
Gemeinde Wittmar
Landkreis Wolfenbüttel

Bebauungsplan „Kastanienallee“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Satzung

Wittmar, 04.05.2015

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	Seite	3
2	Zum Verfahren		4
3	Vorgaben		7
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes		11
4.1	Art der baulichen Nutzung		11
4.2	Maß der baulichen Nutzung		11
4.3	Bauweise		12
4.4	Baugrenze		13
4.5	Textliche Festsetzungen		14
5	Hinweise		15
6	Ver- und Entsorgung		15
7	Maßnahmen zur Verwirklichung		17
8	Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung		17
9	Beschluss- und Bekanntmachungsdaten		20

1 Anlass der Änderung

Das insgesamt ca. 8.540 m² große Plangebiet, das sich östlich der Straße „Kastanienallee“ sowie nördlich vom „Forstweg“ erstreckt, befindet sich am östlichen Ortsrand von Wittmar und stellt sich als westliche Teilfläche der hier „Wittmarhorn“ genannten Gemarkung dar. Der innerhalb der Flur 3 der Gemarkung Wittmar gelegene Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 190/1 und 190/2 sowie im südlichen den Bereich des Flurstücks 191/1.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Kastanienallee“ umfasst damit die Grundstücke von zwei gleichförmigen, aufgrund ihrer Größe und mehr noch aufgrund ihres repräsentativen Baustils im Ortsbild auffallenden Mehrfamilienhäusern. Neben den aus rotem Ziegelmauerwerk bestehenden, reich verzierten Fassaden und den gleichmäßig angeordneten, geteilten weißen Fenstern sorgen die vielfach gegliederten, steilen Walmdächer für eine markante Prägung. In beiden Gebäuden dokumentiert sich der Gestaltungswille des ausgehenden wilhelminischen Zeitalters; denn sie dienten zunächst als Direktorenvillen für den ehemaligen Schachtbetrieb. Nach der Aufgabe des Betriebes 1964 wurden die Gebäude veräußert und unterliegen seither der Wohnnutzung. Aufgrund ihrer erhaltenen baulichen Gestaltung stehen beide Gebäude als Einzelobjekte unter Denkmalschutz.

Beide Gebäude unterscheiden sich damit erheblich von den Wohnhäusern auf den umgebenden Grundstücken bzw. in den angrenzenden Straßenräumen „Forstweg“ und „Kastanienallee“, die seit Beginn der 1960er Jahre in der charakteristischen, vom Baubild eher heterogen wirkenden Einzelhausbebauung aufgesiedelt wurden. Für den Siedlungsbereich westlich der „Kastanienallee“ trifft dabei der seit 15.02.1964 rechtskräftige, mittlerweile in der 4. Änderung vorliegende Bebauungsplan „An der Kastanienallee“ u.a. Festsetzungen zur Nutzungsart als Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO und zum maximalen Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl von 0,3. Dagegen leiten sich für den Bereich südlich vom „Forstweg“ und für das Plangebiet entsprechende Maßgaben bisher gem. § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ab. Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Art und Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes lässt sich derzeit eine wesentliche Vorprägung durch das im Straßenraum „Kastanienallee“ angrenzende Reine Wohngebiet (Gem. § 3 BauNVO) ableiten.

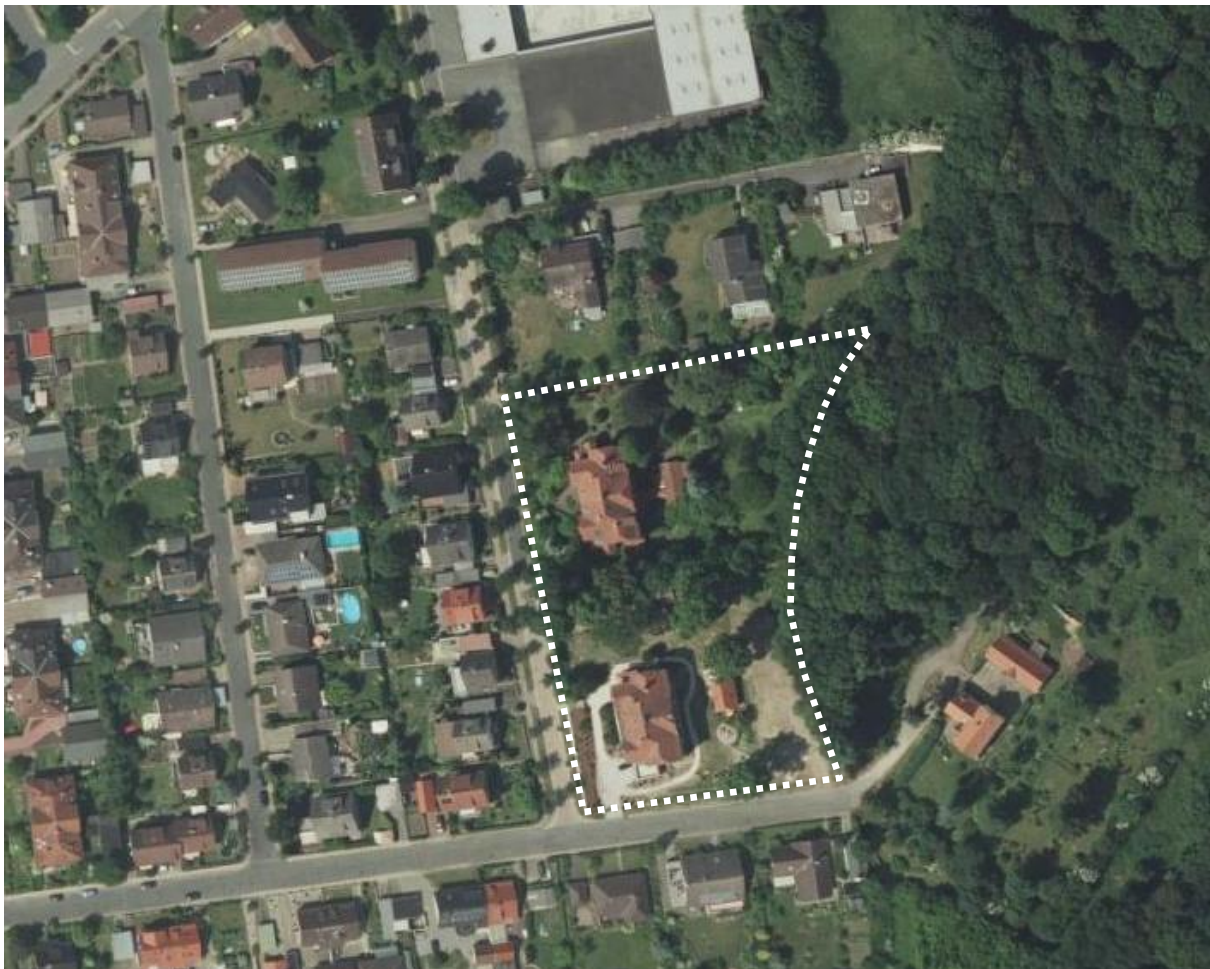
Nun hat der Eigentümer des Flurstückes 191/1 auf seinem Grundstück ein Cafe eingerichtet, dessen Betrieb seit dem 01.07.2014 – im Vorgriff auf diesen Bebauungsplan – seitens der Genehmigungsbehörde bereits geduldet wird. Aufgrund seiner Lage ist der langfristig für bis zu 60 Gäste ausgelegte Betrieb vor allem auf den Besucherverkehr aus der Ortslage von Wittmar ausgerichtet, so dass sich kein übermäßiges Fahrzeugaufkommen einstellen wird. Die erforderlichen 8 Stellplätze werden auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Abstimmungsgemäß wird der entsprechende Bauantrag zur Erweiterung des für den Cafebetrieb vorgesehenen Nebengebäudes nach Genehmigung dieses Bebauungsplanes beim Landkreis Wolfenbüttel eingereicht.

