel-Weg“ mit einer privaten Planstraße erschlossen werden. Der Einmündungsbereich nimmt dabei den westlichen Rand vom Flurstück 253/7 sowie den nordöstlichen Randbereich vom Flurstück 252/3 in Anspruch. Südlich vom Flurstück 253/7 werden so die drei neu eingemessenen Flurstücke 253/9, 253/10 und 253/11 erschlossen.

Da das so betroffene Flurstück 253/7 gänzlich sowie große Bereiche von den Flurstücken 252/3 und 253/11 im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Wiethorngärten“ liegen, ergibt sich für diesen Bereich ein *Änderungsbedarf*: Neben der Ermöglichung der Erschließung ist hierbei zu beachten, dass der weitaus größte Bereich (rd. 680 m²) des Flurstückes 253/11 im bestehenden Bebauungsplan als Fläche für das Anpflanzen mit Bäumen und Sträuchern ausgewiesen wurde! Auch wenn diese Fläche niemals entsprechend hergestellt worden ist, so ergibt sich im Rahmen dieses Verfahrens das Erfordernis, die faktisch bestehende Ausgleichsfläche an geeigneter Stelle kompensieren zu können.

Änderungs- und Ergänzungsbereich (weiß gestrichelt) **und bisheriger Geltungsbereich** (weiß gepunktet) des Bebauungsplanes „Wiethorngärten“ im Luftbild (ohne Maßstab)



Davon abgesehen liegen der südliche Bereich vom Flurstück 253/11 sowie die beiden Flurstücke 253/10 und 253/11 weder im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes noch besteht in diesem Bereich ein anderer verbindlicher Bauleitplan. Zwar grenzt westlich im Zuge des Straßenraumes „Am Sägewerk“ jüngere Wohnbebauung an, wie sich auch im Süden die alte Bausubstanz entlang der „Wittinger Straße“ benachbart ergibt; allerdings lässt sich damit für diese Fläche nicht eindeutig eine Bebauung gem. § 34 BauGB als zulässig ableiten. Insofern sollen diese Flächen mit in den zu ändernden Bebauungsplan integriert werden, für den sich somit auch *Ergänzungsbedarf* ableitet.

Hinsichtlich des Verfahrens erfolgte am 23.08.2013 ein Vorgespräch mit dem Bauamtsleiter der Samtgemeinde Hankensbüttel. Am 01.10. und am 19.11.2013 wurden Abstimmungsgespräche mit den betroffenen Eigentümern geführt. Am 09.10. sowie am 28.11.2013 erfolgten Abstimmungen mit dem Bauordnungsamt des Landkreises Gifhorn.

Mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Hankensbüttel wurde das Planungsbüro Warnecke / Braunschweig am 07.12.2013 mit der Änderung der Bebauungspläne beauftragt. Sämtliche mit der Änderungsaufgabe verbundenen Kosten hat der veranlassende Grundstückseigentümer zu tragen.

2 Zum Verfahren

Mit dem am 01.01.2007 in Kraft getretenen § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) werden die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung verfahrensrechtlich erleichtert bzw. vereinfacht. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Nachverdichtung einer Fläche, die innerhalb der geschlossenen Ortslage liegt und die allseits eine Umbauung aufweist. Durch die geplante Aufsiedlung dieser aus heutiger Sicht landwirtschaftlich nicht mehr rentierlich zu bewirtschaftenden Freifläche wird zudem eine bauliche Erweiterung am Rande der geschlossenen Ortschaft vermieden. Da der vorliegende Bebauungsplan im gesamten Umfang baurechtlich dem Innenbereich zuzurechnen ist, ist eine wesentliche Voraussetzung des § 13a BauGB erfüllt.

Zudem weist er mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl und der zur Verfügung stehenden Bruttobaulandfläche ein weiteres wichtiges Kriterium gem. § 13a BauGB auf, das zu einer Vereinfachung des Verfahrens beiträgt; denn der Bebauungsplan umfasst mit einer maximal überbaubaren Fläche von insgesamt 2.985 m² somit weniger als 20.000 m² Grundfläche.

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1a Abs. 2 BauGB sowie §§ 13 ff BNatSchG Eingriffe soweit möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren. Bei nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen durch den Eingriff ist ein entsprechender Ausgleich oder Ersatz zu erbringen oder, soweit dies nicht möglich ist, ein Ersatz durch Geld zu leisten. Hierfür ist nach § 11 BNatSchG im Grünordnungsplan auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes darzustellen. Die grünordnerischen Belange sind nach § 1a Abs. 3 und § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu regeln.

Die geplante Bebauung im Baugebiet stellt aufgrund der damit zwangsläufig verbundenen Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Grundfläche gem. § 13 BNatSchG einen Eingriff in Natur und

Landschaft dar. Demzufolge wäre die Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG durchzuführen. Da der vorliegende Bebauungsplan jedoch die Kriterien für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB erfüllt, gelten nach § 13a Abs. 2 BauGB auch die Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Gem. § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB und von der Angabe in der öffentlichen Bekanntmachung zur Planauslage gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Zudem findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung *keine* Anwendung; die Eingriffe gelten in diesem Fall nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zu beachten ist jedoch, dass sich innerhalb des Plangebietes eine 660 m² große Fläche für Anpflanzungen befindet, die im Rahmen des Bebauungsplanes Wiethorngärten als Fläche zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt wurde. Wenn auch diese Fläche in der vorgesehenen Weise nicht angelegt wurde, sondern bis heute als intensiv genutzte Grünlandfläche verblieb, so stellt sich im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens die Aufgabe, diese Ausgleichsfläche in seiner geplanten Wertigkeit an anderer Stelle (extern) neu anzulegen.

