

---

Gemeinde Wittmar  
Landkreis Wolfenbüttel

**Bebauungsplan „Wittmar-West I“ - 8. Änderung**  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

**Satzung**

Wittmar, 15.09.2020

Planungsbüro Warnecke  
Wendentorwall 19  
38100 Braunschweig  
T. 0531 / 12 19 240  
F. 0531 / 12 19 241  
[mail@planungsbuero-warnecke.de](mailto:mail@planungsbuero-warnecke.de)

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Änderung	Seite	3
2	Zum Verfahren		4
3	Vorgaben		5
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes		9
4.1	Art der baulichen Nutzung		9
4.2	Maß der baulichen Nutzung		10
4.3	Bauweise		11
4.4	Baugrenze		11
4.5	Grünordnung		12
4.6	Textliche Festsetzungen		12
5	Ver- und Entsorgung		13
6	Hinweise		13
7	Empfehlungen		14
8	Maßnahmen zur Verwirklichung		16
9	Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung		17
10	Beschluss- und Bekanntmachungsdaten		19

### Anlage:

*Baugrunduntersuchung* (Gründungstechnischer Bericht mit vier Anlagen; Ingenieurbüro BGA / Braunschweig 2019)

### Anmerkung:

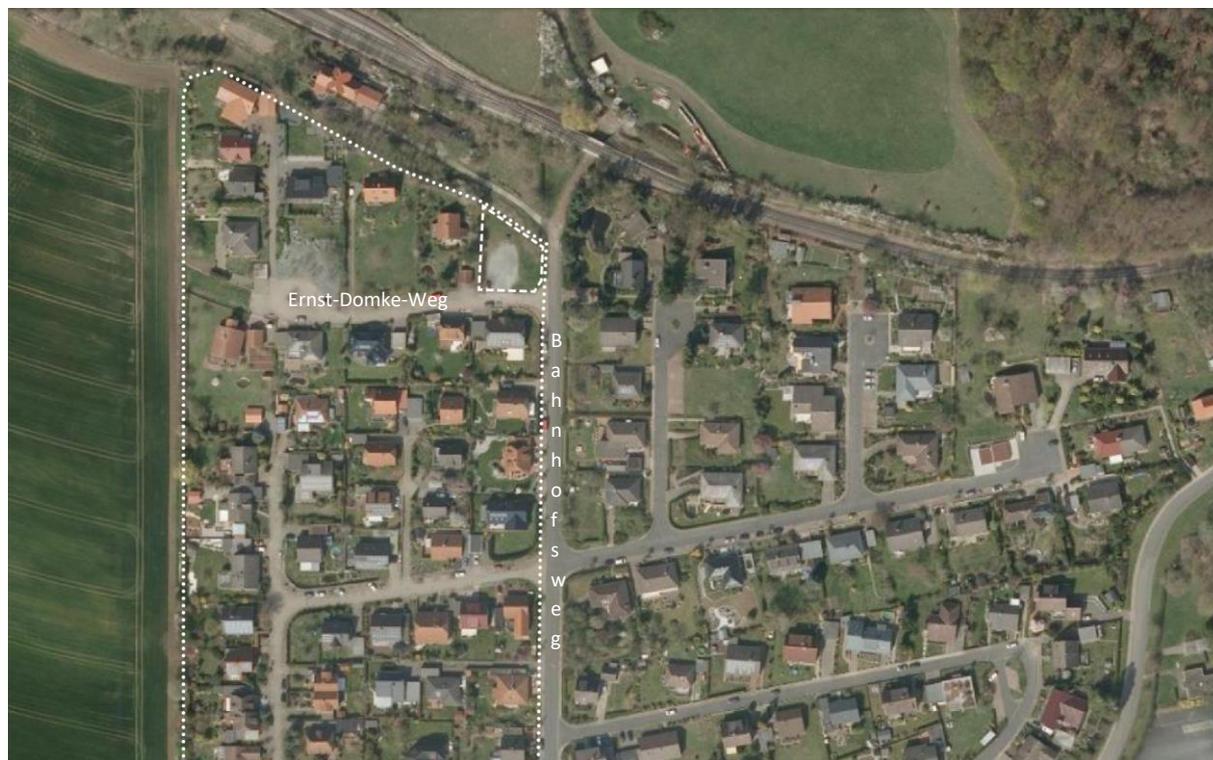
Die Änderungen gegenüber dem Entwurf sind farblich blau hervorgehoben!

## **1 Anlass der Änderung**

Der im Nordwesten innerhalb der Flur 3 der Gemarkung Wittmar gelegene Geltungsbereich beinhaltet das Flurstück 35/91. Das insgesamt ca. 818 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt nördlich des Einmündungsbereiches vom *Ernst-Domke-Weg* in den *Bahnhofsweg*; nördlicherseits schließt sich das ehemalige Bahnhofsgelände an der *Assebahn* an. Das geplante Grundstück stellt sich damit als Teilfläche des Baugebietes *Wittmar-West I* dar, das ab 1983 als *Allgemeines Wohngebiet* (gem. § 4 BauNVO) auf einer Fläche von 7,12 ha zu einer großflächigen Siedlungserweiterung vor allem mit Einzel- und Doppelhausbebauung führte. Entsprechend der Zulässigkeit der eingeschossigen Bauweise und der maximal auf eine Grundflächenzahl von 0,25 bzw. 0,3 beschränkten anteiligen Überbauung stellt sich die überwiegend durch die Wohnnutzung geprägte Bebauung als aufgelockert und durch großzügige Gartenanlagen geprägt dar.

Das Plangebiet der mittlerweile 8. Änderung des Bebauungsplanes *Wittmar-West I* umfasst ein kommunales Grundstück, welches bisher als öffentliche Parkplatzfläche ausgewiesen war. In dem für diesen Bereich bisher in seiner Urfassung rechtskräftigen Bebauungsplan wurde diese Fläche als Besucherparkplatz für Tagesgäste der *Asse* konzipiert. Entsprechend weist die bisher vom *Ernst-Domke-Weg* erschlossene Fläche weitgehend eine Schotterbefestigung auf, die im Randbereich zu den umgebenden Grundstücken von Grünflächen mit teilweise Strauch- und Baumbewuchs umgeben ist.