Diese bauliche Nutzung fügt sich derzeit jedoch *nicht* - wie in § 34 BauGB gefordert - in die Eigenart der näheren Umgebung ein, weil ein Cafebetrieb in dem durch das angrenzende Reine Wohngebiet vorgeprägten Bereich nicht zulässig wäre. Da sich der vorgesehene Betrieb – in Verbindung mit den Auflagen der Betriebserlaubnis z.B. hinsichtlich seiner Öffnungszeiten – aber faktisch in der Umgebung als verträglich darstellt, werden hiermit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen,

um dieses Vorhaben und ggfs. zukünftig weitere bauliche Vorhaben auf den im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücken zu legitimieren. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll entsprechend als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 5 BauNVO) ausgewiesen werden. Davon abgesehen werden Maßgaben für eine mögliche ergänzende Bebauung im Plangebiet festgesetzt, die auch Vorgaben zur Gestaltung beinhalten.

Mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Wittmar vom 08.09.2014 wurde das Planungsbüro Warnecke / Braunschweig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragt.

Der Änderungsbereich im Luftbild (Quelle Niedersachsenviewerplus; ohne Maßstab)



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 *andere* Maßnahme zur Nachverdichtung. Einerseits wird zwar insbesondere durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (zulässige Grundfläche) und zur Bauweise (Baugrenze) der betreffenden Flurstücke eine ergänzende Bebaubarkeit auf den

jeweiligen Grundstücken klar umrissen; denn im Unterschied zu der westlich umgebenden jüngeren Siedlungsbebauung liegt das Plangebiet bisher nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Andererseits wäre eine ergänzende Bebauung im Plangebiet bereits heute gem. § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zulässig, sofern diese sich – bei sichergestellter Erschließung – nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde. Durch die entsprechenden Festsetzungen schafft der vorliegende Bebauungsplan also lediglich *Klarheit* hinsichtlich der bereits bestehenden Möglichkeiten. Hinsichtlich der Festlegungen zur überbaubaren Grundstücksfläche ist dieses zu begrüßen; denn die Lage am Ortsrand bzw. die Nähe zur östlich benachbarten Waldfläche erfordert eine gezielte Abwägung.

Die Begründung für die Anwendung des Verfahrens gem. § 13a BauGB ergibt sich dagegen aus der differenzierten Nutzungsart, die sich im Plangebiet von derjenigen in den umgebenden Siedlungsflächen unterscheiden wird. Hier gibt insbesondere der zu Beginn der 1960er Jahre konzipierte Bebauungsplan „An der Kastanienallee“ eine Bebauung als Reines Wohngebietes gem. § 3 BauNVO vor: Neben der Wohnnutzung sind gem. Abs. 2 Anlagen zur Kinderbetreuung in Ausrichtung auf das Wohngebiet und gem. Abs. 3 ausnahmsweise Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen, kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlage für soziale Zwecke und den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die auf dem Flurstück 191/1 vorgesehene Nutzung als Cafe fällt allerdings nicht darunter; insofern wäre hier eine Zulässigkeit gem. § 34 BauGB, wonach sich u.a. auch die Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einpassen muss, eben *nicht* gegeben. Der vorgesehene Betrieb eines Cafes erfordert vielmehr eine gezielte Festsetzung gem. § 4 BauNVO; denn in einem Allgemeinen Wohngebiet sind gem. Abs. 2 neben Wohngebäuden und der Versorgung des Gebietes dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch Schank- und Speisewirtschaften explizit zulässig.

