

Gemeinde Tüla  
Samtgemeinde Brome  
Landkreis Gifhorn

**Bebauungsplan „Im Hög“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

**Begründung**

**Satzung**

Tüla, 19.02.2020

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

---

### Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	Seite	3
2	Lage		3
3	Verfahren		5
4	Vorgaben		6
5	Konzeption und Konfliktpotentiale		9
6	Flächenbilanz		12
7	Nutzungsbeispiel		13
8	Festsetzungen des Bebauungsplanes		13
	8.1	Art der Baulichen Nutzung	14
	8.2	Maß der baulichen Nutzung	14
	8.3	Bauweise	16
	8.4	Baugrenze	16
	8.5	Garagen und offene Kleingaragen	17
	8.6	Straßenverkehrsfläche	17
	8.7	Grünordnung	18
	8.8	Textliche Festsetzungen	19
9	Hinweise		20
10	Empfehlungen		20
12	Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen		21
12	Ver- und Entsorgung		25
13	Maßnahmen zur Verwirklichung		28
14	Beschluss- und Bekanntmachungsdaten		29

Anlagen: *Baugrunduntersuchung und Versickerungsgutachten (GGU / Braunschweig 2019)*  
*Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Biodata / Braunschweig 2020)*

## **1 Anlass**

Als Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Brome liegt die Gemeinde Tüla mit ihren Ortsteilen Tüla und Voitze im östlichen Bereich des Landkreises Gifhorn. Trotz der Entfernungen von 25 km zur Kreisstadt Gifhorn und von 20 km zum Oberzentrum Wolfsburg weist die Gemeinde über die vergangenen Jahrzehnte eine weitgehend kontinuierliche Zunahme der Bevölkerungszahl auf. Heute (2019) leben 1.437 Einwohner in der Gemeinde, wobei 403 Einwohner im Ortsteil Voitze wohnen.

Nachdem die bauliche Erweiterung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes *Schwerinsfeld II* im Nordosten von Tüla abgeschlossen wurde, kann die Nachfrage nach (Wohn-)Bauflächen innerhalb der Gemeinde derzeit nicht mehr erfüllt werden. Das große Interesse an Bauland resultiert einerseits aus der Nachfrage der örtlichen Bevölkerung, die in der naturnah geprägten Wohnumgebung aufgewachsen ist. Die im Ort bzw. in der Gemeinde vorhandene Infrastruktur (u.a. Kindergarten, Grundschule, Dienstleister) und das umfassend gute Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge im benachbarten, lediglich 4 km entfernt liegenden Grundzentrum Brome begründen den attraktiven Wohnstandort dabei wesentlich. Andererseits bedingt das große Arbeitsplatzangebot in Wolfsburg eine hohe Nachfrage von potentiellen Neubürgern.

Entsprechend sieht die Gemeinde Tüla die Bereitstellung von weiteren Wohnbauflächen vor. Zum einen soll das Baugebiet *Schwerinsfeld* am nördlichen Ortsrand von Tüla mit einem dritten Abschnitt weiterentwickelt werden. Zum anderen wurden Potentiale für eine Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung geprüft, als deren Folge die Gemeinde die hier vorliegende Ausweisung des Baugebietes *Im Hög* im Ortsteil Voitze betreibt. Auf einer bis heute un bebauten, landwirtschaftlich genutzten Fläche innerhalb der bebauten Ortslage soll eine wohnbauliche Entwicklung ermöglicht werden.

## **2 Lage**

Das insgesamt rd. 4.231 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich der Ortslage Voitze unmittelbar östlich der Ortsdurchfahrt im Zuge der Kreisstraße K 26. Innerhalb der Flur 2 der Gemarkung Voitze umfasst das Baugebiet im Süden das komplette Flurstück 204/60 und im Norden einen größeren Teil des Flurstücks 204/59. Dessen nördlicher, als Wiese genutzter Teil wird in einer Tiefe von 17 m nicht Bestandteil des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet wird mit seiner landwirtschaftlich genutzten Fläche vor allem entlang seiner östlichen und südlichen Ränder durch ein Reihe Strauchgehölze eingefasst. Die überwiegend aus heimischen Laubgehölzen bestehenden Sträucher weisen unterschiedliche Pflanzabstände auf; teilweise wird ihr Bestand durch entsprechende Gehölzstrukturen auf den benachbarten Flächen ergänzt.

Östlich des Plangebietes befindet sich der frühere örtliche Sportplatz, dessen südlicher Bereich einer Nutzung als Spiel- und Bolzplatz durch den sich hier weiter südwärts anschließenden Kindergarten und durch die Grundschule unterliegt. Der nördliche Bereich, der sich mit seiner umgebenden Balustrade als früherer Fußballplatz darstellt, unterliegt heute lediglich einer sporadischen Nutzung als Bolzplatz.

**Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes** (ohne Maßstab; Quelle *bing*)



Seit dem Zusammenschluss des einst eigenständigen örtlichen Sportvereins mit dem Sportverein Tüla werden die Trainingseinheiten und der Punktspielbetrieb auf dem Sportgelände am südlichen Ortsrand von Tüla abgehalten. Insofern ist eine unangemessene Belästigung der umgebenden oder der im neuen Baugebiet geplanten Wohnnutzung sowohl tagsüber als auch insbesondere während der Ruhezeiten in der Nachtzeit bzw. an Sonn- und Feiertagen nicht absehbar. Zudem erwägt die Gemeinde als Eigentümer im Rahmen ihrer Entwicklungsplanung eine funktionale Neuausrichtung dieser Fläche.

Nördlich des Baugebietes schließen sich kleinere Hofstellen an, die als ehemalige An- und Abbauerstellen im ausgehenden 19. Jh. errichtet wurden und sich als eine typische frühe Siedlungserweiterung im Zuge der Straßenverbindung nach Tüla darstellen. Aufgrund der kleinen Strukturen wurde die landwirtschaftliche Funktion in den meisten Fällen schon vor mehreren Jahrzehnten aufgegeben.

Eine kleinteilige Bau- und Nutzungsstruktur schließt sich auch westlich der K 26 sowie weiter südlich des möglichen Baugebietes an. Charakteristisch sind dabei die schmal geschnittenen, aber rd. 75 m tiefen Grundstückspartellen, die im rückwärtigen Bereich z.T. bis heute einen großen Nutzgarten aufweisen und damit auf die einst landwirtschaftliche Ausrichtung verweisen.

Unmittelbar südlich befindet sich eine rd. 12 m breite Wegeparzelle, die neben der Erschließung von Norden und von Süden eine zusätzliche Zuwegung zum früheren Sportplatz darstellt. Diese lässt zugleich den Kindergarten und die Grundschule im Süden sowie den alten Ortskern an der B 248 im Norden abseits der befahrenen Verkehrswege erreichen. In einer Entfernung von rd. 250 m zum Baugebiet bestehen hier die verbliebenen aktiven landwirtschaftlichen Betriebe in Voitze. Zudem befindet sich eine Landmaschinenwerkstatt in einer Entfernung von etwa 150 m nordwestlich der Planfläche.

Nach mehreren Vorabstimmungen wurde das Planungsbüro Warnecke / Braunschweig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragt. Zum Verfahren erfolgte eine Abstimmung mit dem Bauordnungsamt des Landkreises Gifhorn am 29.01.2018.

### **3 Verfahren**

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die bauliche Entwicklung einer bisher unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Fläche, die auf drei Seiten von bestehender Bebauung innerhalb der geschlossenen Ortslage umgeben ist. Durch die geplante Aufsiedlung dieser aus heutiger Sicht landwirtschaftlich nicht mehr rentierbar zu bewirtschaftenden Freifläche wird zudem eine bauliche Erweiterung am Rande der geschlossenen Ortschaft vermieden. Da der vorliegende Bebauungsplan im gesamten Umfang baurechtlich dem Innenbereich zuzurechnen ist, ist eine wesentliche Voraussetzung des § 13a BauGB erfüllt.

Zudem weist er mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl und der zur Verfügung stehenden Bruttobaulandfläche ein weiteres wichtiges Kriterium gem. § 13a BauGB auf, das zu einer Vereinfachung des Verfahrens beiträgt; denn der Bebauungsplan umfasst eine maximal überbaubare Fläche (vgl. Kapitel 6) von insgesamt lediglich 1.904 m<sup>2</sup> (4231 m<sup>2</sup> (Wohngebiet) x 0,30 (max. GRZ), wobei die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt bleiben. Die maximal überbaubare Fläche beträgt im Baugebiet damit deutlich weniger als der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angeführte Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Auch 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. In näherer Umgebung bestehen keine entsprechenden Schutzgüter. Nächst gelegen ist das FFH-Gebiet *Ohreaue* ca. 4 km nordöstlich des Plangebietes. Aus dem großen Abstand, der bisherigen und der geplanten Nutzung sowie der (eingeschlossenen) Lage und (geringen) Größe des Plangebietes lassen sich keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung dieses Schutzgebietes ableiten.

