

Stadt Wittingen

Landkreis Gifhorn

Einbeziehungsatzung

gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Kranichstr.“



Übersicht M 1:5.000 OS Radenbeck

Dipl.-Ing. Martin Gerold
Stadtplaner
Fon 05141 - 330361 · Fax 05141 - 330362
Witinger Straße 44 · 29223 Celle

Urschrift

Satzung
14.03.2006

Einbeziehungssatzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB „Kranichstr.“

Präambel

Die Stadt Wittingen erlässt aufgrund des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) und gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1 - Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung betrifft ein rd. 6.800 m² große Teilfläche aus den Flurstücken 43/55, 56/15, 58/15 und 64/47 der Flur 4 der Gemarkung Radenbeck.

Der Geltungsbereich ist in der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 gekennzeichnet. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 – Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 (1) oder (2) BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB.

§ 3 - Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

§ 4 - Festsetzungen

Für den Geltungsbereich dieser Satzung wird neben einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, einem zulässigen Vollgeschoß und einer maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß weiter festgesetzt:

- (1) Je Wohngebäude sind gemäß § 9 (1) 6 BauGB max. 2 Wohnungen zulässig
- (2) Dächer von Hauptgebäuden sind gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit §§ 56, 97 und 98 NBauO mit nicht glänzenden Materialien einzudecken, die sich in den Farbfächer der Farbtöne Rot, Braun und Anthrazit einordnen. Hiervon ausgenommen sind Wintergärten. Eine Dachbegrünung ist zulässig.

§ 5 – Naturschutzrechtlicher Ausgleich

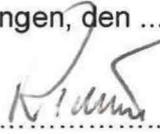
- (1) Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist innerhalb der dafür festgesetzten privaten Grünfläche eine vierreihige Baum-Strauchhecke mit standortheimischen Arten (Pflanzenliste vgl. Begründung) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Hierbei ist ein Reihenabstand zwischen den Reihen von ca. 1,5 m, zwischen den Reihen und den Außenrändern von ca. 0,75 m und zwischen den einzelnen Gehölzen von ca. 1,25 m zu erreichen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3 - 6 Sträuchern der gleichen Art untereinander auf Versatz zu pflanzen, Bäume I. oder II. Ordnung sind im Verhältnis 1:6 zu den Sträuchern zu pflanzen. (§ 9 (1) 20 i.V. 25 a und b BauGB).

§ 6 – Verfahren und Rechtskraft

Der VA der Stadt Wittingen hat am 10.07.2005 die Aufstellung und am 22.09.2005 die öffentliche Auslegung dieser Einbeziehungssatzung für den Bereich „Kranichstr.“ beschlossen. Den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 14.11.2005 bis 16.12.2005 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Rat der Stadt Wittingen hat am 14.03.2006 den Satzungsbeschluss gefasst.

Diese Satzung ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 12.04.06 im Amtsblatt Nr. 5 am 28.04.06 gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft getreten.

Wittingen, den 03. AUG. 2006


.....
(Ridder)
Bürgermeister



Begründung

Die Satzung entwickelt sich aus der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Wittingen, wo diese eine Änderungsfläche als Wohnbaufläche („W“) dargestellt ist.

Nach einem Abstimmungsgespräch zwischen der Stadt Wittingen und dem Landkreis Gifhorn vom 14.02.2005 schlägt dieser vor, für den vorliegenden Geltungsbereich der 13. FNP-Änderung lediglich eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 BauGB aufzustellen, um ca. 7 weitere Wohnbaugrundstücke zu ermöglichen. Diese Satzung könnte auch ohne Anpassung an einen FNP erlassen werden. Die Stadt Wittingen hat dennoch vor dem Hintergrund einer erklärten Kostenübernahme durch die Grundstückseigentümer den FNP im Rahmen der 13. Änderung parallel geändert.

Gemäß § 34 (5) Nr. 1 BauGB erscheint diese Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Mit Novellierung des BauGB durch Anpassung an EU-Richtlinien am 24.06.2004 bedarf diese Satzung nicht der Genehmigung, auch dann nicht, wenn es an einer Entwicklung aus dem FNP mangelt.

Das Ziel dieser Satzung ist die planungsrechtliche Zulässigkeit einer lediglich 6.800 m² großen Wohnbaufläche als Arrondierung am Siedlungsrand. Dabei soll der Übergang zur freien Landschaft flächenhaft und dicht mit einem Feldgehölz (Baum-Strauch-Hecke) bepflanzt werden.