Die Verträglichkeit mit den umgebenden reinen Wohngebieten, deren nahezu ausschließliche Wohnnutzung insbesondere gegenüber Lärmemissionen geringere Toleranzen als in einem allgemeinen Wohngebiet aufweisen, wird dabei durch Vorgaben zur Betriebserlaubnis gewährleistet. Neben der auf max. 60 Personen begrenzten Anzahl der Gäste, dem Vorhalten von PKW-Stellplätzen auf dem privaten Grundstück und der durch das Hauptgebäude abgeschirmten Lage des Cafes sind hier die Öffnungszeiten als wesentlich anzuführen: Der Betrieb findet tagsüber zwischen 14.30 – 18.30 Uhr statt; eine Nutzung in den (ruhebedürftigen) Abendstunden ist nicht erlaubt. Insofern sind werden sich durch den Cafebetrieb insbesondere mit Blick auf die im benachbarten Waldgebiet nachgewiesenen Fledermausarten keine störenden Lichtemissionen ergeben.

Hinsichtlich möglicher Lärmemissionen bleibt anzuführen, dass durch den Cafebetrieb - insbesondere im Verhältnis zur bisher zulässigen Nutzung als Garten und Terrassenfläche mit entsprechender Freizeitnutzung durch die Anwohner - grundsätzlich keine unangemessenen Lärmbelästigungen zu erwarten sind. Eine verstärkte Lärmbelästigung zum Waldgebiet durch die abschirmende Wirkung des Altgebäudes gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung in der Kastanienallee wird durch das Nebengebäude vermieden, in dem der Cafebetrieb erfolgt. Mit dem vorgesehenen Anbau wird zudem

die freie Schallausbreitung in östlicher Richtung zum Wald vermieden. Dadurch ergibt sich auch eine visuelle Abschirmung, so dass optische Störungen für die Avifauna bzw. entsprechende Vorkommen geschützter Arten nahezu ausgeschlossen werden können.

Abgesehen von der Klarstellung hinsichtlich des baulichen Maßes wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes somit die auf dem Flurstück 191/1 beabsichtigte betriebliche Nutzung ermöglicht. Durch diese verträgliche bauliche Erweiterung bzw. Verdichtung innerhalb der bebauten Ortslage kann an anderer Stelle eine bauliche Erweiterung z.B. 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 Bruttobauwandfläche ein weiteres wichtiges Kriterium gem. § 13a BauGB auf, das zu einer Vereinfachung des Verfahrens beiträgt; denn der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kastanienallee“ umfasst mit einer maximal überbaubaren Fläche von insgesamt ca. 3.202,5 m² somit weniger als 20.000 m² Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (max. überbaubare Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet: 8.540 m² x 0,375 (GRZ 0,3 + 25 % Überschreitung durch Nebenanlagen) = 3.202,5 m²).

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 vermeidbaren, 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 Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches stellt aufgrund der im Vergleich zur Einschätzung nach § 34 BauGB unverändert geltenden max. überbaubaren Grundfläche keine Veränderung von Nutzung der Grundfläche gem. § 13 BNatSchG dar. Es ergibt sich somit kein differenziert bzw. neu zu bewertender Eingriff in Natur und Landschaft, weshalb sich auch kein Bedarf für die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG ableitet. Mit Blick auf den vorgesehenen Betrieb kann eine Beeinträchtigung des in einem Abstand von 100 m liegenden FFH-Gebietes und seiner Arten weitgehend ausgeschlossen werden. Insofern ergibt sich auch kein Erfordernis zur Prüfung einer Beeinträchtigung durch ein potentiell zusammenwirken mit anderen Störungsquellen. Um Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eindeutig zu vermeiden, werden aber die geforderten Regelungen zur Größe des Außenbetriebes (max. 30 Personen) sowie zu den Betriebszeiten (bis max. 18.30 Uhr; keine Lichtimmissionen) in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Das Vorhaben verpflichtet nicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung; zudem liegen gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Da der vorliegende Bebauungsplan somit 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.

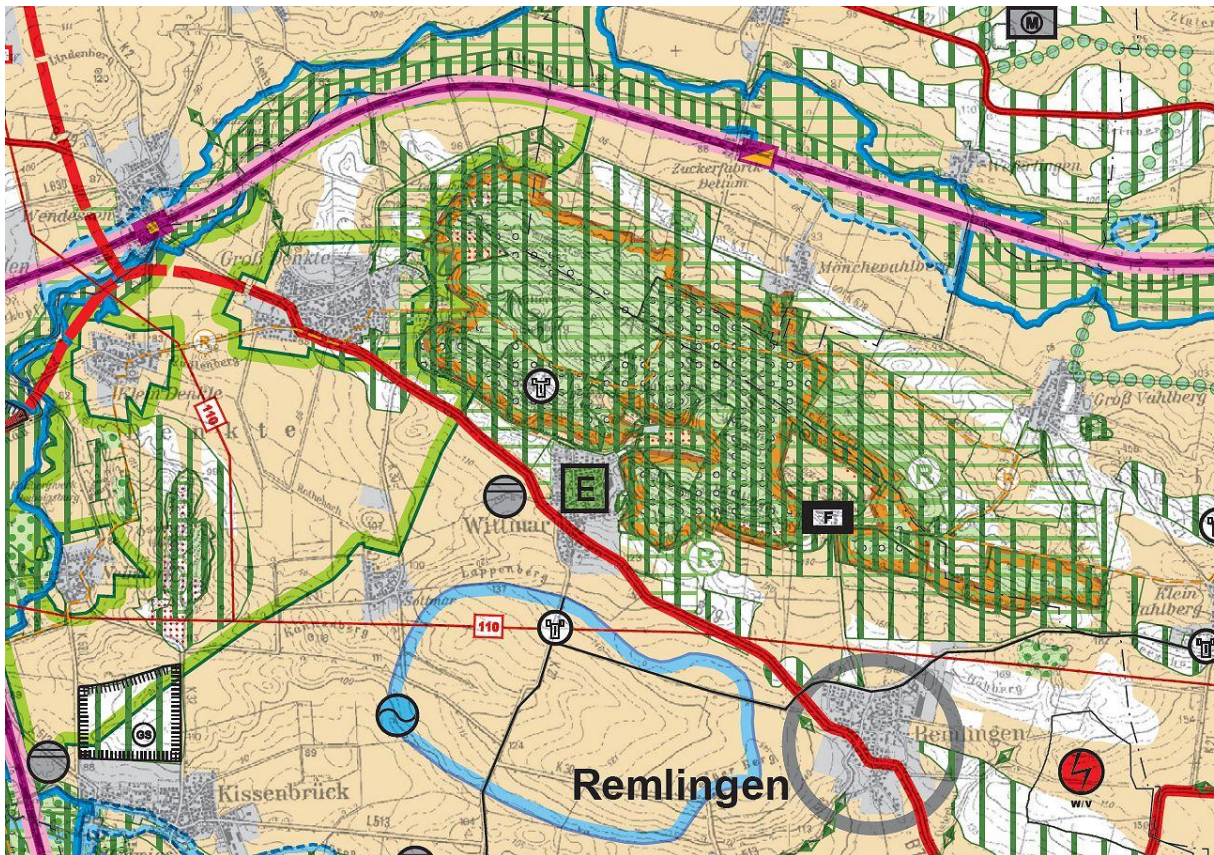
Zudem findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung *keine* Anwendung; die Eingriffe gelten in diesem Fall nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3 Vorgaben