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

Die geplante Bebauung im Baugebiet stellt aufgrund der damit zwangsläufig verbundenen Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Grundfläche gem. § 13 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Demzufolge wäre die Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG durchzuführen. Da der vorliegende Bebauungsplan jedoch die Kriterien für ein *beschleunigtes Verfahren* gem. § 13a BauGB

erfüllt, gelten nach § 13a Abs. 2 BauGB auch die Erleichterungen des *vereinfachten Verfahrens* gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB.

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

Gem. § 13 Abs. 3 wird außerdem 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.

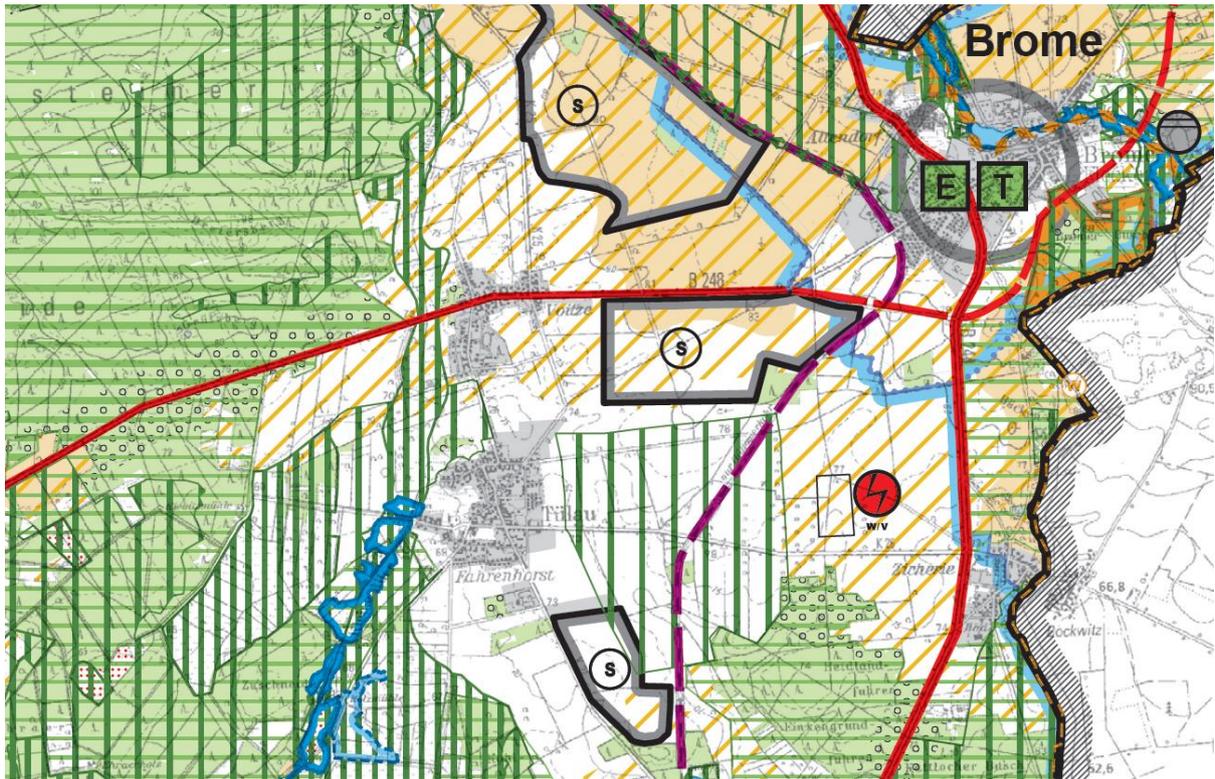
Unbeeinträchtigt davon ist aber der **Artenschutz** gem. §§ 44 BNatSchG zu gewährleisten. Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde deshalb ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Biodata, 2020). Danach kommt es zu baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Beeinträchtigungen, die insgesamt aber zu keinen artenschutzrechtlichen Konflikten führen (S. 10 und S. 13). Da keine Fortpflanzungsstätten geschützter Arten betroffen sind, leiten sich lediglich Vorgaben zur Baufeldfreimachung ab (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3.1). Außerdem setzt die Gemeinde Vorgaben zum Erhalt der prägenden randlichen Gehölzstrukturen fest (vgl. Kap. 8.6). Um auf eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken hinzuwirken, wird darüber hinaus die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn abgestimmten Artenlisten empfohlen (vgl. Empfehlungen). Hier wird auch das Aushängen von Nisthilfen zur Förderung dorftypischer Arten angeregt.

Da der Eingriff in den Naturhaushalt bei Verfahren gem. § 13 a BauGB als bereits erfolgt oder als zulässig gilt (s.o.), kann an dieser Stelle auf zusätzliche Kompensationsvorhaben verzichtet werden. Ergänzend werden zudem absehbar neue Nahrungsflächen in etwa der Größe des Vorhabensgebietes (0,5 ha) im Bereich der stillgelegten Bahnstrecke Rühren-Wittingen östlich von Tülow geschaffen.

#### **4      Vorgaben**

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig ist der geplante Bereich - wie der gesamte Ort Voitze - als Siedlungsbereich gekennzeichnet. Dagegen ist das Samtgemeindezentrum Brome als *Grundzentrum* dargestellt, das sich mit wichtigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge in einer Entfernung von rd. 4 km östlich von Tülow / Voitze befindet. Die naturnahe Lage und die Nähe zum zukünftigen Biosphärenreservat Drömling lassen Brome zudem als Standort mit den *besonderen Entwicklungsaufgaben Naherholung* sowie *Tourismus* ausweisen.

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



Voitze ist über die im RROP als *Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung* dargestellte B 248 mit Brome verbunden. Außerdem wird hier die B 244 als *Hauptverkehrsstraße* erreicht. Die zwischen den beiden Orten verzeichnete *Eisenbahnstrecke* (zwischen Wittingen und Rühren) ist mittlerweile entwidmet.

Die Ortslage von Voitze ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben, die aufgrund ihrer besonderen Funktionen als *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* dargestellt sind. Die Niederungsflächen der *Kleinen Aller* westlich von Voitze unterliegen einer Kennzeichnung als *Vorranggebiet für Natur und Landschaft*. Im Gegensatz zum *Vorbehaltsgebiet* verbinden sich mit der Darstellung als *Vorranggebiet* bereits konkrete und verbindliche Maßgaben.

Daran schließen sich ausgedehnte Waldflächen an, die sowohl als entsprechendes *Vorbehaltsgebiet* als auch als *Vorbehaltsgebiet für Erholung* gekennzeichnet sind. Teilbereiche sind hier zudem als *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft* oder auch als *Vorbehaltsgebiet für besondere Schutzfunktionen des Waldes* deklariert.

Östlich von Voitze ist eine *Vorbehaltsfläche für die Rohstoffgewinnung / Sand* gekennzeichnet. Weiterhin ist das Gebiet großflächig als *Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung* ausgewiesen. Die Ausweisung als *Wasserschutzgebiet* für das entsprechende *Trinkwasser-Gewinnungsgebiet Rühren* befindet sich derzeit im Antragsverfahren.

Der in seiner 50. Änderung rechtswirksame **Flächennutzungsplan** der Samtgemeinde Brome stellt den Ortskern von Voitze entsprechend der hier weitgehend ursprünglich vorhandenen landwirtschaftlichen Prägung als *gemischte Baufläche* (gem. § 1 BauNVO) dar. Eine entsprechende Darstel-