**Der Änderungsbereich im Luftbild** (Quelle geolife; ohne Maßstab; gestrichelt - Änderungsbereich; gepunktet - Ausschnitt B-Plan *Wittmar-West I*)



Trotz der räumlichen Nähe der Asse und ihrer unmittelbaren Erreichbarkeit im Verlauf der Wegeverbindung in nördlicher Verlängerung des *Bahnhofweges* hat sich die Nutzung des Parkplatzes als Ausgangspunkt der touristischen Erschließung der *Asse* nicht etablieren können. Aufgrund der steilen Topographie (mit einer Steigung von bis zu 25 %) weist der von hier aus erreichbare Wanderweg lediglich eine sehr geringe Frequentierung auf. Die Ausflügler nutzen bevorzugt den großen Parkplatz am Endpunkt des *Asseweges*, der im Nordosten von Wittmar in der Nähe der noch im Jahr 2020 wieder eröffneten Ausflugsgaststätte eine moderatere und zugleich vielfältigere Wegeerschließung des Bergwaldes bietet.

Derzeit wird der Parkplatz des Plangebietes eher von Anwohnern der beiden flankierenden Straßenräume genutzt. Allerdings ist mit Blick auf die Größe der Grundstücke und mit Verweis auf die insbesondere im Straßenraum *Ernst-Domke-Weg* zur Verfügung stehenden Stellplatzflächen und -möglichkeiten im öffentlichen Raum keine Notwendigkeit abzuleiten, die hier überplante Fläche weiterhin als zusätzlichen Parkraum zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland und wegen fehlender alternativer Entwicklungsflächen sieht die Gemeinde Wittmar hiermit die Umwidmung dieses Grundstückes vor, um somit kurzfristig eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Diese soll sich unter funktionalen und gestalterischen Aspekten in die bauliche Umgebung einpassen.

## **2 Zum Verfahren**

Mit dem am 01.01.2007 in Kraft getretenen § 13a BauGB (*Bebauungspläne der Innenentwicklung*) werden die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung verfahrensrechtlich erleichtert bzw. vereinfacht.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Maßnahme zur Verstärkung der Innenentwicklung, weil durch die Änderung zur Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* (gem. § 4 BauNVO) auf dem Flurstück 35/91 eine bisher lediglich untergeordnet als Parkplatz genutzte Fläche zukünftig eine Wohnbebauung aufnehmen kann. Zudem kann an anderer Stelle eine bauliche Ergänzung womöglich am Rande der geschlossenen Ortschaft vermieden werden. Insbesondere die Folgen für die Umwelt wären dort weitaus schwerwiegender zu bemessen.

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 Geltungsbereich dieser 8. Änderung des Bebauungsplans *Wittmar-West I* umfasst mit einer maximal überbaubaren Fläche von insgesamt 245 m<sup>2</sup> (818 m<sup>2</sup> x 0,3 GRZ; die Überschreitungsmöglichkeit durch Nebenanlagen etc. ist dabei außer Acht zu lassen) somit deutlich weniger als die dabei mögliche Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> gem. § 19 Abs. 2 BauNVO

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 durch den Eingriff nicht vermeidba-

ren, erheblichen Beeinträchtigungen 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 bauliche Verdichtung im Plangebiet stellt aufgrund der veränderten max. überbaubaren Grundfläche eine Veränderung der Nutzung der Grundfläche gem. § 13 BNatSchG dar. Danach ergibt sich ein differenziert bzw. neu zu bewertender Eingriff in Natur und Landschaft, weshalb sich zunächst ein Bedarf für die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG ableitet.

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:

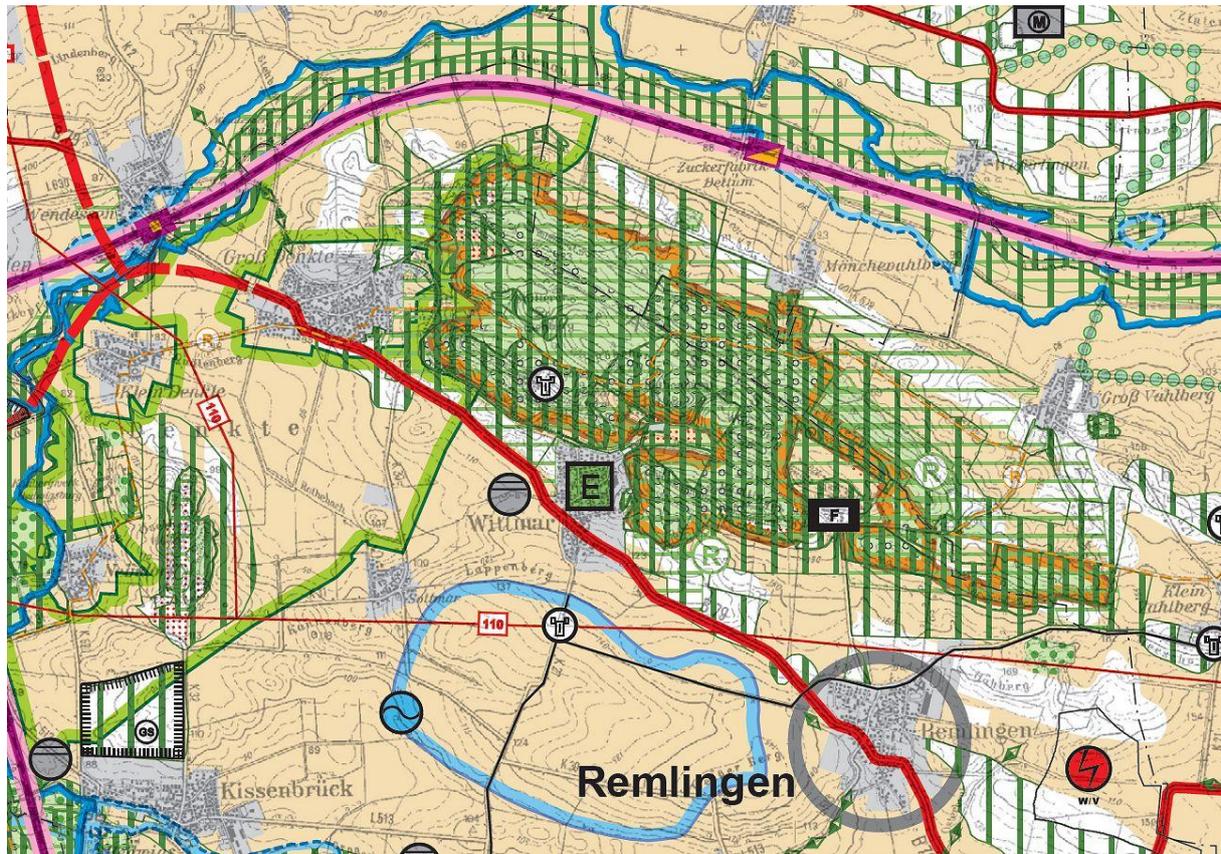
- Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.
- Dagegen wird die gem. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB bestehende Möglichkeit, die Frist für die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf einen angemessenen Zeitraum zu verkürzen, mit Blick auf das ohnehin *vereinfachte Verfahren* nicht angewandt.
- 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.