3 Flächennutzungsplan und bestehender Bebauungsplan

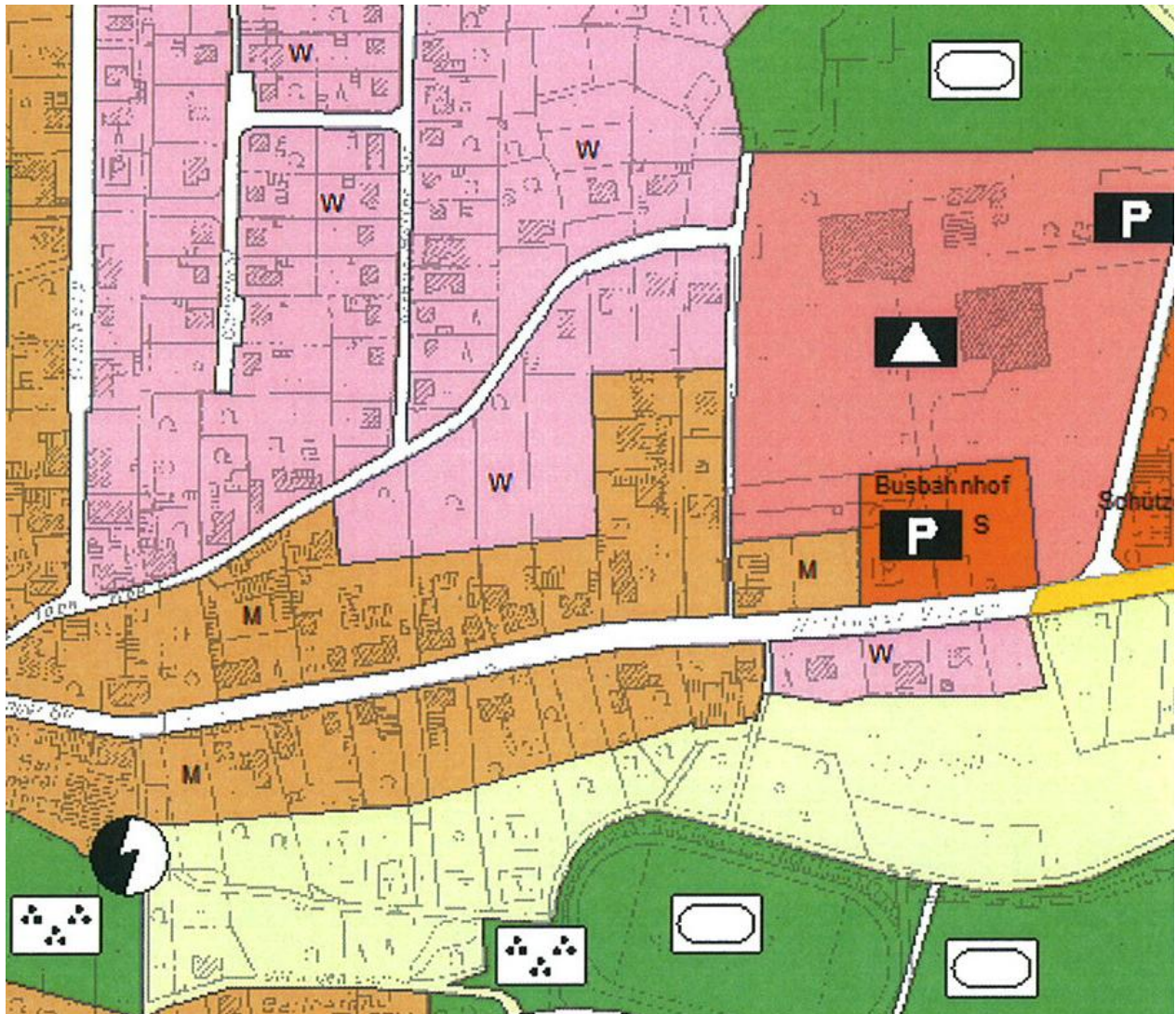
Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Samtgemeinde Hankensbüttel (Fassung 05.08.1978; Verfahrensstand z.Z. 29. Änderung v. 10.06.2012) stellt das Plangebiet sowie die westlich und nördlich benachbarten Flächen als Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 BauNVO dar. Während die am nördlich gelegenen Straßenraum „Franz-Töpel-Weg“ anliegenden Grundstücksflächen weitgehend eine entsprechende Bebauung aufweisen, sind die südlich gelegenen Bereiche – wie das Plangebiet - bisher unbebaut und stellen sich als Grün- bzw. Freiflächen dar.

Diese Bereiche markieren quasi den nördlichen Ortsrand der alten, ehemals landwirtschaftlich geprägten Siedlung, die sich südlicherseits mit der zweizeiligen Bebauung im Zuge der B 244 („Wittinger Straße“) anschließt. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich wie große Teile der Altdorflage als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt: Wenn auch die Wohnnutzung mittlerweile überwiegt und die traditionelle landwirtschaftliche Prägung nur noch untergeordnet vorhanden ist, so wird hiermit dem Nutzungsprofil der im Ortskern vorhandenen Einrichtungen und den Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben entsprochen.

In gleicher Weise ist im Flächennutzungsplan die östlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung im Zuge der Straße „Am Sägewerk“ dargestellt. Allerdings ist dieser Bereich mittlerweile eindeutig durch die vor etwa 10 Jahre erfolgte jüngere Wohnbebauung geprägt; die Darstellung im Flächennutzungsplan orientiert sich dagegen noch an dem früheren gewerblichen Standort.

Zusammen mit der Feststellung, dass die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht über die planungsrechtliche Beurteilung entscheidet, führt die Wahrnehmung des Plangebietes als Frei- oder Grünfläche zu der Einschätzung, dass das geplante Vorhaben nicht eindeutig gem. § 34 BauGB zu beurteilen ist. Zudem wäre in diesem Falle die Erschließung gem. § 34 Abs. 1 BauGB nicht gesichert.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hankensbüttel (Darstellung aus dem Flächennutzungsplanportal des Zweckverband Großraum Braunschweig; ohne Maßstab)



Dadurch und nicht zuletzt wegen der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Wiethorngärten“ ergibt sich die Notwendigkeit, das Plangebiet gem. § 8 BauGB bauleitplanerisch zu ordnen.