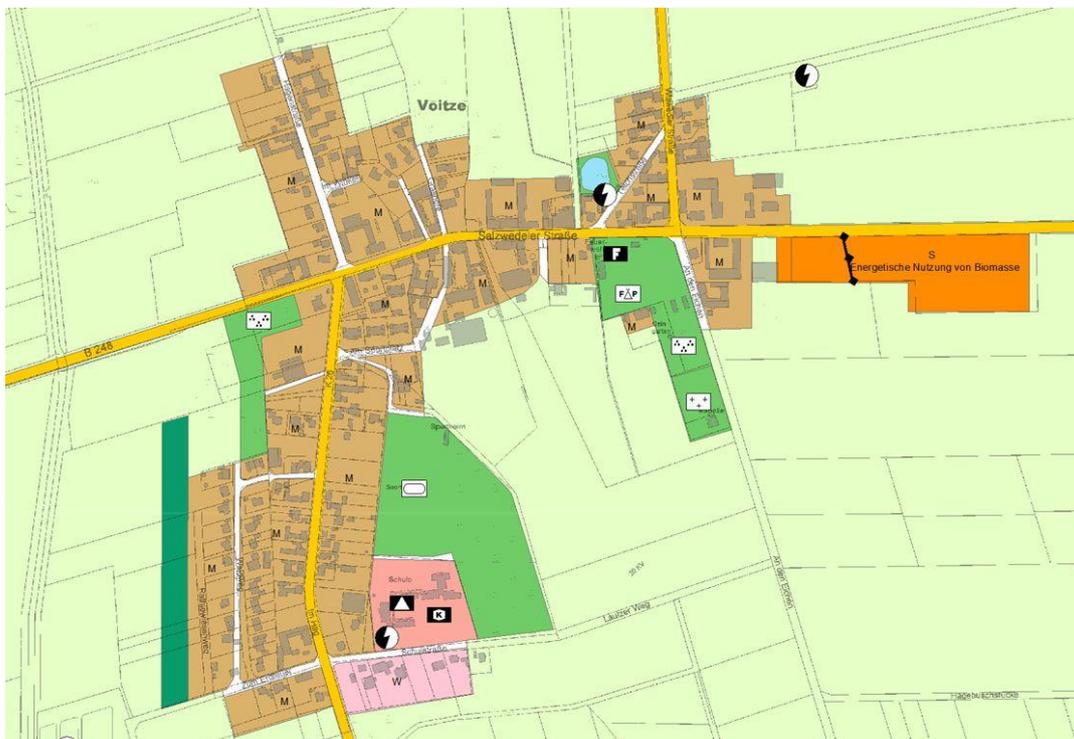
lung kennzeichnet auch das Plangebiet. Bis auf die jüngste bauliche Entwicklung am südwestlichen Ortsrand bestehen für den Ortsteil Voitze keine rechtskräftigen Bebauungspläne; in diesen Bereichen richtet sich eine ergänzende Bebauung derzeit gem. § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Heute ist die landwirtschaftliche Funktion auf einzelne große Hofstellen im östlichen Bereich des alten Dorfes entlang der *Salzwedeler Straße* im Zuge der Ortsdurchfahrt der B 248 beschränkt. Zudem bestehen gewerbliche Einrichtungen an der Straße *Im Hög* im Verlauf der K 26. Der überwiegende Siedlungsbereich von Voitze unterliegt mittlerweile einer Wohnnutzung; eine entsprechende Ausweisung als *Wohnbaufläche* weist bisher allerdings lediglich die Siedlungszeile südlich der *Schulstraße* auf.

Östlich an das Plangebiet angrenzend liegen kommunale Flächen, die den ehemaligen Sportplatz und den Spiel- und Bolzplatz aufnehmen. Diese sind im Flächennutzungsplan entsprechend als *öffentliche Grünfläche* mit der *Zweckbestimmung Sportplatz* dargestellt. Südlich schließt sich hier eine *Fläche für den Gemeinbedarf* mit den *Zweckbestimmungen Kindergarten* bzw. *Grundschule* an.

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Nutzungsänderung im Plangebiet (Entwicklung der *gemischten Baufläche* in ein *Allgemeines Wohngebiet*) erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes; denn gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da aber der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, kann hier gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege einer Berichtigung in einem folgenden Verfahren vorgenommen werden.

**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Brome - Ortslage Voitze** (Stand 50. Änderung, ohne Maßstab, mit Hinweis auf das Plangebiet)



Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützten oder durch den Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn (1997 / 2003) vorgeschlagenen Schutzgebiete und –objekte, keine FFH- und auch keine Vogelschutzgebiete. Nächst gelegen ist das Naturschutzgebiet *Ohreaue bei Altendorf und Brome* bzw. das FFH-Gebiet *Ohreaue* ca. 4 km nordöstlich des Plangebietes im Bereich von Brome. Daran angrenzende Flächen sind als Landschaftsschutzgebiet *Ohretal bei Altendorf* ausgewiesen. Südlich von Zicherie (ca. 4,5 km südöstlich von Voitze) befindet sich mit dem *Lütjes Moor* ein weiteres Landschaftsschutzgebiet.

Derzeit liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altablagerungen oder anderen Bodenverunreinigungen innerhalb des Planbereiches oder dessen unmittelbarer Umgebung vor.

## **5 Konzeption und Konfliktpotenziale**

Zusammen mit der Feststellung, dass die Darstellung im Flächennutzungsplan (als *gemischte Baufläche* gem. § 1 BauNVO) nicht über die planungsrechtliche Beurteilung entscheidet, führt die Wahrnehmung des Plangebietes als Freifläche zu der Einschätzung, dass hier eine weitere Bebauung nicht eindeutig gem. § 34 BauGB zu beurteilen ist. Dadurch ergibt sich die Notwendigkeit, das Plangebiet gem. § 8 BauGB bauleitplanerisch zu ordnen.

Für den Eigentümer dieser Fläche besteht somit bisher *nicht* die Möglichkeit, in diesem Bereich eine ergänzende Bebauung vorzunehmen, die sich gem. der Beurteilung nach § 34 BauGB bei gesicherter Erschließung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, mit der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einpassen muss. Insofern kann eine weitere Bebauung auf dieser Fläche nur ermöglicht werden, indem für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

### **Bauliche Nutzung**

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage für die bauliche Nachverdichtung dieser Freifläche innerhalb von Voitze geschaffen. Im Plangebiet sollen die vorhandenen Frei- bzw. Ackerflächen weitgehend aufgegeben werden, um zukünftig eine verdichtete wohnbauliche Nutzung sowie ihre Erschließung zu ermöglichen. Aufgrund seiner prägenden Wirkung soll dabei der bestehende Gehölzstreifen zumindest am östlichen und am südlichen Rande gewahrt bleiben (Textliche Festsetzungen Nr. 3.2)

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Flächennutzung ist die Ausweisung eines *Allgemeinen Wohngebietes* (WA) gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Diese Festsetzung folgt allerdings nicht der o.a. Darstellung im Flächennutzungsplan. Da hier zurzeit eine *gemischte Baufläche* ausgewiesen ist, bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes. Gem. § 13a Abs. 2 BauGB kann ein *Bebauungsplan der Innenentwicklung* auch bei einer Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist hier später im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen im Plangebiet nicht ermöglicht werden, um die Wohnqualität im neuen Quartier so wenig wie möglich z.B. durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu beeinträchtigen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.1).

Auch wenn auf den benachbarten Grundstücken keine landwirtschaftliche Nutzung mehr vorhanden ist, so lassen sich durch die hier möglichen Nutzungen (intensiver Gartenbau, Hobbytierhaltung o.ä.) davon ausgehende Emissionen im Plangebiet nicht vollständig vermeiden. Eine gewisse mögliche Beeinträchtigung durch Immissionen muss jeder Bewohner innerhalb des neuen Plangebietes dulden; denn ohne diese Gewährleistung wäre hier keinerlei Wohnbebauung durchführbar. Ein Aneinander grenzen zweier nach der Art der baulichen Nutzung unterschiedlich ausgewiesener Gebiete setzt immer auch die Toleranz für die Belange des jeweils anderen Gebietes voraus.

In Bezug auf die früher u.a. landwirtschaftlich ausgerichteten Stellen auf den nördlich und südlich umgebenden Grundstücken stellt sich allerdings die Frage nach der *potentiellen* Zulässigkeit einer *zukünftigen* landwirtschaftlichen Nutzung, womöglich wiederum in Verbindung mit einer Nutztierhaltung. Zwar liegen diese früheren kleinen Hofstellen in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als *gemischte Baufläche* dargestellt ist; allerdings wird in Ermangelung eines verbindlichen Bauleitplanes die Zulässigkeit von konkreten Vorhaben derzeit gem. § 34 BauGB zu entscheiden sein. Der Beurteilungsmaßstab ergibt sich dabei aus der Eigenart der näheren Umgebung, die in unmittelbarer Nachbarschaft heute aber zweifellos der Nutzungsart eines *Allgemeinen Wohngebietes* entspricht.

In Bezug auf die Nähe zum früheren Sportplatz wurde bereits in Kap. 2 dargelegt, dass die frühere Nutzung mit abendlichem Training und Punktspielen am Wochenende bereits seit vielen Jahren nicht mehr gegeben ist und auch nicht wieder aufgenommen werden soll. Insofern können unangemessene Lärmbelastigungen durch den Sport- und Spielbetrieb im neuen Baugebiet insbesondere in den Ruhezeiten ausgeschlossen werden. Langfristig möchte die Gemeinde die prägende öffentliche Grünfläche erhalten bzw. für weitere gemeinschaftliche Nutzungen öffnen, so dass neben der bestehenden Funktion als Bolzplatz und als Spielplatz ein multifunktionales, generationenübergreifendes Angebot für die Freizeitgestaltung entsteht. Davon sollen auch die Bewohner des neuen Baugebietes profitieren können. Eine unangemessene Emission darf sich daher mit Blick auf den Schutzanspruch des neu entstehenden *Allgemeinen Wohngebietes* nicht ergeben. Eine gutachterliche Bewertung der zurückliegenden Nutzung als Sportplatz ist deshalb nicht zielführend und aus Sicht der Gemeinde in diesem Planverfahren verzichtbar.