Unbeeinträchtigt davon ist aber der **Artenschutz** gem. §§ 44 BNatSchG zu gewährleisten. Um auf eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken hinzuwirken, wird darüber hinaus die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. im Landkreis Wolfenbüttel heimischen Gehölzarten empfohlen.

### **3      Vorgaben**

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig ist der geplante Bereich - wie der gesamte Ort Wittmar - als Siedlungsbereich gekennzeichnet. Die den Ort an das überregionale Verkehrsnetz anbindende Bundesstraße B 79 stellt die Hauptverbindung in die etwa 8 km entfernt gelegene Kreisstadt Wolfenbüttel dar.

**Ausschnitt aus dem RROP Großraum Braunschweig; 2008 (ohne Maßstab)**



Der Ort Wittmar ist als Standort mit der besonderen *Entwicklungsaufgabe Erholung* deklariert. Diese Aufgabe wird dem angrenzenden waldbestandenen Höhenzug der Asse ebenfalls zuteil. Ein weiteres Vorranggebiet ist als *kulturelles Sachgut* mit der *Asseburg* nordwestlich von Wittmar gegeben. Ein *regional bedeutsamer Radwanderweg*, der die Asse durchquert, verläuft ca. 250 m nördlich des Plangebietes.

Im Süden und Westen ist Wittmar von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben, die aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen Ertragspotentials als *Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft* ausgewiesen sind. Dagegen sind die nordöstlich der Bundesstraße außerhalb der Ortslage liegenden Flächen als ein *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft* gekennzeichnet, dass im Bereich der Asse in ein entsprechendes *Vorranggebiet* überleitet. Der waldbestandene Höhenzug Asse ist zudem in seiner Gesamtheit als *Vorranggebiet Natura 2000* kategorisiert.

*Vorbehaltsgebiete für besondere Schutzfunktionen des Waldes* sowie von *Aufforstung freizuhaltenden Flächen* liegen ebenfalls im Bereich der Asse. Zudem befinden sich große Flächenanteile in einem entsprechenden *Vorranggebiet*, das zugleich als *Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft* gekennzeichnet ist. In der *Waldfunktionenkarte* sind für diesen Wald als besondere Funktionen seine Lärm- und Immissionschutzfunktion hervorgehoben; zudem ist dem Wald eine besondere Funktion als *Erholungswald* zugewiesen.

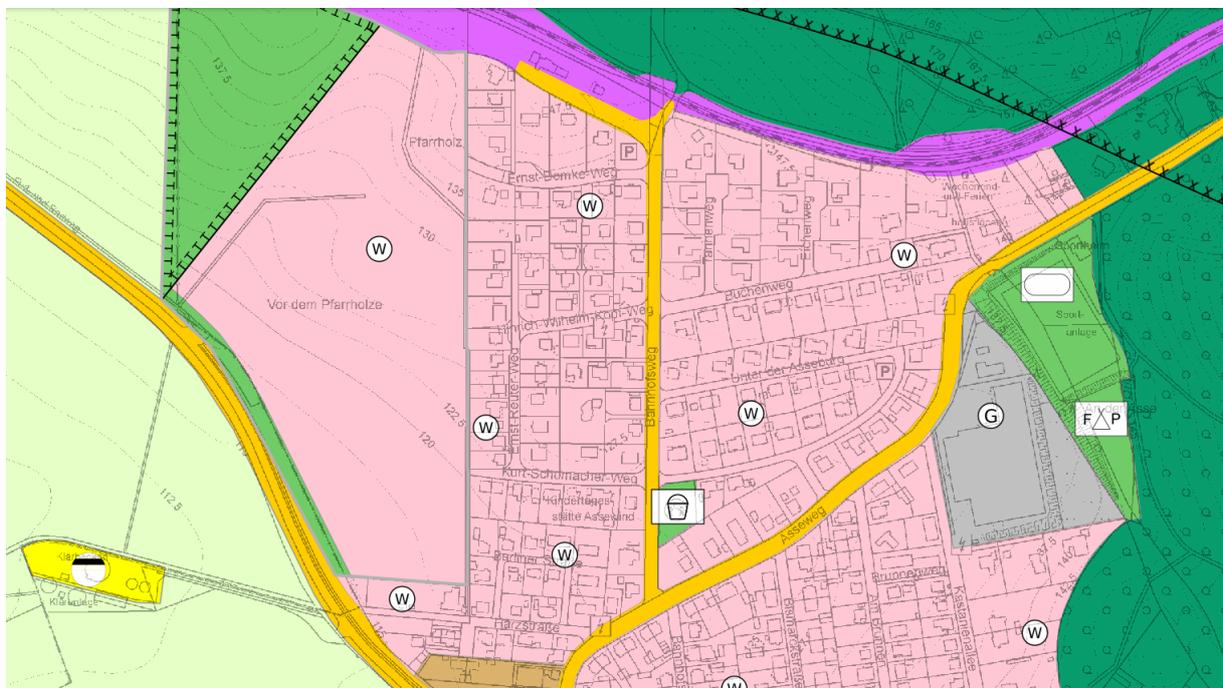
Südlich der Bundesstraße und somit außerhalb der Ortslage erstreckt sich in den südöstlichen Ausläufern vom *Lappenberg* ein *Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung*. Die Trasse der Bundesstraße B 79 ist als *Hauptverkehrsstraße* gekennzeichnet. Daneben ist eine Stromleitung, die etwa 500 m südlich des Ortsrandes verläuft, als *110 kV-Leitungstrasse* deklariert.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützten oder durch den Landschaftsrahmenplan Landkreis Wolfenbüttel (2005) vorgeschlagenen Schutzgebiete und –objekte, keine FFH- und auch keine Vogelschutzgebiete.