Der bestehende **Bebauungsplan „Wiethorngärten“** ist seit dem 30.04.1981 rechtskräftig. Das rd. 1,9 ha große Baugebiet wurde entsprechend dem gestiegenen Bedarf an Wohnbauland zwischen dem älteren Wohnbaugebiet „Olmburg“ im Westen und dem Bebauungsplan „Schulzentrum“ im Osten entwickelt, um im östlichen Bereich vom „Franz-Töpel-Weg“ eine ergänzende Wohnbebauung mit bis zu 12 Einheiten zu ermöglichen. Entsprechend der aufgelockerten Wohnbebauung im Zuge der nordwestlich angrenzenden „Arthur-Müller-Straße“ und der Straße „Gartenweg“ wurden maßgebliche städtebauliche Festsetzungen für das jüngere Baugebiet abgeleitet.

Die bauliche Nutzung ist gem. § 4 BauNVO (Fassung 1977) als Allgemeines Wohngebiet vorgegeben, was einerseits dem Bedarf und andererseits der mittlerweile auch in den älteren umgebenden Baugebieten überwiegenden wohnbaulichen Nutzung entspricht. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 und 4 BauNVO (Fassung 1977) sind hier nicht zugelassen, wodurch der Charakter als Wohngebiet verdeutlicht wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl von max. 0,2 bzw. durch die Geschossflächenzahl von 0,3 vorgegeben. Zulässig ist die offene Bauweise, die gleichzeitig auf ein Vollgeschoss beschränkt ist. Eine Baugrenze regelt den Abstand der Hauptbaukörper zum Straßenraum, teilweise zu den benachbarten Grundstücken und teilweise zu den festgesetzten Flächen mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher. Diese überwiegend 20 m breiten Flächen stellen einen landchaftstypischen Übergang zu den südlich des Plangebietes verbleibenden Freiflächen – im Übergangsbereich zur Bebauung auf den ehemaligen Hofflächen nördlich der „Wittinger Straße“ - dar.

Weiterhin bestehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wiethorngärten“ durch die Textlichen Festsetzungen Maßgaben zur Mindestgröße (1000 m²) und Mindestbreite (22 m) der Grundstücke. Zudem wurden der öffentliche Straßenraum sowie Parkplatzflächen deklariert. Weitere Maßgaben, z.B. in Form einer Örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung, bestehen nicht.

Das Plangebiet umfasst mit dem nordöstlichen Bereich vom Flurstück 252/3, dem westlichen Bereich vom Flurstück 253/7 sowie mit großen Teilen vom Flurstück 253/11 (in einer Tiefe von 20 m) eine etwa 760 m² große Fläche vom bestehenden Bebauungsplan „Wiethorngärten“, der aufgrund der neuen Planungsabsichten somit einer ersten Änderung bedarf. Die größeren Flächenanteile des Plangebietes umfassen mit der Restfläche vom Flurstück 253/11 sowie den beiden Flurstücken 253/10 und 253/9 eine Fläche von insgesamt rd. 2.225 m², deren städtebauliche Ordnung derzeit noch nicht verbindlich beplant ist. Insofern ergibt sich hier Regelungsbedarf, der durch die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes „Wiethorngärten“ erfolgt. Änderung und Erweiterung leiten sich dabei aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab.

4 Ersatz für die bestehende Ausgleichsfläche

Im Geltungsbereich dieser 1. Änderung und Erweiterung bzw. im Bereich des neu gebildeten Flurstückes 253/11 weist der bestehende Bebauungsplan „Wiethorngärten“ eine 680 m² große Ausgleichsfläche aus. Die entsprechende Festlegung mit Pflanzgeboten von standortgerechten Bäumen und Sträuchern erfolgte im Rahmen der damaligen Planerstellung, um den Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt durch die neue, inzwischen weitgehend erfolgte Bebauung im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes zu kompensieren.

Zwar wurde die Anpflanzung auf der 34x20 m großen Fläche unmittelbar südlich vom Flurstück 253/7 niemals vorgenommen (die Fläche stellt sich bis heute als intensiv genutztes Grünland dar); nach dem Baurecht gilt sie aber als faktisch vorhanden.

Die gemäß den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes mit einheimischen Laubgehölzen bestandene Gehölzfläche ist aus heutiger landschaftsplanerischer Sicht mit dem Wertfaktor 3 zu bewerten; es ergibt sich somit ein Flächenwert von 2040 Punkten (Bewertungsschema gem. Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung; Niedersächsisches Städtetagsmodell, 2006). Da die Fläche im Ausgangszustand als Gartenland mit dem Wertfaktor 1 bzw. einem Flächenwert von 680 Punkten zu bewerten gewesen ist, ergab sich durch die Festlegung eine Aufwertung um zwei Wertstufen und damit um 1.360 Punkte.

Die faktische Ausgleichsfläche soll nun im Rahmen der neuen Beplanung verdrängt werden: Als Teilfläche vom Flurstück 253/11 wird ein Anteil von 620 m² als Bauland und ein Anteil von 60 m² als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gewidmet. Da der hohe Flächenwert von 1.360 Punkten nicht im Geltungsbereich der Änderungs- bzw. Erweiterungsfläche ausgeglichen werden kann, ist es notwendig, die verlorengegangene Ausgleichsfläche extern, möglichst aber in räumlicher Nähe in der Gemarkung Hankensbüttel, neu anzulegen.

Zur Verfügung stehen dazu in der Flur 3 die Flurstücke 179/1 (4047 m²) und 179/2 (955 m²), die sich etwa 750 m östlich des Plangebietes am sog. „Wentorfer Kirchweg“ befinden. Die insgesamt 5.002 m² großen Flächen werden durch einen Graben getrennt und befinden sich nördlich dieses örtlichen Verbindungsweges, an den das Flurstück 179/1 in einer Breite von etwa 23 m angrenzt. Beide Flächen wurden bisher als Wiesen und Weiden genutzt und stellen sich somit als intensiv genutztes Grünland (GI; gem. Kartierschlüssel nach Drachenfels, 2004) dar.

Auf Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde soll mit Verweis auf das Storchenpaar am Otterzentrum im östlichen Bereich der Gemarkung kein Anpflanzen einer Gehölzfläche erfolgen. Eine Wertsteigerung im Sinne des Natur- und Landschaftshaushaltes lässt sich für diese Flächen in der Weise erreichen, indem das bisher intensiv genutzte Grünland einer extensiveren Nutzung zugeführt wird.