Auf den vorgesehenen Grundstücken ist mit Blick auf die derzeitige Nachfrage am Wohnungsmarkt eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Dabei orientieren sich die Grundstücksgrößen zwischen 700 bis 850 m<sup>2</sup> an der für Neubaugebiete in der Gemeinde charakteristischen Siedlungsstruktur.

Die neuen Grundstücke sollen keine übermäßig flächenhafte Überbauung mit sich bringen, was zur Festsetzung einer Grundflächenzahl von maximal 0,3 führt. Weiterhin bedingt die kleinteilige Struktur die Beschränkung der Wohneinheiten auf maximal je zwei pro Wohngebäude (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.3).

Konkrete Maßgaben zur Geschossigkeit werden nicht gegeben; allerdings werden zur höhen- bzw. maßstabgerechten Einfügung in die bauliche Umgebung Vorgaben zur max. Sockel-, Trauf- und

Firsthöhe entwickelt (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.2). Dadurch wird sich eine ein- bis zweigeschossige Bauweise ergeben. Mit Blick auf das heterogene bauliche Bild auf den umgebenden Grundstücken leiten sich nur wenige konkrete Vorgaben zur Gestaltung im neuen Baugebiet ab (vgl. Kap. 12 *Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen*).

#### Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehrsraum ergibt sich im Westen des Plangebietes über die Straße *Im Hög* im Zuge der K 26, die im Norden an die übergeordnete *Salzwedeler Straße* im Zuge der Ortsdurchfahrt der B 248 erreichen lässt. In einer Entfernung von etwa 300 m bestehen hier auch die zentralen Haltestellen des ÖPNV.

Hochgerechnet von der zuletzt 2010 durchgeführten Verkehrszählung beträgt die tägliche Verkehrsbelastung der Kreisstraße derzeit rd. 1.900 Fahrzeuge. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der damit verbundenen zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ergeben sich im Baugebiet keine Überschreitungen der für ein *Allgemeines Wohngebiet* (WA gem. § 4 BauNVO) zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm von 55 dB tagsüber bzw. 45 dB nachts. Mit Blick auf die geringe Größe des Baugebietes mit absehbar max. 5 Grundstücken ergibt sich keine nennenswerte Erhöhung der Verkehrsbelastung im Verlauf der Kreisstraße.

Ausgehend von der Zufahrt über die Straße *Im Hög* verläuft die *Planstraße* als Stichstraße in das Plangebiet, so dass sich eine zweizeilige Anordnung der privaten Baugrundstücke ergibt. Für die beiden westlich gelegenen Grundstücke ergibt sich neben der Zufahrtsmöglichkeit über die *Planstraße* auch eine direkte Erschließung ausgehend von der Kreisstraße, wie sie für die umliegenden Grundstücke üblich ist. Der öffentliche Straßenraum der *Planstraße* weist eine Breite von 5 m auf, womit sich eine mischgenutzte und verkehrsberuhigte Ausbauweise verbinden. Die Ausbaubreite wird auf 4 m beschränkt, um die Versickerung des Oberflächenwassers im Straßenraum gewährleisten zu können. Gleichzeitig ergeben sich maximale Breiten für die Grundstückszufahrten und Zugänge (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2.3).

Eine Befahrung mit Müllfahrzeugen etc. kann aufgrund der nicht gegebenen Wendemöglichkeit nicht gewährleistet werden: Entsprechend haben die Anlieger ihre Mülltonnen an den Abfuhrtagen im Einmündungsbereich zur Straße *Im Hög* aufzustellen. Ergänzend wird im Einmündungsbereich eine rd. 12 m<sup>2</sup> große gepflasterte Fläche zwischen Fahrbahn und Gehweg hergestellt werden.

Mit Blick auf die geringe Breite der Planstraße ergibt sich zudem die Forderung nach einer sog. *Bewegungsfläche* - insbesondere für die Feuerwehr: Da einige der neuen Gebäude eine Entfernung von mehr als 50 m vom Straßenraum *Im Hög* aufweisen, weitet sich die *Planstraße* gem. § 4 NBauO, der §§ 1 und 2 DVO-NBauO sowie der *Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr* am östlichen Ende zu einer entsprechenden Bewegungsfläche in der Größe von 7 x 12 m auf.

#### Baugrund und Oberflächenwasserableitung

Im Rahmen eines Baugrundgutachtens wurden die anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse hinsichtlich der Bebaubarkeit, der Erschließung und der Versickerungsfähigkeit beurteilt. Der Grundwasserstand wurde in rd. 3,3 m unter Gelände angetroffen. Das Plangebiet wird von schwach schluffigen, kiesigen Sanden gebildet. Die vorhandenen Böden sind gut tragfähig und unbelastet.

Demnach können die Gebäudegründungen flach ausgeführt werden; es sind keine Maßnahmen zur Baugrundverbesserung notwendig. Gleichzeitig erweist sich das Bodensubstrat als gut für die Versickerung geeignet; die im Arbeitsblatt DWA-A 138 gestellten Anforderungen hinsichtlich Durchlässigkeit und Grundwasserflurabstand werden erfüllt.

Das gesamte Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Rühren. Seitens der LSW Netz GmbH & Co. KG Wolfsburg ist hierfür die Festsetzung einer Trinkwasserschutzzone und der Erlass einer Schutzgebietsverordnung beantragt. Vorgesehen ist dabei die Festsetzung einer Trinkwasserschutzzone III B, womit bestimmte Handlungen und Maßgaben nur beschränkt zulässig oder sogar untersagt sein werden. Bereits heute ist beim Straßenbau die *Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten* (RiStWag) in der geltenden Fassung zu berücksichtigen.

In Abhängigkeit von den versiegelten Flächen im Straßenraum (Verkehrsfläche, Grundstückszufahrten) und den anzusetzenden Bemessungsniederschlägen (5-jährlich wiederkehrendes Ereignis) ergeben sich für den Straßenraum Mindestgrößen für Grünflächen, über die eine ausreichende flächenhafte (diffuse) Versickerung gewährleistet werden kann. Die ausgearbeitete und abgestimmte Ausbauplanung für den öffentlichen Straßenraum bedingt dabei auch die konkrete Vorgabe zur Anzahl und Größe der jeweiligen Grundstückszufahrten (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2.3).

Den zukünftigen privaten Grundstückseigentümern wird die Versickerung vom Niederschlagswasser der Dachflächen und der Terrassen über Sickerschächte, Mulden oder Rigolen vorgeschrieben. Das Oberflächenwasser der privaten Hofzufahrten und Stellplätze ist auf dem jeweiligen privaten Grundstück großflächig über einen bewachsenen Seitenstreifen in den Grundwasserkörper abzuleiten (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.6).

## **6 Flächenbilanz**

Plangebiet gesamt:	4.231 m <sup>2</sup>
davon:	
Allgemeines Wohngebiet:	3.942 m <sup>2</sup>
incl. Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	385 m <sup>2</sup>
Öffentlicher Straßenraum:	289 m <sup>2</sup>

**7 Nutzungsbeispiel**



## **8 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Im nördlichen Bereich des Baugebietes wird auf einer Fläche von 3.942 m<sup>2</sup> ein *Allgemeines Wohngebiet* ausgewiesen, um auf einer Anzahl von rd. 5 Grundstücken entsprechend der örtlichen Nachfrage eine bauliche Ergänzung vornehmen zu können.

*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.

Dabei handelt es sich um die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, ferner um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in *Allgemeinen Wohngebieten* generell zulässig sind.

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.).

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. Um jedoch die Wohnqualität der vorgesehenen Grundstücke und auf den bestehenden benachbarten Grundstücken möglichst nicht zu beeinträchtigen und auch ein unverhältnismäßig hohes Verkehrsaufkommen zu vermeiden, sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.1).

### **8.2 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 unter der möglichen Obergrenze von 0,4 (nach § 17 Abs. 1 BauNVO) und bringt lediglich eine begrenzte bauliche Dichte mit sich. 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).

#### Höhe baulicher Anlagen – Firsthöhe

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden im Wohnbaugebiet die maximale Firsthöhe, die maximale Traufhöhe und die maximale Sockelhöhe der baulichen Anlagen festgesetzt, um die Einpassung in die umgebenden Baustrukturen des alten Dorfes zu gewährleisten bzw. ein höhenmäßiges Ausbrechen der neuen Gebäude zu vermeiden. Die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes beträgt max. 8,5 m (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.2).

Bei einer zweigeschossigen Bauweise ist damit der ergänzende Ausbau des Dachgeschosses nicht mehr möglich. Ein zusätzliches Staffelgeschoss würde im Regelfall an mehreren Gebäudeseiten optisch wie ein dreigeschossiges Gebäude wirken. Eine solche Bebauung würde zu massiv gegenüber anderen Gebäuden mit geneigten Dächern wirken, insbesondere, wenn diese nur mit einem Geschoss ausgeführt werden. Auch die Einsehbarkeit in benachbarte Grundstücke sowie die zusätzliche Verschattung könnte sich nachteilig auf die Wohnqualität angrenzender Grundstücke auswirken.

#### Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe

Durch die Festlegung der maximalen Traufhöhe wird die Höhe der traufseitigen Wandflächen beschränkt, die sich im Plangebiet an der städtebaulich prägenden Bebauung des alten Dorfes orientieren soll. Die Traufhöhe wird als lotrechtes Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dacheindeckung und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ermittelt. Der Bezug auf die Unterkante der Dachkonstruktion leitet sich aus dem Ansatz ab, eine entsprechend sichtbare Fassadenhöhe gewährleisten zu wollen. Die Traufhöhe wird auf max. 6 m beschränkt (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.2).

#### Höhe baulicher Anlagen – Sockelhöhe

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird zudem die maximale Sockelhöhe der baulichen Anlagen festgesetzt, um ebenfalls die Einpassung in die umgebenden Baustrukturen zu gewährleisten bzw. einen unangemessen hoch aus dem Gelände entwickeltes Kellergeschoss (Souterrain) zu vermeiden. Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes beträgt max. 0,5 m (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.2).

### **8.3 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. 1.3).

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 im Bereich dieser Baufelder ausgeschlossen wird und damit eine qualitativ einheitliche Entwicklung bzw. Gestaltung in diesem Bereich des Baugebietes gewährleistet ist. Darüber hinaus trägt diese Festsetzung zu einer Begrenzung der Besiedlungsdichte und der zusätzlichen Verkehrsmengen bei.

### **8.4 Baugrenze**

Mit der Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO wird einerseits auf allen Grundstücken im *Allgemeinen Wohngebiet* ein Mindestabstand der Hauptbaukörper zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zu den umliegenden Grundstücken gewährleistet.

Die Baugrenzen sind im Wesentlichen großzügig und zusammenhängend gefasst. Damit werden die Spielräume hinsichtlich der Anordnung der künftigen Bebauung geschaffen. Die Abstände zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind auf das aus städtebaulichen Gründen erforderliche Mindestmaß beschränkt. So halten die Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 3,0 m ein. Soweit diese Vorzonen nicht für Zufahrten oder Zugänge benötigt werden, bieten sie Raum für eine angemessene Gestaltung der Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum.

Um eine gestalterische Beeinträchtigung der Straßenräume durch Nebenanlagen bzw. Gartenhäuser etc. und ein allzu kleinteiliges, stark heterogenes Ortsbild im öffentlichen Raum zu vermeiden, werden hier 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 unmittelbar an die öffentlichen Flächen grenzenden Abstandsflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nicht erlaubt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.4).

Entsprechende Anlagen sind dagegen im Bereich der Abstandsflächen möglich, die von Flächen mit Festsetzungen für die Bepflanzung umgeben sind oder an vorhandene Grün- bzw. Heckenstrukturen auf den benachbarten Grundstücken angrenzen. Hier ist bzw. wird durch die umgebende Bepflanzung eine Abschirmung gewährleistet. Insgesamt wird so die in diesem Bereich von Voitze vorhandene städtebauliche Gliederung mit einer gewissen räumlichen Durchlässigkeit weiter aufgegriffen.

### 8.5 Garagen und offene Kleingaragen

Ergänzend zu den Regelungen für die straßenseitigen Abstandsflächen (vgl. Kap. 8.4) wird festgesetzt, dass Garagen und offene Kleingaragen mit ihrer Zufahrtsseite zu der Begrenzungslinie der umgebenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche einen Abstand von 5,0 m einhalten müssen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.5). Durch diesen Abstand wird erstens Sorge dafür getragen, dass ein Teil der notwendigen Rückstoßflächen auf privaten Grundstücksflächen liegt. Hierdurch wird die Verkehrssicherheit in erheblichem Maße erhöht, weil eine Einsehbarkeit in den öffentlichen Straßenraum ermöglicht wird. Zudem kann auf der entstehenden Abstandsfläche ein zweiter Personenkraftwagen ohne Störung der öffentlichen Verkehrsfläche abgestellt werden, so dass die Nachfrage nach Stellplätzen im öffentlichen Raum verringert wird.

### 8.6 Straßenverkehrsfläche

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt über die Straße *Im Hög*, die im Zuge der Ortsdurchfahrt der K 26 den südlichen Bereich von Voitze erschließt und weiter ins benachbarte Tülow führt. Der insgesamt etwa 13 m breite Straßenraum gliedert sich in die etwa mittig verlaufende Fahrbahn, die incl. ihrer Gossen eine Breite von 6,5 m aufweist. Westwärtig schließt sich ein etwa 3 m breiter Seitenstreifen an, der sich als Scherrasenfläche darstellt und von den Grundstückszufahrten unterbrochen wird. Ostwärtig wird die Gosse von einem Hochbord flankiert, woran sich ein Grünstreifen in der Breite von 1,5 m anschließt, der mit einigen Rotdornbäumen bestanden ist. Daran schließt sich ein gepflasterter Gehweg in etwa gleicher Breite an, der auf seiner östlichen Flanke von einem schmalen Grünstreifen in rd. 0,5 m Breite gesäumt wird.

Ansprüche hinsichtlich der vom Verkehr auf der Kreisstraße ausgehenden Emissionen wie Lärm, Staub, Gase oder Erschütterungen können im Plangebiet gegenüber dem Landkreis nicht geltend gemacht werden. Seitens des Straßenbaulastträgers der Kreisstraße werden keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen. entsprechende Beeinträchtigungen können auch nicht gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße geltend gemacht werden.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten wird im Seitenraum der Kreisstraße der Einmündungstrichter der in das Plangebiet führenden Straße hergestellt. Dazu werden die Hochbordlinie abgesenkt und der Gehweg unterbrochen. Zudem wird im Seitenraum an der Kreisstraße eine etwa 12 m<sup>2</sup> große befestigte Fläche für das Aufstellen der Mülltonnen aus dem Plangebiet an den Abfuhrtagen geschaffen.

Die **innere Erschließung** des Baugebietes wird über den öffentlichen Straßenraum der *Planstraße* hergestellt, über die ausgehend von der Straße *Im Hög* sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen in das Plangebiet geführt werden.

Da die Verkehrsfläche lediglich den Fahrzeugverkehr der fünf anliegenden privaten Grundstücke aufnimmt, wird bei einer Parzellenbreite von 5 m eine befestigte Ausbaubreite von insgesamt 4 m als ausreichend betrachtet. Diese Breite erweist sich auch für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge oder auch

für z.B. Lieferverkehr mit LKW als auskömmlich. Dabei wird mit Blick auf einen für LKW-Verkehr erforderlichen Ausbaustandard eine Belastung von mind. 10 t Achslast und bis zu 16 t Gesamtgewicht eingehalten (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2.1). Um ein ungehindertes Befahren insbesondere für Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten, wird für die öffentliche Verkehrsfläche ein Parkverbot festgelegt (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2.2).

Da die Entfernung der zukünftigen Gebäude im Plangebiet vom Straßenraum *Im Hög* mehr als 50 m beträgt, wird gem. § 4 NBauO, der §§ 1 und 2 DVO-NBauO sowie der *Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr* die Planstraße am östlichen Ende als sog. *Bewegungsfläche* in der Größe von 7 x 12 m aufgeweitet.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet können eine flächenhafte (diffuse) Versickerung des im Straßenraum anfallenden Oberflächenwassers gewährleisten. Dazu sieht die Ausbauplanung einen 1 m breiten Grünstreifen vor. Um die Versickerungsfläche nicht einzuschränken, ergibt sich die Maßgabe, dass pro Grundstück lediglich eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 4,5 m zulässig ist. Ergänzend kann jeweils ein Zugang in der Breite von 1 m angelegt werden (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 2.3).

Aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit für LKW kann eine Befahrung der *Planstraße* mit Müllfahrzeugen nicht erfolgen. An den Abfuhrtagen müssen die Müllbehälter von den Anwohnern des Plangebietes deshalb auf einer separat zu befestigenden Fläche im Einmündungsbereich der *Planstraße* in die Straße *Im Hög* aufgestellt und nach Leerung wieder entfernt werden (vgl. Hinweise Nr. 2).

Insgesamt soll der Verkehrsraum mischgenutzt ausgebaut und somit gleichberechtigt auch von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden können. Auf die Anlage von gesonderten, mit einem Hochbord abgegrenzten Fußwegen wird verzichtet, weil das Verkehrsaufkommen gering sein wird und weil ein barrierefreier Ausbau gewünscht ist. Durch einen niveaugleichen Ausbau sollen zudem überschaubare Nachbarschaften entstehen, die einen gewissen soziokulturellen Kontakt der Bewohner untereinander ermöglichen und durch das weitgehende Fernhalten von Fremdverkehr Kindern und Erwachsenen den problemlosen Aufenthalt auf der Verkehrsfläche gestatten. Zudem wird mit dieser Art der Erschließung eine gewisse Intimität und Identität der Bewohner mit ihrem näheren Wohnumfeld erreicht. Dabei sind im Bereich von Grundstückszufahrten die Einfriedungen so zu gestalten, dass erforderliche Sichtbeziehungen zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche gewährleistet sind, um ein sicheres Einfahren in den Straßenraum zu ermöglichen.