Getrennt durch den ehemaligen Bahnhof und durch die Gleisanlagen der Asebahn schließt sich nördlich des Plangebietes das *Landschaftsschutzgebiet Asse, Klein Vahlberger Buchen und angrenzende Landschaftsteile* (§ 19 NAGBNatSchG). Der zentrale Bereich des Landschaftsschutzgebietes ist als *FFH-Gebiet Asse* Teil des *Natura 2000* Netzes.

Nach Angaben des Landschaftsrahmenplans Landkreis Wolfenbüttel (2005) erfüllt darüber hinaus ein Teilbereich des Landschaftsschutzgebietes nördlich von Wittmar, genannt *Asseburgberg*, mit gut ausgeprägten Buchenwäldern, Schluchtwaldfragmenten, Kalk-Magerrasen, Trockengebüsch, gefährdeten Pflanzengesellschaften und gefährdeten Pflanzen- und Tierarten die Voraussetzung zur Ausweisung als Naturschutzgebiet (§ 16 NAGBNatSchG).

**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elm-Asse** (Darstellung aus dem Flächennutzungsplanportal Regionalverband Großraum Braunschweig; ohne Maßstab)



Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, was mit der vorliegenden Planung eingehalten wird. Der in der Fassung vom 28.12.2017 in seiner 18. Änderung rechtswirksame **Flächennutzungsplan** für den Bereich der ehemaligen Samtgemeinde Asse, die seit dem 01.01.2015 in der Samtgemeinde Elm-Asse aufgegangen ist, stellt den historischen alten Ortskern von Wittmar entsprechend der hier teilweise noch landwirtschaftlichen Prägung als gemischte Baufläche (M) dar. Da hier keine rechtskräftigen Bebauungspläne bestehen, richtet sich eine ergänzende Bebauung in weiten Teilen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Die jüngeren Siedlungsgebiete – vor allem im Bereich nördlich der Bundesstraße - sind dagegen entsprechend ihrer wohnbaulichen Ausrichtung weithin als *Wohnbauflächen (W)* gekennzeichnet. Das gilt auch für die hier beplante Grundstücksfläche, die im Geltungsbereich des seit 1982 rechtskräftigen **Bebauungsplanes *Wittmar-West I*** liegt. Der Bebauungsplan unterlag mittlerweile sieben Änderungen, wobei die 3., die 4. und die 5. Änderung mittlerweile wieder aufgehoben wurden.

Im Rahmen der *1. Änderung* wurde mit Blick auf eine verstärkte Verdichtung der Siedlung die zunächst auf eine Einzelhausbebauung beschränkte Bauweise auch auf Doppelhäuser erweitert.

Mit der seit 1987 rechtskräftigen *2. Änderung* ergibt sich für das unmittelbar nördlich der älteren Bebauung im Bereich der *Berliner Straße* liegende Baufeld zudem eine Zulässigkeit von einer zweigeschossigen Bauweise mit Hausgruppen.

Die *6. Änderung*, die 1999 Rechtskraft erlangte, umfasst zwei Bereiche: Zum einen wurde im nordwestlichen Bereich des Baugebietes nördlich des *Ernst-Domke-Weges* auf den westlich des neuen Plangebietes liegenden Grundstücken eine großzügigere bauliche Nutzung ermöglicht. Dazu wurde die max. zulässige überbaubare Fläche von 0,2 auf den Faktor 0,25 vergrößert; gleichzeitig wurde in diesem Bereich das bisher kleinformatige Baufeld durch die Verlagerung der Baugrenzen erheblich erweitert.

Zum anderen wurde im Zuge der *6. Änderung* im südlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes das Grundstück des Kindergartens überplant, um eine stärker verdichtete und flexiblere Anordnung der Bebauung entsprechend der hier im Vordergrund stehenden Funktionalität des Baukörpers vornehmen zu können.

Im Zuge der *7. Änderung* wurden abermals die Festsetzungen für das Grundstück der Kindertagesstätte *Assewind* sowie für das östlich angrenzende Grundstück *Alte Bank* als Mehrzweckgebäude der Gemeinde angepasst. Neben einer Änderung der Baugrenzen wurde hier die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (0,4) durch die Nebenanlagen etc. mit einer Anteiligkeit von bis zu 60 % erlaubt.

Die weitere wohnbauliche Entwicklung von Wittmar ist westlich der Ortslage vorgesehen, wo der Flächennutzungsplan eine große zusammenhängende Wohnbaufläche darstellt. Derzeit steht allerdings eine weitere Qualifizierung als Bebauungsplan aus.