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig ist der geplante Bereich - wie der gesamte Ort Wittmar - als Siedlungsbereich gekennzeichnet. Dagegen ist das benachbarte ehemalige Samtgemeindezentrum Remlingen (seit dem 01.01.2015 ist die Samtgemeinde Asse in der mit der ehemaligen Samtgemeinde Schöppenstedt neu gebildeten Samtgemeinde Elm-Asse aufgegangen) ergänzend als Standort mit grundzentralen Teilfunktionen dargestellt, das sich in einer Entfernung von rd. 2,5 km südöstlich von Wittmar befindet. Remlingen ist vor allem eine Bedeutung als Wohnstandort sowie in Bezug auf das Angebot an Versorgungs- und an sozialen und kulturellen Einrichtungen zuzugestehen. Dabei übernimmt es auch wichtige Versorgungsaufgaben für das südöstliche Gebiet der Samtgemeinde Asse.

Die den Ort Wittmar an das überregionale Verkehrsnetz anbindende Bundesstraße B 79 stellt die Hauptverbindung in die etwa 8 km entfernt gelegene Kreisstadt Wolfenbüttel dar. Darüber hinaus besteht hier Anschluss an die Autobahn A 395, die den Raum nördlich mit dem Oberzentrum Braunschweig sowie südlich mit dem Harz verbindet.

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, das im Bereich der Asse in ein entsprechendes Vorranggebiet überleitet. Der waldbestandene Höhenzug Asse ist zudem in seiner Gesamtheit als Vorranggebiet Natura 2000 kategorisiert.



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.

Vorbehaltsgebiete für besondere Schutzfunktionen des Waldes sowie von Aufforstung freizuhaltenen Flächen liegen ebenfalls im Bereich der Asse nördlich des Ortsrandes. Unmittelbar am östlichen Ortsrand - und damit in Nachbarschaft zum Plangebiet - liegen große Flächenanteile in einem 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. Eine Beeinträchtigung dieser Funktionen ist im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan aber nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist dem Wald eine besondere Funktion als Erholungswald zugewiesen. Nach dem Forstlichen Rahmenplan für den Großraum Braunschweig handelt es sich beim dem Wald um einen „Historisch alten Wald“, d.h. um einen seit mindestens 1780 durchgehend bewaldeten Standort. Diese Wälder haben eine besonders hohe ökologische Bedeutung. Weiterhin gehört der Wald zu einem Bereich zur ruhigen Erholung ohne bzw. mit nur geringem Konfliktpotenzial zu anderen Belangen. Der Waldrand ist als siedlungsnaher Waldrand dargestellt, der von weiterer Bebauung freizuhalten ist. Im RROP 2008 für den Großraum Braunschweig ist der als Vorbehaltsgebiet dargestellte Wald Bestandteil eines Vorranggebietes Erho-

lung in Natur und Landschaft sowie eines Vorranggebietes Natur und Landschaft. In ca. 100 m Entfernung beginnt östlich ein Vorranggebiet Natura 2000, das FFH-Gebiet Asse.

Südlich der Bundesstraße und somit auch außerhalb der Ortslage erstreckt sich in den südöstlichen Ausläufern vom Lappenberg ein großes 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.

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 28.06.2012 in seiner 17. 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).