## **8.7 Grünordnung**

Da im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 13 a 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 Gifhorn abgestimmten Artenlisten empfohlen (vgl. Empfehlungen).

Am südlichen und am östlichen Rande des Plangebietes wird im Übergangsbereich zu den umgebenden Flächen eine 3 m breite *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt. Damit soll die bestehende landschaftsgerechte Eingrünung des Plangebietes und damit ihre Bedeutung als Lebensraum für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften gewahrt bleiben. Bei Abgang von Pflanzen wird auf den Ersatz durch standortgerechte Sträucher verwiesen; entsprechend wird zugleich eine ergänzende Bepflanzung gestattet, um die Strauchhecke z.B. blickdicht auszubilden (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3.2).

Bei einer ergänzenden Bebauung auf den am Straßenraum Im Hög angrenzenden Grundstücke 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 Plangebiet vorhandenen Gehölze, die zahlreichen Vogelarten als Fortpflanzungsstätte dienen, ist sicherzustellen, dass die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit stattfindet, damit ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht (vgl. §§ 39 ff BNatSchG) sicher vermieden werden kann (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3.1).

## **8.8 Textliche Festsetzungen**

### **Baugebiet**

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

1.2 Die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt darf max. 8,5 m betragen. Die Traufhöhe - Bemessungspunkt ist die Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) - darf im Baugebiet max. 6,0 m betragen. Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem Bezugspunkt darf im gesamten Baugebiet max. 0,5 m betragen.

Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil am Gebäude und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes der *Planstraße*, deren Höhenlage sich an der vorhandenen Topographie orientiert.

1.3 Bei einer Einzelhausbebauung sind max. 2 Wohneinheiten zulässig; bei einer Doppelhausbebauung wird je Doppelhaushälfte max. jeweils 1 Wohneinheit zugelassen.

1.4 Zu den umgebenden öffentlichen Flächen der *Planstraße* und der Straße *Im Hög* 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.

1.5 Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen mit ihrer Zufahrtsseite zu der Begrenzungslinie des öffentlichen Straßenraumes einen Abstand von 5,0 m einhalten.

1.6 Den zukünftigen privaten Grundstückseigentümern wird die Versickerung vom Niederschlagswasser der Dachflächen und der Terrassen über Sickerschächte, Mulden oder Rigolen vorgeschrieben. Das Oberflächenwasser der privaten Hofzufahrten und Stellplätze ist auf dem jeweiligen privaten Grundstück großflächig über einen bewachsenen Seitenstreifen in den Grundwasserkörper abzuleiten.

### **Straßenraum**

2.1 Der Straßenraum der *Planstraße* weist einen Ausbaustandard für eine Belastung von mind. 10 t Achslast und bis zu 16 t Gesamtgewicht auf.

2.2 Im Zuge der öffentlichen Verkehrsfläche wird ein Parkverbot festgelegt.

2.3 Die über die *Planstraße* erschlossenen Grundstücke dürfen jeweils lediglich eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von jeweils 4,5 m aufweisen. Ergänzend ist jeweils ein Zugang in der Breite von 1,0 m zulässig.

### **Grünordnung**

3.1 Die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet darf mit Blick auf das Artenschutzrecht (gem. §§ 39 ff BNatSchG) lediglich außerhalb der Brutzeit stattfinden.

3.2 Auf der *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* ist der bestehende landschaftsgerechte Bewuchs zu erhalten oder bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Eine ergänzende Bepflanzung mit Sträuchern der Artenliste 3 (siehe Empfehlungen) ist zulässig.

## **9 Hinweise**

1 Bei Bodeneingriffen können archäologische Denkmale auftreten, die der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen 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 Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter an den Abfuhrtagen bis 6.00 Uhr an der Fahrbahnkante des Straßenraumes *Im Hög* bereitzustellen und nach Entleerung wieder auf das eigene Grundstück zurückzuführen.

## **10 Empfehlungen**

Zur Förderung dorftypischer Vogelarten wird die Installation von Nisthilfen empfohlen. Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehöl-

zen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen. Aus phytosanitärer Sicht für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten:

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

Sandbirke (*Betula pendula*), Buche (*Fagus silvatica*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

Artenliste 2 (Bäume 2. und 3. Ordnung, 5/7 bis 20 m):

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*), Salweide (*Salix caprea*), Eberesche/ Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Wildapfel/ Holzapfel (*Malus silvestris*).

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

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Ingr. Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Heckenrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Ohrweide (*Salix aurita*), Salweide (*Salix caprea*).

Artenliste 4:

Obstbäume regionaltypischer alter Sorten, hochstämmig = Stammhöhe 1,80 m (Apfel, Kirsche, Birne, Pflaume) und Walnuss (*Juglans regia*).

## **11 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 Dachneigung und Gebäudestellung aus.

Deshalb und mit Blick auf die Lage des neuen Baugebietes in einem zunehmend heterogen geprägten baulichen Umfeld leitet sich für die geplante Bebauung im Wohngebiet lediglich ein relativ grober gestalterischer Rahmen ab, der extreme Abweichungen bei den einzelnen Gestaltungselementen ausschließen soll, jedoch gleichzeitig eine individuelle Gestaltung der Gebäude ermöglicht.

Die geplante ergänzende Wohnbebauung im Planungsgebiet soll sich harmonisch in das bestehende Erscheinungsbild einfügen. Die umgebende Bebauung ist einerseits durch die in traditioneller Bauweise errichteten, ehemals landwirtschaftlich ausgerichteten Altbauten geprägt. Andererseits ergibt sich eine markante Prägung durch die in den vergangenen 50 Jahren ergänzend entstandene Wohnbebauung.

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 werden durch die Bebauung falsche Akzente im Ortsbild und in seiner landschaftlichen Ausprägung gesetzt. Entsprechende Vorgaben zur Höhenentwicklung sind in den Textlichen Festsetzungen verankert.

Die Größe und 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 Voitze das steile Satteldach sowie das steile Krüppelwalmdach charakteristisch, die somit auch der Dachstruktur im Plangebiet zu Grunde gelegt werden. Damit verbindet sich die Forderung nach einer Mindestdachneigung, um die Dachflächen wahrnehmbar an der im Umfeld vorhandenen Dachlandschaft zu orientieren.

Aus diesem Grunde sollten mit geneigten Dächern konzipierte Neubauten als Hauptgebäude im Bereich des Baugebietes eine Dachneigung von 25° nicht unterschreiten. Untergeordnete Nebengebäude (Garagen, Carports, Remisen etc.) oder kleine Anbauten (Vordächer, Terrassenüberdachungen etc.) fallen nicht unter diese Vorgabe.

Als typisch für die Region war die Dacheindeckung der traditionellen Bebauung des alten Ortskernes seit Mitte des 19. Jh. ganz überwiegend durch den Einsatz von naturroten Tonziegeln geprägt. Durch das vielfach unreflektierte Aufgreifen andersartiger Eindeckungen wurde diese einheitliche Prägung bei etwa ab Mitte des 20. Jh. vorgenommenen Erneuerungsmaßnahmen oder baulichen Ergänzungen verändert. Wie in den neu entstehenden jüngeren Siedlungsgebieten am Ortsrand wurden im zunehmenden Maße auch im Altdorf flachere Dachneigungen verbunden mit anthrazitfarbenen Betondachsteinen oder grauen Faserzementwellplatten verwendet.

Bis auf den Schornstein sind alle Teile des Daches im Helligkeitswert der Dachdeckung gehalten. Die Deckungsmaterialien sollten kleinformatig und rottonfarben sein; zudem sollten sie auf der Dachfläche eine Struktur durch Schattenwurf bewirken. Bisher sind glänzende Eindeckungsmaterialien

(Engoben oder glasierte Ziegel) im Ortskern nur in Einzelfällen verwendet worden. Die Dachlandschaft des alten Dorfes wird bis heute durch naturbelassene oder matt eingefärbte Materialien geprägt. Um auch diesen Aspekt der einheitlichen Gesamtwirkung aufrechtzuerhalten, ist die Verwendung von glänzenden Materialien nicht zulässig. Ein Dachziegel ist dann als glänzend zu bezeichnen, wenn er mit einer Glasur oder einer Glanzengobe behandelt wurde. Diese Behandlung erfolgt, wenn der Dachziegel einen anderen Farbton als den natürlichen erhalten soll oder eine andere Oberflächenbeschichtung gewünscht ist.