Somit wird diese Fläche zu mesophilem Grünland (GM) entwickelt: Die extensive Bewirtschaftung beinhaltet den Verzicht auf den Einsatz von Düngemittel und Pestizide und umfasst in den ersten beiden Jahren eine zweimalige Mahd im Jahr, um die Fläche auszuhagern. Das Mähgut ist dabei von der Fläche zu entfernen. Anschließend soll die Fläche max. einmal pro Jahr (dabei frühestens jeweils ab Oktober) einer Mahd unterliegen. Von der (zunächst) weiterhin intensiv genutzten Grünlandfläche ist die Kompensationsfläche mit einer Reihe von Eichenspaltpfählen, die in einem Abstand von ca. 5 m gesetzt werden, zu trennen.

In dieser Weise ergibt sich für die zur Kompensation vorgesehene Fläche eine Steigerung um einen Wertfaktor: Um den erforderlichen Ausgleich von 1.360 Wertpunkten zu erzielen, muss also eine gleichgroße Fläche einer entsprechend veränderten Bewirtschaftungsform zugeführt werden.

Diese Vorgaben sind über einen Städtebaulichen Vertrag zwischen Eigentümer und Gemeinde zu sichern. Die Fläche ist spätestens in der nächsten Pflanzperiode (Oktober – März) nach Beginn der Erschließung des Baugebietes herzurichten. Die verbleibende, intensiv genutzte Grünfläche in der Größe von 3.642 m² könnte für zukünftige Vorhaben mit Kompensationsbedarf zur Verfügung gestellt werden.

Übersicht zur Lage der Ersatzfläche



5 Flächenbilanz

Plangebiet gesamt:	2.985 m ²
<i>Private Grundstücksflächen:</i>	
Allgemeines Wohngebiet:	2.605 m ²
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	380 m ²

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die Ergänzungsfläche des Bebauungsplanes nach der allgemeinen Art seiner baulichen Nutzung als Wohnbaufläche dar. Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln müssen (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), ergibt sich für die verbindlich zu beplanende Fläche die Ausweisung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO.

Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Neben dem Wohnen sind auch andere Nutzungen zulässig, so dass der Wohncharakter nicht dieselbe hohe Priorität genießt wie beim „reinen Wohngebiet“. Störungen von außen sind in gewissem Maß zu dulden. Um jedoch die Wohnqualität der vorgesehenen Grundstücke nicht zu beeinträchtigen und auch ein unverhältnismäßig hohes Verkehrsaufkommen zu vermeiden, sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist nach § 19 Abs. 2 BauNVO der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Insgesamt wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das „Allgemeine Wohngebiet“ der Änderungs- und Ergänzungsfläche mit 0,25 festgesetzt. Einerseits liegt sie damit geringfügig höher als in den Festsetzungen zum bestehenden Bebauungsplan, in dem eine Grundflächenzahl von 0,2 nicht überschritten werden darf.

Allerdings weisen die heutigen Grundstücke geringere Größen als noch vor einigen Jahrzehnten auf, als die Flächen noch vielfach als Nutzgärten fungierten. Entsprechend wurde die Festsetzung zur Mindestgröße der Grundstücke von 1000 m² aus dem bestehenden Bebauungsplan nicht mehr in die Textlichen Festsetzungen der ersten Änderung und Erweiterung übernommen. Die bereits gewählten Grundstücksgrößen orientieren sich insbesondere an den Größen, die im unmittelbaren östlichen Umfeld im Zuge der wohnbaulichen Erschließung der Straße „Am Sägewerk“ gewählt wurden. In gleicher Weise ist die geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl ableitbar.

Andererseits liegt die Grundflächenzahl deutlich unter der möglichen Obergrenze von 0,4 (nach § 17 Abs. 1 Bau NVO) und bringt lediglich eine begrenzte bauliche Dichte mit sich. Die genannte Festsetzung begründet sich somit auch in der Vermeidung und Minimierung des Eingriffes für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild im Plangebiet (§ 1a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche aber z.B. durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass mit dieser Festsetzung eine angemessene Bebauung und Erschließung der Grundstücke möglich ist; denn mit Blick auf die zu erwartende Einfamilienhausbebauung ist keine übermäßige Versiegelung der Grundflächen absehbar.

Geschosszahl

Nach § 2 Abs. 7 NBauO ist ein Vollgeschoss ein Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 oder mehr hat und dessen Deckenunterseite gem. § 2 Abs. 6 NBauO im Mittel mindestens 1,40 m über der Geländeoberkante liegt.

Hinsichtlich der Geschosszahl wird wie im bestehenden Bebauungsplan als Höchstgrenze die Zahl von einem Vollgeschoss festgesetzt (§ 20 Abs. 1 BauNVO), so dass sich die neuen Gebäude von der Höhe und Gestaltung an der vorhandenen Bebauung orientieren und sich angemessen in die umliegende Landschaft einfügen können. Auch die unmittelbar östlich angrenzende Wohnbebauung auf den Grundstücken im Zuge der Straße „Am Sägewerk“ weist eine entsprechende Eingeschossigkeit auf.

Aus der angeführten Grundflächenzahl sowie der Festsetzung der Geschosszahl ergibt sich, dass eine Ausweisung der Geschossflächenzahl (GFZ), die angibt, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind, im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO nicht notwendig ist.

Höhe baulicher Anlagen – Firsthöhe und Traufhöhe

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die maximale Firsthöhe und die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen festgesetzt, um die Einpassung in die umgebenden Baustrukturen noch stärker zu gewährleisten bzw. ein höhenmäßiges Ausbrechen der neuen Gebäude zu vermeiden. Die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem höchsten Punkt der von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche, beträgt max. 9,00 m (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2).

Die Traufhöhe wird als lotrechtes Maß zwischen dem unteren Schnittpunkt der Außenwand mit dem Dach und dem höchsten Punkt der von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ermittelt. Die Traufhöhe wird auf max. 4,5 m beschränkt (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 3).

6.3 Bauweise

Die Bauweise beschreibt die Anordnung der Gebäude in Bezug zu ihren Nachbargrundstücken. Für das Allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauGB festgesetzt, womit der Anordnung der Gebäude auf den umliegenden bebauten Grundstücken – insbesondere auch im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes - entsprochen wird. Eine geschlossene Bauweise würde zu einer nicht gewünschten Verdichtung des Baugebietes führen.