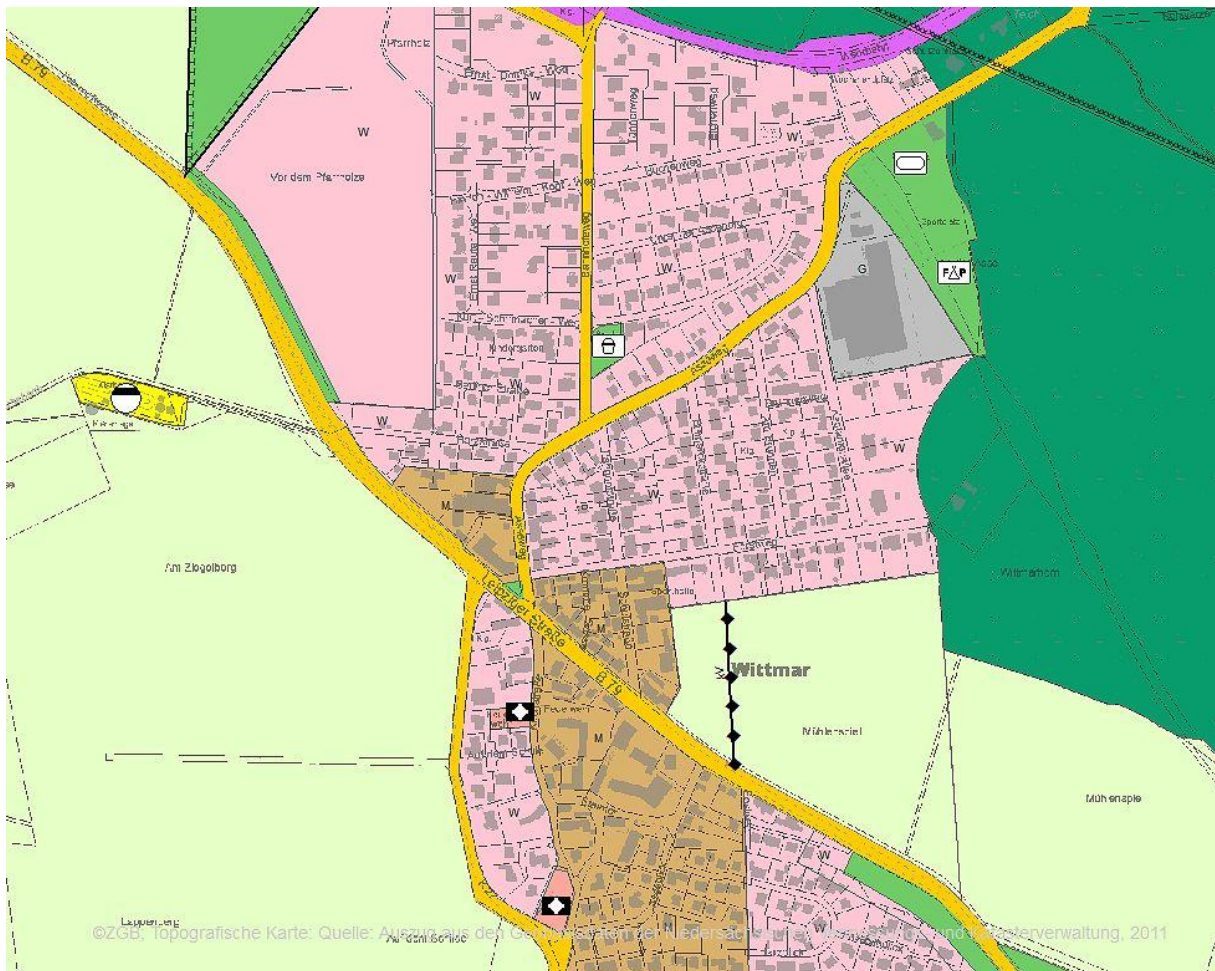
Die jüngeren Siedlungsgebiete – vor allem im Bereich nördlich der Bundesstraße - sind dagegen entsprechend ihrer wohnbaulichen Ausrichtung weithin als Wohnbauflächen (W) gekennzeichnet. Das gilt auch für die hier beplanten Grundstücksflächen Kastanienallee Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 4a. Wurden für nahezu sämtliche (jüngeren) Wohnbauflächen Bebauungspläne aufgestellt, so unterliegt das Plangebiet aufgrund seiner nicht veränderten gründerzeitlichen Bebauung keiner verbindlichen Bauleitplanung.

Die weitere wohnbauliche Entwicklung von Wittmar ist westlich der Ortslage vorgesehen, wo eine große zusammenhängende Wohnbaufläche dargestellt ist. Derzeit steht allerdings eine weitere Qualifizierung als Bebauungsplan aus. Neben den gemischten Bauflächen und den Wohnbauflächen sind im Flächennutzungsplan die öffentlichen Straßenräume und wesentliche Anlagen und Einrichtungen der Infrastruktur dargestellt. Nördlich des Plangebietes liegt zudem eine größere gewerbliche Baufläche, wobei die Produktion bereits seit einigen Jahren eingestellt ist.

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.

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Asse, Klein Vahlberger Buchen und angrenzende Landschaftsteile“ (§ 19 NAGBNatSchG). Schutzzweck ist hier der Erhalt der großflächigen, vielfältigen Buchenwälder, der kleinflächigeren Eichen-Hainbuchenwälder, der hohen Biotopvielfalt (Grünland, Trockenrasen, Gebüsche trockenwarmer Standorte, Hecken, Gräben, Stillgewässer), des abwechslungsreichen Landschaftsbildes und dem Vorkommen stark gefährdeter Ackerwildkräuter. Der zentrale Bereich des Landschaftsschutzgebietes ist als FFH-Gebiet „Asse“ Teil des Natura 2000 Netzes.

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



Nördlich an Wittmar angrenzend erfüllt darüber hinaus nach Angaben des Landschaftsrahmenplans Landkreis Wolfenbüttel (2005) ein Teilbereich des Landschaftsschutzgebietes, 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).

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

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“. Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Störungen von außen sind dabei in gewissem Maß zu dulden.

Mit der Festsetzung dieser Art der baulichen Nutzung wird der auf dem Grundstück Kastanienallee 2 beabsichtigten Nutzungsergänzung als Cafe (im Rahmen der Betriebserlaubnis) entsprochen. Gleichzeitig wird so auch eine neue Nutzung auf den nördlich benachbarten Grundstücken innerhalb des Plangebietes ermöglicht.

Um jedoch die Wohnqualität der Grundstücke insbesondere innerhalb der anschließenden reinen Wohngebiete nicht zu beeinträchtigen und um ein unverhältnismäßig hohes Verkehrsaufkommen zu vermeiden, werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1).