Allerdings verbinden sich damit Effekte, die nicht im Einklang mit der Erhaltung der traditionell geprägten Dachlandschaft stehen: So erweckt ein mit glänzend engobierten Dachziegeln gedecktes Dach stets den Eindruck eines nassen Daches, das aufgrund seiner Beschichtungen zudem zu ortstypischen Reflexionen führt und dadurch Irritationen beim Betrachter auslösen kann. In Fällen, in denen die Definition einer als glänzend empfundenen Oberfläche nicht zweifelsfrei möglich ist, muss ggfs. eine Vorlage bei der Bauaufsicht des Landkreises erfolgen, wo dann über die Zulässigkeit entschieden wird. Das wäre auch bei genehmigungsfreien Bauvorhaben (Austausch der Dacheindeckung) zu berücksichtigen.

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. Zusammen mit den Putzfassaden stellen sie die ortstypischen Fassadenansichten dar, die deshalb auch im Plangebiet aufgegriffen werden sollen. 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 Anpflanzungen 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.

Abgesehen vom gestalterischen Aspekt ergibt sich die Forderung nach einer höhenmäßigen Beschränkung zu den Straßenseiten auch unter den Gesichtspunkten einer in gewisser Weise wünschenswerten sozialen Kontrolle sowie einem damit verbundenen Sicherheitsgefühl. Sofern z.B. eine Hundehaltung auf dem Grundstück eine höhere Einfriedung erforderlich macht, kann diese grundstückseitig hinter einer entsprechend hohen Abpflanzung erfolgen. Einfriedungen aus Nadelgehölzen sind dabei nicht zulässig, weil sie weder standortgerecht noch heimisch sind und durch ihr landschaftsuntypisches Erscheinungsbild das Ortsbild stören.

Im östlichen und südlichen Randbereich soll die Wahrnehmung des hier bestehenden bzw. ergänzbaren Pflanzstreifens nicht durch eine flächig wirksame Einfriedung gestört werden. Sofern hier eine Einfriedung als notwendig erachtet wird, soll diese aus einem Maschendrahtzaun mit einer max. Höhe von 1,2 m bestehen.

Grundsätzlich sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke gem. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Insofern verbietet sich somit die Anlage von geschotterten oder mit Steinen ausgefüllten Flächen, die derzeit als sog. *Schottergärten* insbesondere in vorstädtischen Siedlungen dem Zeitgeschmack zu entsprechen scheinen. Im ländlichen Raum und speziell in Voitze erweisen sich derartig angelegte Gartenflächen aus gestalterischer Sicht als untypisch. Zudem steht das Anlegen von steinernen Gartenflächen im Widerspruch zu den aktuellen gesellschaftspolitischen Zielsetzungen: Mit Blick auf die abnehmende Biodiversität und dem fortschreitenden Klimawandel ist eine Verringerung der Vegetationsfläche bzw. eine übermäßige Versiegelung und ein damit verbundenes Aufheizen der Siedlungsbereiche zu vermeiden.

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

### **§ 1 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 umfasst die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplanes *Im Hög* im Ortsteil Voitze der Gemeinde Tülau.

### **§ 2 Gestaltung des Daches**

2.1 Dächer über Hauptgebäuden sind nur mit Neigungen zwischen 25° und 50° (Altgrad) zulässig. Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Dächer über Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), Wintergärten, Eingangsvorbauten, Terrassenüberdachungen und Garagen (Carports) sind ausgenommen.

2.2 Bei geneigten Dächern sind Dacheindeckungsmaterialien als Tonziegel und Betondachsteine in der Farbgebung orangerot bis rotbraun sowie anthrazitfarben (gem. RAL Farbtönen 2001, 2002, 2004, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 7016, 7021, 7022, 8012, 8015) des RAL-Farbbereichs 840 HR zu verwenden. Glänzend engoblierte (mit einer keramischen Überzugsmasse versehene) Dacheindeckungen sind ausgeschlossen. Dächer über Nebengebäuden (gem. § 14 BauNVO), Wintergärten, Eingangsvorbauten, Terrassenüberdachungen, Garagen (Carports) sowie Flachdächer sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.3 Anlagen zur aktiven / passiven Energiegewinnung sind unabhängig von den gestalterischen Vorgaben gem. Nr. 2.2 zulässig.

### **§ 3 Gestaltung der Außenwände**

Für die Gestaltung der Außenwandflächen der Hauptgebäude sind Mauerziegel, Putzflächen, Fachwerk und Holzverschalungen zulässig. Im Giebel der Dachgeschosse und im Obergeschoss sind Behänge mit dem gleichen Material der Dacheindeckung sowie Schieferbehänge möglich.

### **§ 4 Gestaltung des Gebäudeumfeldes**

4.1 Die Einfriedungen der mit ihren Baufeldern an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Grundstücke sind straßenseitig zulässig als lebende Hecken, Natursteinmauern, Ziegelsteinmauern, Holzzäunen mit senkrechten Latten oder Metallzäunen mit senkrechter Stabung. Bauliche Einfriedungen dürfen die Höhe von 120 cm straßenseitig bezogen auf das Niveau des erschließenden Straßenraumes nicht überschreiten.

4.2 Sofern eine Grundstückseinfriedung der *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* am östlichen und am südlichen Rand des Baugebietes vorgesehen wird, muss diese aus einem Maschendrahtzaun oder einem Stabmattenzaun mit einer max. Höhe von 1,2 m bestehen. Durchgänge, Pforten oder Tore sind im Verlauf dieser Einfriedungen nicht zulässig.

4.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zuwegungen, Stellplätze, Garagen bzw. Carports oder Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen z.B. mit Bepflanzung mit Ziersträuchern oder als Rasenflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die Anlage von Gartenflächen mit Schotter oder Steinen ist nicht zulässig.

### **§ 5 Ordnungswidrigkeiten**

Nach dem § 80 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, wer der Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Es wird darauf verwiesen, dass als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer der zuwiderhandelt, der vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter §§ 2 bis 4 genannten Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift für das Gebiet des Bebauungsplanes *Im Hög*, Gemeinde Tülow, entgegenhandelt. Dafür kann ein Bußgeld verhängt werden.

## **12 Ver- und Entsorgung**

### **Wärmeversorgung**

Der Anschluss des Ortes Voitze an das zentrale Gasversorgungsnetz besteht und wird ausgehend vom Straßenraum *Im Hög* in das Plangebiet erweitert. Die bestehende Leitung bedarf des Schutzes und der Beachtung. Die Führung der neu zu verlegenden Leitungen ist frühzeitig mit dem zuständigen Versorger, der *Gasversorgung im Landkreis Gifhorn (GLG) / Wolfsburg*, abzustimmen.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die LandE Stadtwerke Wolfsburg (LSW) Netz GmbH & Co KG / Wolfsburg. Die Verkabelung verläuft üblicherweise unterirdisch und erfolgt für das Plangebiet über den erschließenden Straßenraum im Zuge der Kreisstraße. Die bestehenden 20 kV- und 0,4 kV-

Leitungen bedürfen des Schutzes und der Beachtung. Die Führung der neu zu verlegenden Leitungen ist frühzeitig mit dem Versorger abzustimmen. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Kabel- und Rohrtrassen ist das Merkblatt der LSW zu beachten.

Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich der Kabel ist der vor Ort zuständige Netzmeister zu informieren und entsprechende Schutzmaßnahmen abzustimmen. In einigen Fällen ist es erforderlich, die Leitungen temporär abzuschalten. Eine weitere Planauskunft erfolgt unter: <https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft/> .

### **Telekommunikation**

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereiches ist im Zuge des angrenzenden öffentlichen Straßenraumes *Im Hög* durch die Deutsche Telekom gegeben. Die bestehende Leitung bedarf des Schutzes und der Beachtung. Von hier aus erfolgt eine Verlegung über den Straßenraum der *Planstraße* für die zukünftige Bebauung auf den privaten Grundstücken. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich. Eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der Straßen und Wege sowie eine rechtzeitige Abstimmung über die Lage und Dimensionierung ist dafür Voraussetzung.

Weitere Maßgaben ergeben sich durch Beteiligung des unter dem Stichwort *Stromversorgung* genannten Netzmeisters. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten. Im Auskunftsbereich können zudem Versorgungsanlagen liegen, die nicht in Rechtsträgerschaft des oben aufgeführten Unternehmens liegen.

### **Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Wasserverband Vorsfelde und Umgebung. Die Anschlussmöglichkeit ist ausgehend von der Hauptleitung im Straßenraum der Straße *Im Hög* möglich.

### **Löschwasserversorgung**

Die Bereitstellung von Löschmitteln (Löschwasser) ist gemäß dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz (NBrandSchG) § 2 Abs. 1 Satz 3 Aufgabe der Gemeinden in ihrem Verwaltungsbereich. Eine Baugenehmigung kann nur erteilt werden, wenn die Erschließung, dazu gehört auch die Löschwasserversorgung, gesichert ist. Gemäß § 41 (1) NBauO muss eine ausreichende Wassermenge für die Brandbekämpfung zur Verfügung stehen.