Gem. § 22 Abs. 2 BauGB wird weiterhin festgelegt, dass nur Einzelhäuser auf den jeweiligen Grundstücken zulässig sind. Damit verbindet sich noch keine abschließende Aussage über die Anzahl der Wohnungen, allerdings wird so dem geplanten kleinteiligen Zuschnitt der Grundstücke und dem gewünschten aufgelockerten Baubild im Baugebiet entsprochen.

Somit wird u.a. sichergestellt, dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Bereich dieser Baufelder ausgeschlossen wird und damit eine qualitativ einheitliche Entwicklung bzw. Gestaltung in diesem Bereich des Baugebietes gewährleistet ist. Darüber hinaus trägt diese Festsetzung zu einer Begrenzung der Besiedlungsdichte und der zusätzlichen Verkehrsmengen bei.

Um Energieressourcen zu schonen bzw. zur Senkung des Energieumsatzes der Gebäude beizutragen, werden bauliche Möglichkeiten zur Verwendung bzw. Nutzung der Sonnenenergie empfohlen. Das beinhaltet die Beachtung klimatischer Bezüge wie auch kompakter Bauweisen.

6.4 Baugrenze

Mit der Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO wird einerseits auf allen Grundstücken ein Mindestabstand der Hauptbaukörper zur Begrenzungslinie der privaten Verkehrsflächen bzw. zu den umliegenden Grundstücken und Flächen gewährleistet.

Einzig Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind hier baurechtlich zulässig. Damit sind in den Abstandsflächen auch Anlagen möglich, die nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. gem. § 5 Abs. 8 Nr.2 NBauO Garagen oder Carports bis zu einer Höhe von 3 m bzw. Überbauung von 30 m²).

Der Abstand der Hauptgebäude zu den umgebenden privaten Grundstücken bzw. zu der privaten Planstraße hat demnach weitgehend mindestens 3,0 m zu betragen. Lediglich im südwestlichen Bereich wird mit Blick auf die erhebliche Größe der Bewegungsfläche für die Feuerwehr eine Verringerung der Baugrenze auf einen Abstand von 2 m zur mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche zugelassen. Insgesamt wird so die in diesem Bereich von Hankensbüttel vorhandene städtebauliche Gliederung mit einer gewissen räumlichen Durchlässigkeit weiter aufgegriffen.

6.5 Garagen und offene Kleingaragen

Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen mit ihrer Zufahrtsseite zu der Begrenzungslinie der privaten Erschließungsstraße bzw. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche einen Abstand von 5,0 m einhalten. Damit wird erreicht, dass auf der entstehenden Abstandsfläche ein zweiter Personenkraftwagen ohne Störung der Verkehrsfläche abgestellt werden kann (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 4).

6.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend vom kommunalen Straßenraum „Franz-Töpel-Weg“ im Norden über einen privaten Straßenraum, der am westlichen Rande der Planfläche verläuft und zunächst die drei für eine spätere Wohnbebauung vorgesehenen Flur- bzw. Grundstücke für den Verkehr und für sämtliche Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger (vgl. Kapitel 8) erschließt. Der Bebauungsplan stellt dabei lediglich die Widmung dar; die privatrechtliche Absicherung kann anschließend entweder über ein abzutrennendes gemeinsames Flurstück oder über entsprechende grundbuchliche Vereinbarungen der Einzeleigentümer erfolgen. Der private Straßenraum soll auf Wunsch der Eigentümer und Anlieger „An der Mosterei“ lauten.

Sollte zudem das westlich benachbarte Flurstück 252/3 zukünftig einer ergänzenden Wohnbebauung unterzogen werden, ergäbe sich auch für die hier möglicherweise entstehenden, zum Straßenraum „Franz-Töpel-Weg“ hinterliegenden Grundstücke eine ergänzende Erschließung. (Damit verbindet sich aber noch keine Klarstellung bzgl. der Zulässigkeit einer Hinterbebauung auf dem Flurstück 252/3: Ob diese dann gem. § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) beurteilt werden kann, kann abschließend nur im Rahmen einer Bauvoranfrage geklärt werden.)

Da die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche lediglich den Fahrzeugverkehr der drei anliegenden privaten Grundstücke aufnimmt, wird eine Breite von 3 m und damit ein einspuriger Fahrzeugverkehr als ausreichend betrachtet. Diese Breite erweist sich auch für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge oder auch für z.B. Lieferverkehr mit LKW als auskömmlich. Um ein ungehindertes Befahren insbesondere für Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten, wird für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ein Parkverbot festgelegt (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 5).

Die erforderliche Straßenbeleuchtung für den privaten Straßenraum wird auf dem Flurstück 253/10 aufgestellt; der Eigentümer stellt die erforderliche Fläche dauerhaft zur Verfügung.

Aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit kann eine Befahrung der Planstraße mit Müllfahrzeugen nicht erfolgen. An den Abfuhrtagen müssen die Müllbehälter von den Anwohnern des Plangebietes deshalb im befestigten Einmündungsbereich der Planstraße in den „Franz-Töpel-Weg“ aufgestellt werden (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 6).

Darüberhinaus wird mit Blick auf einen für LKW-Verkehr erforderlichen Ausbaustandard eine Belastung von mind. 10 t Achslast und bis zu 16 t Gesamtgewicht eingehalten (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 7). Da die private Verkehrsfläche eine weitgehende Versiegelung aufweisen wird, muss das anfal-

lende Oberflächenwasser einer dezentralen Versickerung im Plangebiet zugeführt werden (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 8 sowie Kapitel 8).

Unmittelbar nördlich vom Flurstück 253/11 verbreitert sich die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche auf eine Breite von 5 m: Neben dem 3 m breiten Streifen am westlichen Rande des Flurstücks 253/7 wird hier ein zunächst 2 m breiter Streifen am nordöstlichen Randbereich vom Flurstück 252/3 in das Plangebiet miteinbezogen. Weiter nördlich, im unmittelbaren Einmündungsbereich zum „Franz-Töpel-Weg“, weitet sich die private Verkehrsfläche noch weiter in westliche Richtung auf, so dass der Anschluss zum kommunalen Straßenraum über eine Länge von 10,5 m ausgebildet wird.