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 „Allgemeine Wohngebiet“ mit 0,3 festgesetzt. Damit liegt die Grundflächenzahl deutlich unter der möglichen Obergrenze von 0,4 (nach § 17 Abs. 1 BauNVO) und bringt lediglich eine begrenzte bauliche Dichte mit sich. Außerdem wird somit die in den benachbarten Baugebieten vorgegebene Verdichtung aufgegriffen. Die genannte Festsetzung begründet sich 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 z.B. durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 von Einhundert überschritten werden. Mit Blick auf die Großflächigkeit der vorhandenen Grundstücke, hinsichtlich ihrer Lage im Übergangsbereich zur freien Land-

schaft und nicht zuletzt um die Versiegelung der Oberflächen zu minimieren, beschränkt die Gemeinde Wittmar gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Überschreitung aber auf ein Maß von 25 von Einhundert (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2). Die Gemeinde ist der Auffassung, dass mit dieser Festsetzung eine angemessene Bebauung und Erschließung der Grundstücke möglich ist; denn trotz der Ausweisung von Stellplatzflächen für das Cafe und trotz einer zu erwartenden ergänzenden Einzelhausbebauung ist keine übermäßige Versiegelung der Grundflächen absehbar (Für das Flurstück 191/1 mit einer Fläche von rd. 3.855 m² ergibt sich somit eine max. zulässige Überbauung von rd. 1.445 m²).

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 neue Gebäude an der Wohnbebauung auf den das Baugebiet umgebenden Grundstücken orientieren und sich – insbesondere im Sinne des Denkmalschutzes - gezielt von den großvolumigen, zweigeschossigen beiden alten Baukörpern im Plangebiet unterscheiden.

Da zudem jedes neue Bauvorhaben im Umfeld der unter Denkmalschutz stehenden Altbauten mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Wolfenbüttel) im Sinne des § 8 (Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) abzustimmen ist, ist von keiner Beeinträchtigung des überlieferten Baubildes auszugehen.

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.

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 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 weiteren Mehrfamilienhäusern im Bereich dieser Grundstücke ausgeschlossen wird und damit eine den alten großvolumigen Baukörpern untergeordnete 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 allen Grundstücken ein Mindestabstand der Hauptbaukörper zur Begrenzungslinie der 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 in den Abstandsflächen baurechtlich zulässig. Damit sind hier 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. mit einer Überbauung von bis zu 30 m²).

Der Abstand der Hauptgebäude zu den umgebenden privaten Grundstücken im Norden bzw. zu den Straßenräumen der „Kastanienallee“ (im Westen) und zum „Forstweg“ (im Süden) hat danach mindestens 3,0 m zu betragen.

Ausgehend von der östlichen Plangebietsgrenze stellt sich der Abstand der Baugrenze dagegen differenziert dar: Der hier vorhandene und als Landschaftsschutzgebiet unter Schutz stehende Laubwald erfordert einen größeren Abstand. Mit Blick auf die vorhandene Siedlungsnutzung kann hier der gem. RROP grundsätzlich geforderte Abstand zum Waldrand von 100 m nicht gewahrt werden. Für die unmittelbar aneinandergrenzenden Siedlungs- und Waldbereiche wird in der Begründung des RROP 2008 gefordert, dass in Abstimmung mit der Wald- / Forstbehörde ein Mindestabstand zur Gefahrenabwehr eingehalten werden soll (RROP Beschreibende Darstellung III, 2.2 Abs. 3). Der Abstand sollte dabei mindestens der vollen Baumlänge eines ausgewachsenen Baumes entsprechen, wobei mit Blick auf den Bestand seitens des Niedersächsischen Landesforstamtes ein Mindestabstand von 25 m als angemessen erachtet wird.

Entsprechend wird die Baugrenze im Bereich der Grundstücke 190/1 und 190/2 stärker am geforderten Mindestmaß orientiert. Mit Verweis auf die vorhandene Bebauung auf den nördlich benachbarten Grundstücken (die auf dem Flurstück 39/16 bis auf ca. 5 m an den Waldrand heranreicht) und um auch auf diesen beiden Grundstücken in Zukunft eine hinterliegende Bebauung zu ermöglichen, soll sich hier die Baugrenze zukünftig von 15 m (auf Höhe der Grundstücksgrenze zu 191/1) über 20 m (im Verlauf der Grundstücksgrenze zwischen 191/1 und 190/1) auf 25 m im Bereich der nördlichen Grenze vom Geltungsbereich ergeben. Einerseits wird so dem das Plangebiet begleitenden, in nördlicher Richtung stärker ausgeprägten Baum- bzw. Waldbestand entsprochen; andererseits erlauben die verbleibenden Baufelder auf den beiden Grundstücken jeweils eine ergänzende rückwärtige (Wohn-)Bebauung.

Im Bereich des Flurstückes 191/1 läuft die Baugrenze dagegen ausgehend vom Abstand von 15 m im Norden an der Flurstücksgrenze zu 190/1 auf ein Maß von 5 m im Süden des Geltungsbereiches aus. Damit soll im südlichen Bereich die beabsichtigte, ausgehend vom Forstweg erschlossene ergänzende Wohnbebauung ermöglicht werden. Der zunehmend geringere Abstand erscheint hier vertretbar, weil der Waldbestand auf dem östlich angrenzenden Flurstück erstens keilförmig ausläuft und weil zweitens seine Bedeutung als Lebensraum aufgrund der hier unmittelbar gegebenen Wohnnutzung (auf der gegenüberliegenden Straßenseite und insbesondere mit dem alten Forsthaus, Forstweg Nr. 38) ohnehin eingeschränkt ist.

Durch die vorhandene Bebauung ist in diesem Bereich bereits von einer eingeschränkten wirtschaftlichen Nutzung für den Waldeigentümer auszugehen. Allerdings kann es bei den geringen Abständen seitens der anliegenden Grundstücks- bzw. Hauseigentümer zu Beschwerden in Bezug auf Störungen u.a. durch Beschattung, herabfallendes Laub und Äste sowie durch herabfallende Äste bzw. umfallende Bäume zu Schäden an baulichen Anlagen, sonstigen Grundstückseinrichtungen oder Gegenständen wie Kraftfahrzeugen kommen.