## **4 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich des Bebauungsplanes nach der allgemeinen Art seiner baulichen Nutzung als *Wohnbaufläche* dar. Auf Grund der geplanten schwerpunkthaften Wohnnutzung ergibt sich für die verbindlich zu beplanende Fläche die Ausweisung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als *Allgemeines Wohngebiet* (WA) nach § 4 BauNVO. Damit entspricht die Festsetzung des Bebauungsplanes weiterhin der Darstellung der übergeordneten Planungsebene; das Gebot der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit gewahrt (vgl. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Im Bereich des Baugebietes wird auf einer Fläche von insgesamt 818 m<sup>2</sup> ein *Allgemeines Wohngebiet* ausgewiesen. *Allgemeine Wohngebiete* dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Im Unterschied zu einem *Reinen Wohngebiet* (gem. § 3 BauNVO) können hier Bereiche entstehen, die zwar vorwiegend dem Wohnen dienen, in welchen jedoch auch andere mit einer Wohnnutzung vereinbare und verträgliche Nutzungen untergebracht werden können. Damit sind neben dem Wohnen 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.

Mit der Zulassung auch anderer Nutzungen soll eine gewisse mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungsmischung ermöglicht werden. Dadurch können allgemeine städtebauliche Ziele wie kurze innerörtliche Erreichbarkeit, Sicherung der Grundversorgung, Schaffung von Arbeitsplätzen im näheren Wohnumfeld zumindest teilweise erreicht werden. Dabei werden insbesondere Entwicklungsmöglichkeiten auch in mittel- bis langfristiger Sicht geschaffen. Da ein Bebauungsplan grundsätzlich zeitlich unbegrenzt gilt, muss er auch Raum für Entwicklungen schaffen, die möglicherweise in einigen Jahren noch aktueller werden als heute (Zunahme der Telearbeit, Zunahme von Teilzeitarbeitsplätzen, Zunahme der älteren Bevölkerung etc.).

Im Plangebiet sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Allerdings werden die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in *Allgemeinen Wohngebieten* grundsätzlich zulässigen Nutzungen von Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur im Ausnahmefall erlaubt, um die Wohnqualität auf dem zusätzlich vorgesehenen Grundstück und auf den bestehenden benachbarten Grundstücken möglichst nicht zu beeinträchtigen und auch ein unverhältnismäßig hohes Verkehrsaufkommen zu vermeiden

Aus gleichem Grunde werden im Plangebiet die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht ermöglicht: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO als nicht zulässig erklärt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1).

Insgesamt wird damit im Plangebiet die zulässige bauliche Nutzung auf den westlich benachbarten Grundstücken aufgegriffen, die im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes (als nördlicher Planbereich) bereits entsprechend definiert wurden.

## 4.2 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 Plangebiet mit 0,3 festgesetzt. Diese liegt einerseits deutlich unter dem für ein *Allgemeines Wohngebiet* max. zulässigen Versiegelungsfaktor von 0,4 (vgl. § 17 Abs. 1 BauNVO); andererseits erlaubt sie eine anteilig etwas großflächigere Überbauung als auf den Grundstücken im weiteren westlichen Verlauf des *Ernst-Domke-Weges*. Auf diesen ist die GRZ auf den Faktor 0,25 beschränkt, wobei hier größere Grundstücksflächen bestehen. Die für das Plangebiet getroffene Festsetzung greift allerdings den max. zulässigen Versiegelungsfaktor auf, der in dem Geltungsbereich des *Bebauungsplanes Wittmar West I* für die Grundstücke entlang vom *Bahnhofsweg* festgelegt wurde. Da das Plangebiet auch diesem Straßenraum zugeordnet ist, ist die Festlegung der max. zulässigen GRZ von 0,3 somit plausibel.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 von Einhundert überschritten werden.

### Geschosszahl

Nach § 2 Abs. 7 NBauO ist ein Vollgeschoss ein Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m 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 im Plangebiet als Höchstgrenze die Zahl von einem Vollgeschoss festgesetzt (§ 20 Abs. 1 BauNVO), so dass sich ggfs. ergänzende oder neue Gebäude an der Wohnbebauung auf den das Plangebiet umgebenden Grundstücken orientieren müssen.

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.

### Traufhöhe

Durch die Festlegung der maximalen Traufhöhe wird die Höhe der traufseitigen Wandflächen beschränkt, die sich im Plangebiet an der vorhandenen, städtebaulich prägenden Bebauung orientieren soll. Die Traufhöhe wird dabei an der zulässigen Höhe der westlich anschließenden, im Geltungsbereich der 6. Änderung liegenden Grundstücke orientiert. Während dort max. 4,0 m zulässig sind,

werden im Plangebiet - aufgrund der niedrigeren Geländehöhe – 5,0 m als vertretbar festgesetzt. Wurde dort - bedingt durch die topographischen Lage - mit einem Höhenversatz von bis zu 1,5 m das gewachsene Gelände als Höhenbezugspunkt bestimmt, wird hier - im Plangebiet - aufgrund der weitgehenden Ebenheit der erschließende Straßenraum des *Ernst-Domke-Weges* als Bezugsebene definiert.

Die Traufhöhe wird gem. § 18 Abs. 1 BauNVO als lotrechtes Maß zwischen dem Schnittpunkt in der Mitte der dem Straßenraum zugewandten Außenwand mit der Oberseite der Dacheindeckung und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche im Zuge des *Ernst-Domke-Weges* ermittelt (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2).

#### **4.3 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 Einzel- und Doppelhäuser auf den jeweiligen Grundstücken zulässig sind. Um dörflich angemessene Größen zu schaffen und die Anzahl der Wohneinheiten im Baugebiet zu begrenzen, wird bei Einzelhausbebauung die Anzahl der Wohnungen auf zwei begrenzt; bei einer Doppelhausbebauung wird die Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte auf eine beschränkt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3).

Dadurch wird dem geplanten kleinteiligen Zuschnitt der Grundstücke und dem gewünschten aufgelockerten Baubild innerhalb des Geltungsbereiches entsprochen. Somit wird u.a. sichergestellt, dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern innerhalb dieses Baugebietes ausgeschlossen wird und damit eine qualitativ einheitliche Entwicklung bzw. Gestaltung gewährleistet ist. Darüber hinaus trägt diese Festsetzung zu einer Begrenzung der Besiedlungsdichte und der zusätzlichen Verkehrsmengen bei.