Durch diese Aufweitung wird erstens gewährleistet, dass sich zwei Fahrzeuge (PKW) im Einmündungsbereich begegnen können, ohne dass der Verkehrsfluss im „Franz-Töpel-Weg“ durch auf der Fahrbahn haltende Fahrzeuge oder z.B. durch ein Zurücksetzen von Fahrzeugen beeinträchtigt wird. Zweitens ergibt sich durch die festgelegte Aufweitung des Einmündungstrichters die Möglichkeit, die Abbiegevorgänge aus bzw. in den kommunalen Straßenraum möglichst rechtwinkelig und damit gut einsehbar vornehmen zu können.

Im Zusammenhang mit der Planstraße, die etwa eine Länge von 70 m aufweist, ergibt sich die Forderung nach einer sog. Bewegungsfläche - insbesondere für die Feuerwehr: Da die Entfernung vom öffentlichen Straßenraum mehr als 50 m beträgt, wird gem. § 4 NBauO, der §§ 1 und 2 DVO-NBauO sowie der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr am südlichen Ende der privaten Verkehrsfläche (vor der Zufahrt zum Grundstück 253/9) eine entsprechende Bewegungsfläche in der Größe von 7 x 12 m angelegt.

6.7 Textliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauGB gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem höchsten Punkt der von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche darf max. 9,00 m betragen.

3. Die Traufhöhe als lotrechtes Maß zwischen dem unteren Schnittpunkt der Außenwand mit dem Dach und dem höchsten Punkt der von der Gebäudeaußenwand angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche darf max. 4,5 m betragen.

4. Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen mit ihrer Zufahrtsseite zu der Begrenzungslinie der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche einen Abstand von 5,0 m einhalten.

5. Für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche wird ein Haltverbot festgelegt. Die Planstraße ist mit den entsprechenden Verkehrszeichen 283-10 und 283-20 auszustatten. Die Fläche ist als Feuerwehrezufahrt zu kennzeichnen.

6. An den Abfuhrtagen müssen die Müllbehälter von den Anwohnern des Plangebietes im befestigten Einmündungsbereich der Planstraße in den „Franz-Töpel-Weg“ aufgestellt werden.

7. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche weist einen Ausbaustandard für eine Belastung von mind. 10 t Achslast und bis zu 16 t Gesamtgewicht auf.

8. Das im Plangebiet auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss über naturnahe Verfahren schadlos auf den beplanten Grundflächen zur Versickerung gebracht werden. Für die Sicherstellung einer ausreichenden Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist ein entsprechendes Bodengutachten zu erstellen. Die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung ist frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn abzustimmen.

9. Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen.

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung, über 20 m): Sandbirke (*Betula pendula*), Buche (*Fagus sylvatica*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

Artenliste 2 (Bäume 2. und 3. Ordnung, 5/7 bis 20 m): Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Wildbirne (*Pyrus pyrastra*), Salweide (*Salix caprea*), Eberesche/ Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Wildapfel/ Holzapfel (*Malus silvestris*).

Artenliste 3 (Sträucher, 1,5 bis 7 m): Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Ingr. Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Heckenrose (*Rosa canina*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Ohrweide (*Salix aurita*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*).

Artenliste 4: Obstbäume, hochstämmig = Stammhöhe 1,80 m (Apfel, Kirsche, Birne, Pflaume) und Walnuss (*Juglans regia*).

Artenliste 5 (Heimische Bäume 1. und 2. Ordnung): Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Sandbirke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Zitterpappel (*Populus tremula*).

Artenliste 6 (Heimische Sträucher): Weißdorn (*Crataegus spec.*), Salweide (*Salix caprea*), Wilde Brombeere (*Rubus fruticosus*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Besenginster (*Cytisus scoparius*).

7 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen

Rechtsgrundlagen, Sinn und Zweck

Die Gemeinden können durch die Festlegung Örtlicher Bauvorschriften für Teile ihres Gemeindegebietes bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten bewirken. Als Rechtsgrundlage dient hierfür der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Örtliche Bauvorschriften werden als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. Nach § 84 Abs. 4 NBauO gelten die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen entsprechend. Unbedingt zu beachten ist das Gebot des geringstmöglichen Eingriffs, das Verhältnismäßigkeitsprinzip, die Kunstfreiheitsgarantie nach Art 5 Abs. 3 GG und das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG. Danach gelten Gestaltungsvorschriften nur dann, wenn sie auf sachgerechten Erwägungen beruhen, die Interessen der Eigentümer angemessen berücksichtigen, dem Bauherrn und Entwurfsverfasser einen nennenswerten Spielraum für die eigene individuelle Gestaltung überlassen und nicht zu völliger Gleichförmigkeit führen.

Begründung der Örtlichen Bauvorschrift

Die geplante ergänzende Wohnbebauung im Nordosten der Ortslage soll sich harmonisch in das bestehende Erscheinungsbild einfügen. Die umgebende Bebauung ist im Süden einerseits durch die in traditioneller Bauweise errichteten, ehemals landwirtschaftlich ausgerichteten Altbauten geprägt. Andererseits ergibt sich eine markante Prägung durch die in den vergangenen 10 Jahren entstandene Wohnbebauung im östlichen Randbereich im Zuge der Straße „Am Sägewerk“. Bedingt durch den markanten Bewuchs in den Gärten sind dagegen die Gebäude auf den benachbarten Grundstücken im Zuge vom „Franz-Töpel-Weg“ kaum wahrnehmbar.

Die Harmonie des Ortsbildes begründet sich insbesondere auf die weitgehend einheitliche Höhe benachbarter Hauptgebäude gleichen Entstehungszeitraumes. Aufgrund der leicht exponierten Lage gegenüber der Bebauung im Zuge der „Wittinger Straße“ wurde die Festlegung zur höhenmäßigen Beschränkung von Gebäuden getroffen. Kein Gebäude soll höhenmäßig wie gestalterisch "ausbrechen" oder ortsbildprägende Bereiche in ihrer Ansicht abschwächen. Die Ausbildung von höheren, über die übrige Bebauung herausragenden Bauten ist nur Gebäuden mit besonderer Bedeutung im Altdorf vorbehalten. Andernfalls werden durch die Bebauung falsche Akzente im Ortsbild und in seiner landschaftlichen Ausprägung gesetzt.