Deshalb verpflichtet sich der Eigentümer des Flurstückes 191/1 ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch eine *beschränkt persönliche Dienstbarkeit* (gem. § 1090 BGB), den Baumbestand der angrenzenden Waldfläche in bisherigem Umfang (Wald aller Altersstufen und üblicher Baumarten) und alle vom benachbarten Waldgrundstück ausgehenden Einwirkungen durch fallende Äste, Bäume, Feuchtigkeits- sowie Schattenbildung und dergleichen zu dulden (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 4). Dabei ist es unerheblich, ob diese Einwirkungen auf menschliche Handlungen (z. B. Fällungsarbeiten) oder auf Naturereignisse (z. B. Windwurf) zurückzuführen sind. Dem Eigentümer des Flurstückes 191/1 stehen wegen dieser Einwirkungen keine Entschädigungs- oder Schadenersatzansprüche zu. Dies gilt jedoch nicht, wenn der Schaden von Verrichtungsgehilfen, vom Waldbesitzer oder ihrer Rechtsnachfolger vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist und die Voraussetzungen des § 831 BGB vorliegen. Der Eigentümer verpflichtet sich gleichzeitig für den Fall der weiteren Übereignung des Kaufobjekts oder von Teilen hiervon, die von ihm übernommenen Verpflichtungen dem neuen Käufer mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind.

4.5 Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen.

2. Die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einem Maß von 25 von Einhundert möglich.

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

4. Aufgrund des geringen Abstandes einer möglichen ergänzenden Bebauung zum Waldbestand verpflichtet sich der Eigentümer vom Flurstück 191/1 zum Eingehen einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (gem. § 1090 BGB), den Baumbestand der angrenzenden Waldfläche in bisherigem Umfang (Wald aller Altersstufen und üblicher Baumarten) und alle vom benachbarten Waldgrundstück ausgehenden Einwirkungen durch fallende Äste, Bäume, Feuchtigkeits- sowie Schattenbildung und dergleichen zu dulden. Dabei ist es unerheblich, ob diese Einwirkungen auf menschliche Handlungen (z. B. Fällungsarbeiten) oder auf Naturereignisse (z. B. Windwurf) zurückzuführen sind. Dem Eigentümer des Flurstückes 191/1 stehen wegen dieser Einwirkungen keine Entschädigungs- oder Schadenersatzansprüche zu. Dies gilt jedoch nicht, wenn der Schaden von Verrichtungsgehilfen, vom Waldbesitzer oder ihrer Rechtsnachfolger vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist und die Voraussetzungen des § 831 BGB vorliegen. Der Eigentümer verpflichtet sich gleichzeitig für den Fall der weiteren Übereignung des Kaufobjekts oder von Teilen hiervon, die von ihm übernommenen Verpflichtungen dem neuen Käufer mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind.

5. Bei baulichen Ergänzungen ist die Versickerung des Niederschlagswassers vorzusehen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist durch ein Bodengutachten nachzuweisen, wobei eine Beurteilung gem. DWA Arbeitsblatt A 138 vorzunehmen ist. Ist keine Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gegeben, ist eine Form der Regenwasserrückhaltung vorzunehmen und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

6. Um Beeinträchtigungen für die Fauna im angrenzenden Waldgebiet und im nahe liegenden FFH-Gebiet zu vermeiden, wird für den auf dem Flurstück 191/1 vorgesehenen Cafebetrieb eine Öffnungszeit bis maximal 18.30 Uhr festgesetzt. Weiterhin wird bestimmt, dass der vom Cafe betriebene Außenbereich für eine maximale Anzahl von 30 Personen ausgerichtet sein darf. Für den Betrieb des Cafes sind auf dem Flurstück 191/1 mindestens 8 Besucherparkplätze auszuweisen.

5 Hinweise

Nach § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung von Baudenkmalen keine Anlagen errichtet werden, die das Erscheinungsbild des Baudenkmalen beeinträchtigen. Deshalb wird bei baulichen Änderungen und Ergänzungen stets eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wolfenbüttel empfohlen.

6 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 „Forstweg“ und „Kastanienallee“ 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 „Forstweg“ und „Kastanienallee“.

Telekommunikation

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereiches ist im Zuge der angrenzenden öffentlichen Straßenräume durch die Deutsche Telekom gegeben. Die Breitbandversorgung ist über den Breitbandbetrieb des Landkreises Wolfenbüttel hergestellt.

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

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Purena GmbH (Wolfenbüttel). Die Anschlussmöglichkeit für das Plangebiet erfolgt ausgehend von den Hauptleitungen in den Straßen „Kastanienallee“ bzw. „Forstweg“

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung ist durch die Purena GmbH (Wolfenbüttel) im Plangebiet gewährleistet. 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.

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

Bisher wird das auf den privaten Grundflächen anfallende Oberflächenwasser dem im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt, der in die von der Gemeinde Wittmar betriebene Kläranlage einleitet und einen Überlauf zum Röhthebach als Vorfluter aufweist. Da der bisherige Niederschlagswasserabfluss aus dem Bestand in die Kanalisation nicht erhöht werden darf, ist

bei baulichen Ergänzungen des Bestandes die Versickerung oder die Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers durch die Grundstückseigentümer vorzusehen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist dann durch ein Bodengutachten nachzuweisen, wobei eine Beurteilung gem. DWA Arbeitsblatt A 138 vorzunehmen ist. Ist keine Versickerung möglich, ist die Rückhaltung mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Wolfenbüttel und wird für das Plangebiet im Zuge der Straßen „Forstweg“ und „Kastanienallee“ sichergestellt.

7 Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

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

Erschließung

Die bebaubaren Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum und sind durch die umgebenden kommunalen Straßenräume Kastanienallee und Forstweg erschlossen. Für die Gemeinde ergibt sich kein Handlungsbedarf.