#### **4.4 Baugrenze**

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

Einheitlich wird sowohl zu den nördlich und westlich angrenzenden privaten Grundstücken sowie zum öffentlichen Straßenraum im Süden und im Osten mit 3 m der Mindestabstand gem. NBauO maßgebend. Aufgrund der kleinen Grundstücksparzelle und wegen seines uneinheitlichen Zuschnittes wird hier vom entsprechenden Maß (5 m) des Baufeldes im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes abgewichen, welcher die westlich benachbarten Grundstücke umfasst. Damit wird im Plangebiet ein möglichst großes Baufeld ermöglicht.

Um eine gestalterische Beeinträchtigung des im Süden und im Osten angrenzenden öffentlichen Straßenraumes (*Ernst-Domke-Weg bzw. Bahnhofsweg*) durch Nebenanlagen bzw. Gartenhäuser etc. und ein allzu kleinteiliges, stark heterogen geprägtes Ortsbild im öffentlichen Raum zu vermeiden, werden in diesem Bereich Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach § 5 der NBauO in den sog. *Abstandsflächen* (zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze) grundsätzlich zulässig wären, in den zum öffentlichen Straßenraum orientierten Abstandsflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nicht erlaubt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4).

In den anderen Abstandsflächen sind dagegen 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. bis zu einer Überbauung von 30 m<sup>2</sup>).

#### **4.5 Grünordnung**

Da im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen wird und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung *keine* Anwendung findet, sieht die Gemeinde von einer Festsetzung von Vorgaben zur Bepflanzung auf den privaten Grundstücken ab. Um aber auf eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken hinzuwirken, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wolfenbüttel abgestimmten Artenlisten empfohlen (vgl. Kap. 6 Empfehlungen).

Bei einer ergänzenden Bebauung auf den einzelnen Grundstücken sollte geprüft werden, ob zumindest Teile der vorhandenen (größeren) Gehölze erhalten bleiben können, um somit auch zukünftig zu einer gestalterischen Bereicherung beizutragen. Angesichts der im Randbereich des Plangebietes vorhandenen Gehölze, die zahlreichen Vogelarten als Fortpflanzungsstätte dienen können, ist sicherzustellen, dass die unvermeidliche Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum zwischen Ende August und Ende Februar, stattfindet (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 5). Sofern hinreichend starke Bäume, evtl. mit Höhlen, vorhanden sind, in denen sich Fledermausquartiere befinden könnten, sind diese vor Beginn der Maßnahmen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen, damit im Falle einer tatsächlichen Besiedlung durch diese Tiere ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht (vgl. §§ 39 ff BNatSchG) sicher vermieden werden kann.

#### **4.6 Textliche Festsetzungen**

1 Innerhalb des *Allgemeinen Wohngebietes* sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen. Als Nutzungen gem. § 4 Abs. Nr. 2 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

2 Die Traufhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem unteren Schnittpunkt der Außenwand mit dem Dach und dem höchsten Punkt der fertig ausgebauten Straßenoberfläche vom *Ernst-Domke-*

Weg in der Mitte der dem erschließenden Straßenraum zugewandten Gebäudeseite darf max. 5,0 m betragen.

3 Die Anzahl der Wohnungen wird bei einer Einzelhausbebauung auf zwei begrenzt; bei einer Doppelhausbebauung wird die Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte auf eine beschränkt.

4 Zu den umgebenden öffentlichen Straßenräumen ist zwischen der anliegenden Grundstücksgrenze und der nächstgelegenen Baugrenze als *Abstandsfläche* eine Bebauung gem. § 14 BauNVO und gem. § 5 NBauO *nicht* zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten bzw. Zuwegungen sowie Einfriedungen.

5 Die Baufeldfreimachung bzw. die Erschließung des Baugebietes müssen außerhalb der Brutzeit (März-August) erfolgen oder innerhalb dieses Zeitraums begonnen haben. Eine Rodung von Gehölzen darf anschließend nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

## **5 Hinweise**

1 Bei Bodeneingriffen können archäologische Denkmale auftreten, die der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bezirksarchäologen gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG -). Auftretende Funde und Befunde sind dabei zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2 Aufgrund des vorliegenden Bodengutachtens ist mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises eine auf das natürliche Abflussmaß der Fläche gedrosselte Ableitung in die bestehende örtliche Regenwasserkanalisation des auf den versiegelten bzw. überdachten Flächen anfallenden, nicht verunreinigten Oberflächenwassers abzustimmen.

3 Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen möglicherweise auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen sind zu tolerieren.

## **6 Empfehlungen**

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. Für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten:

**Artenliste 1** (Bäume 1. Ordnung, über 20 m):

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Buche (*Fagus silvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Bergulme (*Ulmus glabra*).

**Artenliste 2** (Bäume 2. Ordnung, 12 bis 20 m):

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Walnuss (*Juglans regia*), Essapfel (*Malus (Edelobst)*), Zitterpappel/Espe (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Süßkirsche (*Prunus avium* - Sorten), Pflaume (*Prunus domestica*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Wildbirne (*Pyrus*

communis), Silberweide (*Salix alba*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Feldulme (*Ulmus carpinifolia*).

**Artenliste 3** (Sträucher, 1,5 bis 7 m):

Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Grauweide (*Salix cinerea*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Mandelweide (*Salix triandra*), Korbweide (*Salix viminalis*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Ohrweide (*Salix aurita*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Heckenrose (*Rosa canina*), Heckenrose/Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Himbeere (*Rubus idaeus*).

## **7 Ver- und Entsorgung**

### **Wärmeversorgung**

Der Anschluss des Ortes Wittmar an das zentrale Gasversorgungsnetz besteht über den Träger E.ON Avacon (Schöningen) und wird für das Plangebiet über die kommunalen Straßen *Ernst-Domke-Weg* und *Bahnhofsweg* gewährleistet.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt ebenso über die E.ON Avacon (Schöningen). Die Verkabelung verläuft üblicherweise unterirdisch und erfolgt für das Plangebiet über die erschließenden Straßenzüge *Ernst-Domke-Weg* und *Bahnhofsweg*.