Die Größe und Form der Dächer nach althergebrachter Tradition trägt in erheblichem Maße zur Harmonie der Erscheinung bei. Für die ausgewogene Gesamterscheinung des Ortes ist seine Dachlandschaft von besonderer Bedeutung. Das steile Satteldach mit Dachüberstand ist heimisch und landschaftstypisch. Darum sollten Neubauten im Bereich des Baugebietes eine Dachneigung von 20° nicht unterschreiten.

Bis auf den Schornstein sind alle Teile des Daches im Helligkeitswert der Dachdeckung gehalten. Die Deckungsmaterialien sollten kleinformatig und rottonfarben sein; zudem sollten sie auf der Dachfläche eine Struktur durch Schattenwurf bewirken. Bei untergeordneten Gebäuden werden auch Flachdächer geduldet, insbesondere, wenn sie als bewachsene Dächer einem ökologischen Aspekt dienen.

Schließlich werden Glasdächer bzw. Teilflächen mit Glas in untergeordneter Weise (z.B. für Wintergärten oder Vorbauten) zugelassen, wo eine besondere Belichtung erforderlich ist. Unabhängig davon wird eine effektive Solarnutzung unterstützt.

Weiterhin sollte darauf geachtet werden, dass eventuelle Dachgauben im Verhältnis zur Dachfläche nicht zu groß werden. Ein ausgewogenes Verhältnis ist eher mit weniger als der Verwendung der maximal möglichen halben Länge der Dachfläche zu erreichen. Besonders bei Walmdächern, die nicht über den Giebel belichtet werden können, geraten die Gauben leicht zu groß. Das Dach verliert seine bergende Funktion.

Natürliche Baustoffe fügen sich in die Landschaft ein und schaffen einen Zusammenklang der Gebäude. Holz, Mauerwerk und Naturstein nehmen mit der Zeit eine natürliche Patina an und veredeln sich mit zunehmendem Alter. Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen, würden dem Sinn und Zweck der Örtlichen Bauvorschrift widersprechen und sind daher unzulässig.

Für die Gestaltung des Gebäudeumfeldes sollte gelten, dass die Gärten keine Verstecke sind. Ländliche Ortsbilder brauchen einsehbare Grundstücke, deren Gesamtbild Landschaftscharakter hat. So ist es bereits ausreichend, wenn einzelne Gartenbereiche durch Abpflanzungen vor Einblicken geschützt sind. Überhohe Zäune und Hecken schaffen abweisende Grundstücke. Die zur Verwendung kommenden Einfriedungen sollten sich in Form, Material und Farbe selbstverständlich in die Umgebung einfügen und nicht zu hoch sein.

Die konkreten Regelungen betreffen nur die vorgenannten Merkmale. Alle anderen sind zur Interpretation freigegeben, sofern dadurch nicht das Ortsbild verunstaltet wird. Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift damit weitreichende Variationsmöglichkeiten, den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung zu tragen.

§ 1 „Geltungsbereich“

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wiethorngärten – 1. Änderung und Erweiterung“ der Gemeinde Hankensbüttel.

§ 2 „Gestaltung des Daches“

2.1 Dächer über Hauptgebäuden sind nur mit Neigungen zwischen 20° und 50° (Altgrad) zulässig. Dächer über Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), Wintergärten und Garagen (Carports) sind ausgenommen.

2.2 Als Dachdeckungsmaterial sind Tonziegel oder Betondachsteine in den Farbtönen rot oder anthrazit zulässig. Glänzende oder glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

2.3 Die Dachflächen und ggfs. Wandbehänge müssen mind. 13 Ziegel bzw. Dachsteine pro m² aufweisen.

2.4 Anlagen zur aktiven / passiven Energiegewinnung sowie begrünte Dächer sind zulässig.

2.5 Der Dachüberstand an Traufe und Giebel muss mind. 30 cm und darf max. 60 cm (incl. Dachentwässerung) betragen.

2.6 Dachaufbauten dürfen als Schlepp-, Satteldach- oder Dreiecksgauben sowie als Zwerchhäuser ausgeführt werden. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten incl. der Dachflächenfenster darf 35 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

2.7 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

§ 3 „Gestaltung der Außenwände“

3.1 Für die Materialien der Außenwandflächen sind rotfarbene Mauerziegel sowie Holzverschalungen zulässig. Im Giebel der Dachgeschosse sind Behänge mit dem gleichen Material der Dacheindeckung möglich.

3.2 Wintergärten und Vorbauten sind als Holz-, Kunststoff-, Stahl- bzw. Aluminium-Glas-Konstruktionen zugelassen.

§ 4 „Gestaltung des Gebäudeumfeldes“

4.1 Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig nur zulässig als lebende Hecken, Ziegelsteinmauern und/oder Holzzäune mit senkrechten Latten. Maschendrahtzäune sind an Nachbargrenzen möglich.

4.2 Durch die baulichen Anlagen darf die Höhe von 120 cm straßenseitig und 150 cm an den Nachbargrenzen bezogen auf das Niveau des erschließenden Straßenraumes darf nicht überschritten werden. Geschnittene Hecken dürfen zur Planstraße eine Höhe von 2 m nicht überschreiten.

§ 5 „Ordnungswidrigkeiten“

Nach dem § 80 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, wer der Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Es wird darauf verwiesen, dass als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer der zuwiderhandelt, der vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter §§ 1 bis 3 genannten Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift für das Gebiet des Bebauungsplanes „Wiethorngärten – 1. Änderung und Erweiterung“, Gemeinde Hankensbüttel, entgegenhandelt. Dafür kann ein Bußgeld bis 500.000 € verhängt werden.