8 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 geringst möglichen 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

Das Plangebiet bildet einen Teil des Ortsrandes von Wittmar und wird durch die beiden großvolumigen Wohngebäude aus der Gründerzeit geprägt, die aufgrund ihrer aus der Bauzeit überlieferten Gestaltung als Einzelobjekte unter Denkmalschutz stehen. Um das markante traditionelle Erscheinungsbild der beiden Gebäude zu wahren und nicht etwa gestalterisch zu beeinträchtigen, werden

für die unmittelbare Nachbarschaft grundlegende gestalterische Maßgaben abgeleitet. Hinzuweisen bleibt an dieser Stelle auf eine notwendige bauliche Abstimmung mit der Unteren Denkmalpflege, die sich vom § 8 NDSchG ableitet (vgl. Hinweise).

Obwohl sich die Harmonie eines Ortsbildes insbesondere auf die weitgehend einheitliche Höhe benachbarter Hauptgebäude gleichen Entstehungszeitraumes begründet, wird im Plangebiet für Neubauten durch die Vorgabe der max. Eingeschossigkeit (bei zulässigem Dachgeschossausbau) auf eine höhenmäßige Orientierung an den denkmalgeschützten Objekten verzichtet. Eine ergänzende voluminöse Bebauung erscheint mit Blick auf die Grundstücksgröße unangemessen; zudem entsteht den Baudenkmalen durch die höhenmäßige Unterordnung der möglichen Neubauten in der prägenden Wahrnehmung keine Konkurrenz. Vielmehr erscheint eine Orientierung der neuen Bauten an den auf den benachbarten Grundstücken vorhandenen Wohngebäuden angezeigt, um insbesondere mit Blick auf die gestalterische Wirkung der Baudenkmal eine weitere Zunahme der heterogenen Formen und Farben zu vermeiden.

Vor allem die Größe und die Form der Dächer tragen in erheblichem Maße zur Harmonie der Erscheinung bei. Für die ausgewogene Gesamterscheinung des baulichen Umfeldes ist seine Dachlandschaft von besonderer Bedeutung. Mit Blick auf die Umgebung erweist sich das steile Satteldach mit seinen Abwandlungen als Walm- oder Krüppelwalmdach als charakteristisch. Es eignet sich auch für zeitgemäße Bauten. Darum sollten Neubauten im Bereich des Baugebietes eine Dachneigung von 25° nicht unterschreiten. Dächer geringerer Dachneigung oder gar unsymmetrische Dächer dürfen diese Ausgewogenheit nicht stören.

Bis auf den Schornstein sind alle Teile des Daches im Helligkeitswert der Dachdeckung gehalten. Ruhige Dachflächen sind entscheidend für die Wahrnehmung im Ortsbild. Die Deckungsmaterialien sollten in Orientierung an den im Umfeld vorhandenen Dacheindeckungen eher normalformatig (Bedarf mind. 13 St./m²) und rotfarben, braunfarben oder anthrazitfarben sein. Zudem sollten sie auf der Dachfläche eine Struktur durch Schattenwurf bewirken. Flachdächer, verglaste oder begrünte Dächer sind dagegen nur für untergeordnete Bauteile oder Nebengebäude (wie Garagen und Carports) vertretbar.

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.

Verhindert werden soll die Verwendung von hellen Plattenbehängen und künstlichen Verkleidungen. 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, um den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung zu tragen.

Konkrete Regelungen

§ 1 „Geltungsbereich“

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kastanienallee“ der Gemeinde Wittmar.

§ 2 „Gestaltung des Daches“

Dächer über Hauptgebäuden sind nur mit Neigungen zwischen 25° und 45° (Altgrad) zulässig. Dächer über Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), untergeordneten Bauteilen, Garagen und Carports sind ausgenommen.

Für Dacheindeckungen der Dächer von Hauptgebäuden sind normalformatige rote und rotbraune sowie anthrazitfarbene Farbtöne im Rahmen der RAL-Farben 3009, 3011, 3013, 3016, 7016, 7021, 7022, 8012, 8015 und deren Zwischentöne zulässig. Soweit sogenannte Wintergärten Teil der Hauptnutzung Wohnen sind, sind Dachverglasungen zulässig. In gleicher Weise können auch Terrassenüberdachungen errichtet werden. Einrichtungen für erneuerbare Energien sind von den Regelungen über die Farbe der Dächer ausgenommen.

§ 3 „Gestaltung der Außenwände“

Die Außenwände der Hauptgebäude sind in Sichtziegelmauerwerk, als verputzte Wandflächen oder als Holzfachwerk mit ausgemauerten oder verglasten Gefachen auszuführen. Verwendet werden dürfen nicht glasierte Ziegel in roter bis rotbrauner Farbgebung. Verputzte Fassadenflächen sind mit nichtglänzenden, ockerfarbenen bis gebrochen-weißen Farbtönen herzustellen. Fassadenverkleidungen können mit einer Holzverschalung, mit Schieferschablonen oder mit Dacheindeckungsmaterialien gem. § 2 der ÖBV hergestellt werden.

§ 4 „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 bis 3 genannten Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift für das Gebiet des Bebauungsplanes „Kastanienallee“, Gemeinde Wittmar, entgegenhandelt. Dafür kann ein Bußgeld verhängt werden.

9 Beschluss- und Bekanntmachungsdaten

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gefasst vom Rat der Gemeinde Wittmar am 08.10.2014 und ortsüblich bekanntgemacht nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am __.__.2014.

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 02.02.2015 – 03.03.2015.

Die Abwägung der Stellungnahmen und die Änderung der ersten Planfassung bzw. der Begründung wurden vom Rat der Gemeinde am __.__.2015 beschlossen. Am gleichen Tage hat der Rat der Gemeinde Wittmar den Bebauungsplan Kastanienallee als Satzung beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __.__.2015 im Amtsblatt Nr. __ vom Landkreis Wolfenbüttel. Damit ist diese Änderung in Kraft getreten.

Wittmar, den __.__.2015

Bürgermeister

Siegel