### **Telekommunikation**

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereiches ist im Zuge der angrenzenden öffentlichen Straßenräume durch die Deutsche Telekom gegeben. [Diese hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen. Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom.](#) Die Breitbandversorgung ist über die HTP / Hannover gewährleistet und wird über den Breitbandbetrieb des Landkreises Wolfenbüttel hergestellt.

Grundsätzlich wird die Beibehaltung der vorhandenen Telekommunikationslinien angestrebt. Sofern allerdings bauliche Maßnahmen eine veränderte oder ergänzende Linienführung notwendig machen, ist es für den Um- oder Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Friedrich-Seele-Straße 7, 38122 Braunschweig so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen ist durch den Erschließungsträger vorzunehmen; eine entsprechende Koordinierung der Tiefbau-

maßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau erfolgt ebenso auf Veranlassung durch den Erschließungsträger.

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. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

#### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über die Purena GmbH (Wolfenbüttel). Die Anschlussmöglichkeit für das Plangebiet erfolgt ausgehend [von der Hauptleitung in der Straße Ernst-Domke-Weg. Leitungsausgänge können über die Avacon Netz GmbH in Schöningen eingeholt werden.](#)

#### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserbereitstellung ist durch Wasserversorgung im Plangebiet gewährleistet. Gemäß der geltenden Vorschriften (DVGW-Arbeitsblatt W 405) muss dabei eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup> / 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 Rohrnetzzustandes sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist. Der Abstand zum nächst gelegenen Hydranten soll eine Entfernung von 120 m nicht überschreiten. Vor Herstellung der brandschutztechnischen Erschließungseinrichtungen ist Einvernehmen mit dem Gemeindebrandmeister herzustellen.

#### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vom Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Samtgemeinde Elm-Asse (Schöppenstedt) betriebene Schmutzwasserkanalisation im Zuge der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßenräume.

#### **Oberflächenwasserbeseitigung**

Da der bisherige Niederschlagswasserabfluss aus dem Bestand in die Kanalisation nicht erhöht werden darf, ist bei baulichen Maßnahmen durch die zukünftigen Grundstückseigentümer eine auf das natürliche Abflussmaß der Grundstücksfläche reduzierte Überleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation vorzusehen. Eine Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist gem. *Bodengutachten* (vgl. Anlage sowie Kap. 8) nicht gegeben. Die Anlage einer entsprechenden Rückhaltung (z.B. Zisterne oder Stauraumkanal) auf dem Grundstück ist mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wolfenbüttel abzustimmen (vgl. Hinweis Nr. 2).

#### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Wolfenbüttel und wird für das Plangebiet im Zuge der Straßen *Ernst-Domke-Weg* bzw. *Bahnhofsweg* sichergestellt.

## **8 Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **Bodenordnung**

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

### **Erschließung**

Eine Kampfmittelbeeinträchtigung ist im Plangebiet nicht überliefert. Sofern eine verbindliche Luftbildauswertung erfolgen soll, ist das zuständige LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover – Dezer-  
nat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beauftragen.

Das zukünftig bebaubare Grundstück befindet sich noch im Eigentum der Gemeinde. Sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist, wird das Grundstück an einen privaten Investor veräußert. Um das Grundstück zu erschließen, muss sich dieser mit den entsprechenden Trägern öffentlicher Belange ins Benehmen setzen. Für die Gemeinde ergibt sich kein Handlungsbedarf.

### **Baugrund**

Im Untergrund der Planungsfläche können lösliche Sulfatgesteine aus dem Mittleren Keuper, Mittleren Muschelkalk und möglicherweise auch aus dem Zechstein (Salzintrusionen im Nebengestein des Salzstockes Asse) in einer Tiefe anstehen, in der lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten und im Planungsbereich sowie im näheren Umfeld bis 300 m Entfernung bisher nicht bekannt. Da es nach unserem Kenntnisstand keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird der Planungsbereich formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Gem. Kartenserver des LBEG steht im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lösslehm und Auelehm. Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Um die Bebaubarkeit des Grundstücks nachzuweisen, wurde im November 2019 ein Baugrundgutachten beauftragt (vgl. Anlage). Die drei durchgeführten Kleinrammbohrungen zeigen, dass unter dem nachträglich aufgebrachten, etwa 15-30 cm starken Schotter aus Natur- und aus Schlackesteinen für die Parkplatzbefestigung zunächst stark sandige Kiese in Mächtigkeiten zwischen 90 cm – 220 cm angetroffen werden. Stellenweise ist der Kies stark schluff- oder tonhaltig; in diesen Bereichen kann sich Stauwasser ansammeln. Darunter stehen tiefgründig - z.T. bis in erbohrter Tiefe von 6 m -

Tonschichten an, die Grundwasser führen. Bei einer Bohrung wurde dabei in einer Tiefe von 4,4 m eine Einlagerung von Feinsand in einer Schichtstärke von 80 cm festgestellt.

Der vorgefundene Boden lässt eine Gründung im Kies oder - bei Unterkellerung - auch eine Gründung im Ton zu. Bei einer frostsicheren Gründungstiefe von 1,0 m sind bewehrte Einzel- oder Streifenfundamente oder auch eine durchgängige Stahlbetonsohle ausreichend. Um eine gleichmäßige Auflagerung zu ermöglichen, wird zudem eine Unterlagerung mit einer mind. 30 cm starken, verdichteten Brechkornschicht (Naturstein) gefordert. [Sofern für die Baugrube eine Wasserhaltung erforderlich werden sollte, ist diese 10 Werktage vor Baubeginn schriftlich bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.](#)

Aufgrund der schwach bzw. sehr schwach wasserdurchlässigen Tonschichten und der Gefahr durch in der Kiesschicht einstauendes Oberflächenwasser ist eine planmäßige technische Versickerung von Niederschlagswasser gem. dem DWA-Arbeitsblatt 138 im Plangebiet *nicht* möglich (vgl. Hinweis Nr. 2).