8 Ver- und Entsorgung

Wärmeversorgung

Der Anschluss des Ortes Hankensbüttel an das zentrale Gasversorgungsnetz besteht über den Träger LSW Wolfsburg und wird für das Plangebiet über die kommunale Straße „Franz-Töpel-Weg“ gewährleistet. Der Bau der Gasleitung in das Plangebiet zur Versorgung der drei Flurstücke 253/9, 253/10 und 253/11 erfolgt durch eine vom Versorgungsträger beauftragte Firma; die Leitung wird im Straßenraum der privaten Erschließungsstraße bzw. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche verlegt.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt ebenfalls über die LSW Wolfsburg. Die Verkabelung verläuft üblicherweise unterirdisch und erfolgt für das Plangebiet über den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straßenzug „Franz-Töpel-Weg“. Für den Anschluss der neu entstehenden Grundstücke erfolgt eine ergänzende Verlegung im Straßenraum des privaten Erschließungsweges.

Telekommunikation

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereiches ist im Zuge der Straße „Franz-Töpel-Weg“ durch die Deutsche Telekom gegeben. Von hier aus erfolgt eine Verlegung im Zuge der privaten Erschließungsstraße in das Plangebiet hinein.

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege zu ermöglichen. Für die mit dem Leitungsrecht belastete Fläche ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut einzutragen: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“ Für die Planstraße ist eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorzunehmen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger sicherzustellen. Die geplanten Verkehrswege sollen nach der Errichtung der Telekommunikations-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserverband Gifhorn. Die Anschlussmöglichkeit für das Plangebiet wird ausgehend von der Hauptleitung in der Straße „Franz-Töpel-Weg“ ermöglicht. Der Bau der Trinkwasserleitung erfolgt durch eine vom Wasserverband beauftragte Firma in der privaten Straße. Im Vorfeld muss ein Gestattungsvertrag mit dem Eigentümer vom Flurstück 252/3 zur grundbuchlichen Sicherung der Leitung in der privaten Straße geschlossen werden, da die Leitung im Straßenanteil dieses Grundstückes verlegt werden soll.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung ist durch den Wasserverband Gifhorn im Plangebiet gewährleistet. Der nächstgelegene Löschwasserhydrant befindet sich vor dem Grundstück „Franz-Töpel-Weg Nr.12“ etwa 70 m westlich von der Einmündung der Planstraße. Gemäß der geltenden Vorschriften (DVGW-Arbeitsblatt W 405) muss dabei eine Löschwassermenge von 48 m³ / h über die Dauer von 2 Stunden im Löschbereich gewährleistet werden. Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.

Da die schmale, ohne Wendeanlage ausgestattete Planstraße mit einer Länge von ca. 70 m einen Abstand von über 50 m zum öffentlichen Straßenraum („Franz-Töpel-Weg“) aufweist, befindet sich in gerader Verlängerung des privaten Weges im nordwestlichen Bereich des Grundstückes 253/9 eine sog. Bewegungsfläche für die Feuerwehr, die gem. der §§ 1 und 2 der „Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung“ (DVO-NBauO) in Verbindung mit den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ eine geforderte Größe von 7 x 12 m aufweist. Die Bewegungsfläche und der 3 m breite Privatweg weisen dabei eine Traglast für Fahrzeuge bis zu 10 t Achslast und 16 t Gesamtgewicht auf.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die ebenso vom Wasserverband Gifhorn betriebene Schmutzwasserkanalisation im anliegenden Straßenraum „Franz-Töpel-Weg“. Damit die private Erschließung im Zuge der Planstraße durchgeführt werden kann, wird der Wasserverband pro Grundstück einen Grundstücksanschluss incl. Übergabeschacht herstellen. Dazu muss jeweils ein Antrag auf Wasserver- und Abwasserentsorgung gestellt werden.

Auf Grund des abfallenden Geländes ist im südlichen Teil der privaten Erschließungsstraße und der Grundstücke eine Auffüllung des Geländes um bis zu 0,30 m erforderlich, um eine Anschlusstiefe von 1,00 m sowie eine Überdeckung der Rohrleitung von mind. 0,80 m zu erreichen. Zu bedenken ist, dass die Grundstücke dabei teilweise noch höher aufgefüllt werden müssen, um eine ebene Fläche für den Hausbau herzustellen. Der Bau der Schmutzwasserleitung in der Planstraße ist von den Eigentümern selber zu organisieren und muss durch eine Fachfirma erfolgen. Nach Abschluss der Arbeiten erfolgt durch den Wasserverband eine Abnahme der privaten Leitungen in der Planstraße, u.a. ist dabei die Dichtheit der Leitungen nachzuweisen.

Oberflächenwasserbeseitigung

Das im Plangebiet auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss über naturnahe Verfahren schadlos auf den beplanten Grundflächen zur Versickerung gebracht werden. Für die Sicherstellung einer ausreichenden Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist ein entsprechendes Bodengutachten zu erstellen. Im Zweifelsfall ist die Versickerungsfähigkeit im Einzelfall nachzuweisen, wobei nach der ATV die DIN A 138 zu berücksichtigen ist. Die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung ist frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn abzustimmen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Gifhorn. Eine Befahrung der Planstraße mit Müllfahrzeugen kann nicht erfolgen. An den Abfuhrtagen müssen die Müllbehälter von den Anwohnern des Plangebietes im befestigten Einmündungsbereich der Planstraße in den „Franz-Töpel-Weg“ aufgestellt werden.

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauBG ist nicht erforderlich.

Erschließung

Die Grundstücke wie auch die erschließende Verkehrsfläche befinden sich in privatem Eigentum und werden an den öffentlichen Straßenraum „Franz-Töpel-Weg“ angeschlossen. Für die Gemeinde ergibt sich dadurch kein baulicher Handlungsansatz und damit auch kein Kostenansatz.

10 Beschluss- und Bekanntmachungsdaten

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gefasst vom Rat der Gemeinde Hankensbüttel am 26.11.2013 und ortsüblich bekanntgemacht nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am __.__.2013.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 10.03.2014 – 11.04.2014.

Die Abwägung der Stellungnahmen und die Änderung der ersten Planfassung bzw. der Begründung wurden vom Rat der Gemeinde am __.__.2014 beschlossen. Am gleichen Tage hat der Rat der Gemeinde Hankensbüttel die 1.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Wiethorngärten beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __.__.2014 im Amtsblatt Nr. __ vom Landkreis Gifhorn. Damit ist diese Änderung in Kraft getreten.

Hankensbüttel, den __.__.____

Bürgermeister

Siegel