Aufgrund der Verhältnismäßigkeit und dem im Vorfeld erzielten Einvernehmen wird das Planungsinstrument einer Einbeziehungssatzung in Alternative zu einem B-Plan gewählt.

Die Art der baulichen Nutzung als WA gemäß § 4 BauNVO ergibt sich neben dem Entwicklungsgebot aus dem FNP aus der Art der näheren Umgebung, konkret der östlich angrenzenden Wohnbebauung (B-Plan „Am Dorfrand II“, RV 2000). Des Weiteren in Alternative zu einem WR aus der zu akzeptierenden Belastung von möglichen angrenzenden landwirtschaftlichen Immissionen.

Die mittels Baugrenzen ergänzend festgesetzte überbaubare Fläche fügt sich an den östlich angrenzenden Siedlungskörper an und weist mit 25 m eine großzügige Tiefe auf.

Mit dem 5 m Abstand zu angrenzenden Flächen soll die neue Bebauung nachbarschaftsverträglich auf Abstand gehalten werden. Der 10 m Abstand zur K 23 korrespondiert mit der südlichen Baugrenze des B-Planes „Am Dorfrand II“ und hält damit zu dem rechten Fahrbahnrand der Bahnhofstr. (K 23) einen Abstand von rd. 14 m.

Die zulässige GRZ von 0,3 entspricht ebenfalls der Festsetzung im benachbarten B-Plan, allerdings wird die dort zulässige Zahl der Vollgeschosse von II hier wegen der Randlage auf I reduziert.

Damit sich die neuen Gebäude auch hinsichtlich ihrer Fernwirkung (Höhenentwicklung und Dachfarbe) in die nähere Umgebung einfügen, wird neben der maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m und dem auf I reduzierten Vollgeschoss noch das Farbspektrum für die Dacheindeckung ergänzend auf Rot – Braun – Anthrazit festgesetzt. Die Nennung von Wintergärten geschieht, weil diese der baulichen Hauptnutzung zuzuordnen sind, aber ihrem Zweck nach transparent (gläsern) sind. Die Zulässigkeit einer Dachbegrünung erklärt sich mit dem damit verbundenen ökologischen Anspruch.

Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungseinheiten (WE) auf 2 WE entspricht dem Vorhaben eines Einzelhauses in offener Bauweise innerhalb der nur locker zu bebauenden Siedlungsrandlage von Radenbeck.

Die ergänzend festgesetzten Flächen zum Anpflanzen einer Baum-Strauch-Hecke gliedert die offene Freiraumstruktur und stellt einen harmonischen Übergang zwischen Siedlungs- und Naturraum dar. Diese Fläche bleibt frei von einer baulichen Nutzung.

Die Baum-Strauchhecke ist deshalb vierreihig auszuführen. Hierbei sind standortheimische Arten der folgenden Auswahl zu verwenden:

Bäume I. Größe

Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*); Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*); Feldulme (*Ulmus carpinifolia*)

Bäume II. Größe

Feldahorn (*Acer campestre*); Sandbirke (*Betula pendula*); Hainbuche (*Carpinus betulus*); Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher

Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*); Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*); Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*); Haselnuß (*Corylus avellana*); Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*); Schlehe (*Prunus spinosa*); Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*); Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*); Hundsrose (*Rosa canina*); Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Aus der Sicht von Natur und Landschaft handelt es sich bei der geplanten Bebauung um eine Inanspruchnahme von Flächen mit eher geringer Bedeutung. Dem Schutzgut Landschaftsbild entsteht keine erhebliche Beeinträchtigung, es ist sogar davon auszugehen, dass durch die Initiierung und dauerhafte Unterhaltung der Baum-Strauchhecke diesem Schutzgut ein Zugewinn zu Teil wird. Die Versiegelung ist zwar von einer gewissen Relevanz, wird aber bereits durch die Baum-Strauchhecke kompensiert. Für die verbleibenden Schutzgüter entstehen durch die geplante Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Die Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt von der Kranichstraße.

Die Planzeichnung stellt ohne Normcharakter 7 Baugrundstücke dar, die demnach eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 970 m² aufweisen.

Am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein kleines Pumpenhaus für die Ackerberegnung, welches im verbleibenden Eigentum Richtung Westen verlagert werden kann.

Geltungsbereich M 1:1.000

Lerchenweg

WA	I
0,3	GH 9,5 m

5 5 25 5

5

$\frac{43}{55}$

$\frac{56}{15}$

$\frac{58}{15}$

$\frac{64}{47}$

10

$\frac{64}{22}$

Fümpertplatz

Bahnhofstraße - K 23

$\frac{457}{168}$