Bei Ermittlung des Löschwasserbedarfs für bebaute Flächen wird auf die Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zurückgegriffen. Nach der Tabelle im Arbeitsblatt W 405 wird der Mindestlöschwasserbedarf für die jeweiligen Baugebiete festgelegt.

Die nach der Tabelle ermittelten Löschwassermengen stellen nur die unterste Grenze des Löschwasserbedarfs in einem Baugebiet dar. Die Löschwasserversorgung setzt sich zusammen aus Entnahmestellen für den Erstangriff (z.B. Hydranten im Nahbereich der Objekte) und aus Entnahmestellen, die sich in einem Löschbereich befinden.

Löschwasserentnahmestellen in einem Löschbereich können folgende öffentliche Einrichtungen anerkannt werden: 1. Über- und Unterflurhydranten nach DIN 3221 u. 3222; 2. Löschwasserteiche nach DIN 14210; 3. Löschwasserbrunnen nach DIN 14 220; 4. Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230. Weitere Löschwasserentnahmestellen (natürliche und künstliche Wasserreservoirs) können durch Einzelfallprüfung anerkannt werden.

Gemäß den 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 Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom neuen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde- oder Samtgemeindebrandmeister festzulegen.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vom *Wasserverband Vorsfelde und Umgebung / Wolfsburg* betriebene Mischwasserkanalisation, die sich im Straßenraum der Straße *Im Hög* befindet und in die Teichkläranlage in Voitze überleitet. In der Planstraße wird ein daran anzuschließender Schmutzwasserkanal verlegt. Damit die private Erschließung durchgeführt werden kann, wird der Wasserverband auf jedem Grundstück einen Grundstücksanschluss incl. Übergabeschacht herstellen. Dazu muss jeweils ein Antrag auf Wasserver- und Abwasserentsorgung gestellt werden.

Betriebe, bei denen von dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auszugehen ist, sind so zu planen, zu errichten, zu nutzen, zu unterhalten und zu betreiben, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Grund- und Oberflächenwasser durch wassergefährdende Stoffe nicht zu erwarten ist, bzw. der bestmögliche Schutz der Gewässer vor Verunreinigung oder sonstiger nachteiliger Veränderung ihrer Eigenschaften erreicht wird.

Reparaturen, Wartungen, Wäschen und Betankungen von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten dürfen nur auf eigens hergestellten und geeigneten Flächen durchgeführt werden. Für die Einleitung von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen, an das in einer Rechtsverordnung nach § 23 Abs. 1, Nr. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Anforderungen an den Stand der Technik gestellt werden, ist eine Genehmigung gemäß § 58 WHG erforderlich.

### **Oberflächenwasserbeseitigung**

Aufgrund der im Baugebiet dominierenden Sandböden werden die im Arbeitsblatt DWA-A 138 gestellten Anforderungen hinsichtlich Durchlässigkeit und Grundwasserflurabstand in den überwiegenden Bereichen erfüllt.

Das gesamte Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Rühren. Seitens der *LandE Stadtwerke Wolfsburg (LSW) Netz GmbH & Co KG* sind hierfür die Festsetzung einer Trinkwasserschutz-

ne und der Erlass einer Schutzgebietsverordnung beantragt. Vorgesehen ist dabei die Festsetzung einer Trinkwasserschutzzone III B, womit bestimmte Handlungen und Maßgaben nur noch beschränkt zulässig oder sogar untersagt werden. Bereits heute ist beim Straßenbau die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) in der geltenden Fassung zu berücksichtigen.

Somit muss das im Bereich des öffentlichen Straßenraumes anfallende Oberflächenwasser innerhalb des betreffenden Straßenraumes flächenhaft bzw. diffus zur Versickerung gebracht werden, weil für die Straßenräume die Anlage von baulichen Versickerungseinrichtungen (Mulden, Rigolen) mit punktuellen Einleitungen innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes nicht zulässig ist.

Den zukünftigen privaten Grundstückseigentümern wird die Versickerung vom Niederschlagswasser der Dachflächen und der Terrassen über Sickerschächte, Mulden oder Rigolen vorgeschrieben. Das Oberflächenwasser der privaten Hofzufahrten und Stellplätze ist auf dem jeweiligen privaten Grundstück großflächig über einen bewachsenen Seitenstreifen in den Grundwasserkörper abzuleiten (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.6).

Für die Sicherstellung einer ausreichenden Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist ein entsprechendes Bodengutachten zu erstellen. Im Zweifelsfall ist die Versickerungsfähigkeit im Einzelfall nachzuweisen, wobei nach der ATV die DIN A 138 zu berücksichtigen ist. Die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung ist frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn abzustimmen.

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Gifhorn und wird für das Plangebiet im Zuge der Straße *Im Hög* sichergestellt. Die Nutzer des Grundstückes haben an den Abfuhrtagen ihre Müllbehälter bis 6.00 Uhr im Bereich der Einmündung der *Planstraße* in die Kreisstraße bereitzustellen und nach Entleerung wieder auf das eigene Grundstück zurückzuführen.

## **13 Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

**Erschließung:** Mit dem bisherigen Flächeneigentümer ist frühzeitig zu klären, ob die betroffene Fläche von Be- oder Entwässerungsleitungen gekreuzt wird, die im Zusammenhang mit der Beregnung oder Entwässerung anderer landwirtschaftlicher Flächen stehen. Für die Erschließung des Baugebietes ist der Ausbau der bislang nicht vorhandenen *Planstraße* erforderlich. Für die Erstellung der öffentlichen Verkehrsflächen entstehen vorläufig geschätzte Kosten von ca. 75.000 €. Weiterhin entstehen Kosten für den Schmutzwasserkanal, die in Höhe von ca. 25.000 € zu veranschlagen sind. Die Hausanschlüsse sind zusammen mit etwa 5000 € pro Grundstück, insgesamt ca. 25.000 €, anzusetzen.

Die gesamten Herstellungskosten werden zunächst von dem Erschließungsträger getragen und von ihm auf die (neuen) Eigentümer der im Plangebiet liegenden privaten Grundstücksflächen umgelegt. Die leitungsgebundene Infrastruktur wird parallel dazu im Auftrag der jeweiligen Ver- und Entsor-

gungsträger verlegt. Dabei sind die in Kap. 12 Ver- und Entsorgung zusammengefassten Maßgaben im Rahmen der Erschließungsarbeiten durch den Vorhabenträger zu gewährleisten bzw. weiter abzustimmen. Der öffentliche Straßenraum wird mit seiner Ausstattung (Straßenbeleuchtung, Rasenbännettstreifen) nach seiner Fertigstellung der Gemeinde Tülau übereignet. Dazu erfolgt ein gemeinsamer Abnahmetermin (Näheres regelt der städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger).

**Baugrund:** Ein Baugrundgutachten mit Aussagen zum Grundwasserstand und zur Versickerungsfähigkeit des Bodens liegt vor; die Ergebnisse sind in Kap. 5 Konzeption zusammengefasst dargestellt. Sollen im Rahmen der Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrundverbesserung für Gebäude und Straßen) oder zur Geländeauffüllung Boden- oder Recyclingmaterialien (z. B. Schlacke) aufgebracht werden, so ist vorab sicherzustellen, dass von diesen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden ausgeht.

Für den Baugrund dürfen grundsätzlich Materialien verwendet werden, die der Zuordnungsklasse 0 (ZO) der Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20; Technische Regel Boden, Stand 05.11.2004) entsprechen. Die Verwendung von Recyclingmaterial kann in Abhängigkeit von vorhandenem Schichten- und Grundwasser zulässig sein. Gegenüber der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde ist daher durch entsprechende Analysen nachzuweisen, dass das Material selbst und die Eluatkonzentrationen aus diesem Material die zulässigen Grenzwerte einhalten. Bezüglich der qualitativen Anforderungen im Zusammenhang mit der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist außerdem § 12 der „Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung“ (BBodSchV) zu beachten.

#### **14 Beschluss- und Bekanntmachungsdaten**

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gefasst vom Rat der Gemeinde Tülau am 17.05.2017 und ortsüblich bekanntgemacht nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 19.05.2017. Am 27.11.2019 hat der Gemeinderat dem Entwurf zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

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 16.12.2019 – 24.01.2020. Die Abwägung der Stellungnahmen und die Änderung der ersten Planfassung bzw. der Begründung wurden vom Rat der Gemeinde am 19.02.2020 beschlossen. Am gleichen Tage hat der Rat der Gemeinde Tülau den Bebauungsplan *Im Hög* beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 28.02.2020 im Amtsblatt Nr. 2 des Landkreises Gifhorn. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Tülau, den 02.03.2020

gez. Zenk

---

Bürgermeister

Siegel