Sollen zur Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrundverbesserung für Gebäude und Straßen) oder zur Geländeauffüllung Boden- oder Recyclingmaterialien (z. B. Boden von anderen Standorten, Schlacke etc.) aufgebracht werden, ist vorab sicherzustellen, dass von diesen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden ausgeht. Hierbei sind die Anforderungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Mitteilung 20 und Technische Regel (TR) Boden zu beachten. Zur Beurteilung für den Einbau von ortsfremden Materialien sind u. a. die Kenntnis über das Vorhandensein von Grund- oder Schichtenwasser sowie über den Grundwasserstand erforderlich (vgl. Bodengutachten). Maßnahmen zur Baugrundverbesserung durch Bodenaustausch / Bodenauffüllung mit ortsfremden Materialien dürfen daher erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

## **9 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 Qualität von Wohnquartieren resultiert grundsätzlich aus einer angemessenen Homogenität in Gestaltungsfragen. Dem entgegen ist eine wachsende Vielfalt von Angeboten im Bausektor festzustellen, die den privaten Bauherren nahezu jede individuelle Gestaltungsidee ermöglichen. Hinzu kommen Anforderungen, die aus ökologischer Sicht heutzutage an Gebäude gestellt werden, was z.B. die Nutzung der Solarenergie angeht. Dies wirkt sich auch auf die Gebäudestellung und Dachneigung aus.

Die geplante ergänzende Wohnbebauung auf dem Flurstück soll sich harmonisch in das bestehende Erscheinungsbild einfügen. Die umgebende Bebauung ist durch die in den vergangenen 35 Jahren entstandene, kleinteilige Wohnbebauung geprägt.

Die Harmonie des Ortsbildes begründet sich insbesondere auf die weitgehend einheitliche Höhe benachbarter Hauptgebäude gleichen Entstehungszeitraumes. 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 würden durch eine entsprechende Bebauung falsche Akzente im Ortsbild und in seiner landschaftlichen Ausprägung gesetzt. Entsprechende Vorgaben zur Höhenentwicklung sind deshalb in den Textlichen Festsetzungen verankert.

Die Größe und die Form der Dächer nach althergebrachter Tradition tragen in erheblichem Maße zur Harmonie der Erscheinung bei. Für die ausgewogene Gesamterscheinung des Ortes ist seine Dachlandschaft von besonderer Bedeutung. Dabei sind sowohl für das alte Dorf wie auch für die jüngeren Baugebiete von Wittmar das steile Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach charakteristisch, die somit auch der Dachstruktur im Plangebiet zu Grunde gelegt werden. Flachdächer bzw. entsprechend kubusförmige Baukörper werden dagegen als nicht dorftypische Gestaltungselemente auch im neuen Baugebiet für die Hauptgebäude als nicht zulässig erklärt.

Für geneigte Dächer über den Hauptgebäuden ergibt sich die Forderung nach einer Minstdachneigung, um die Dachfläche gestalterisch wirksam auszubilden. Deshalb sollten die Neubauten als Hauptgebäude auch im Bereich des Baugebietes eine Dachneigung von 25° bis 48° aufweisen. Nebengebäude (Garagen, Carports, Remisen etc.) oder kleine Anbauten (Vordächer, Terrassenüberdachungen etc.) fallen aufgrund ihrer untergeordneten gestalterischen Wirkung aber nicht unter diese Vorgabe.

Die konkreten Regelungen betreffen lediglich die vorgenannten Merkmale, die sich dabei weitgehend konform mit den Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes *Wittmar-West I – 6. Änderung* erweisen. Allerdings wurde auf die Übernahme einer Regelung verzichtet: Gem. § 2.2 sind auf den westlich benachbart liegenden Grundstücken die Neigungen sämtlicher Flächen eines Daches im gleichen Winkel auszuführen. Das ist aber z.B. mit Blick auf einen absehbaren Teilausbau des Dachgeschosses und einer dafür erforderlichen Ausstattung mit Gauben nicht realisierbar und somit im Rahmen der Vorgaben für das neue Baugebiet nicht vertretbar.

Auch alle weiteren gestalterisch im öffentlichen Raum wahrnehmbaren Aspekte (Fassade, straßenseitige Einfriedung etc.) sind zur Interpretation freigegeben, sofern dadurch nicht das Ortsbild verun-

staltet 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 Gesetzesgrundlage und Geltungsbereich**

Die Gesetzesgrundlage für die Örtliche Bauvorschrift ist der § 84 Abs. 3 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB. Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes *Wittmar West I - 8. Änderung* der Gemeinde Wittmar.

### **§ 2 Gestaltung des Daches**

Dächer über Hauptgebäuden sind nur mit Neigungen zwischen 25° und 48° (Altgrad) zulässig. Dächer über Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), Wintergärten, Vordächer, Terrassenüberdachungen und Garagen (Carports) sind ausgenommen.

### **§ 3 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 § 2 genannten Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift für das Gebiet des Bebauungsplanes *Wittmar West I - 8. Änderung* entgegenhandelt. Dafür kann ein Bußgeld verhängt werden.

## **10 Beschluss- und Bekanntmachungsdaten**

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gefasst vom Rat der Gemeinde Wittmar am 19.01.2020 und ortsüblich bekanntgemacht nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am \_\_.\_\_.2020.

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 06.08.2020 – 07.09.2020.

Die Abwägung der Stellungnahmen und die Änderung der ersten Planfassung bzw. der Begründung wurden vom Rat der Gemeinde am 05.10.2020 beschlossen. Am gleichen Tage hat der Rat der Gemeinde Wittmar den Bebauungsplan *Wittmar-West I - 8. Änderung* als Satzung beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am \_\_.\_\_.2020 im Amtsblatt Nr. \_\_ vom Landkreis Wolfenbüttel. Damit ist diese Änderung in Kraft getreten.

Wittmar, den \_\_.\_\_.2020

---

Bürgermeister

Siegel