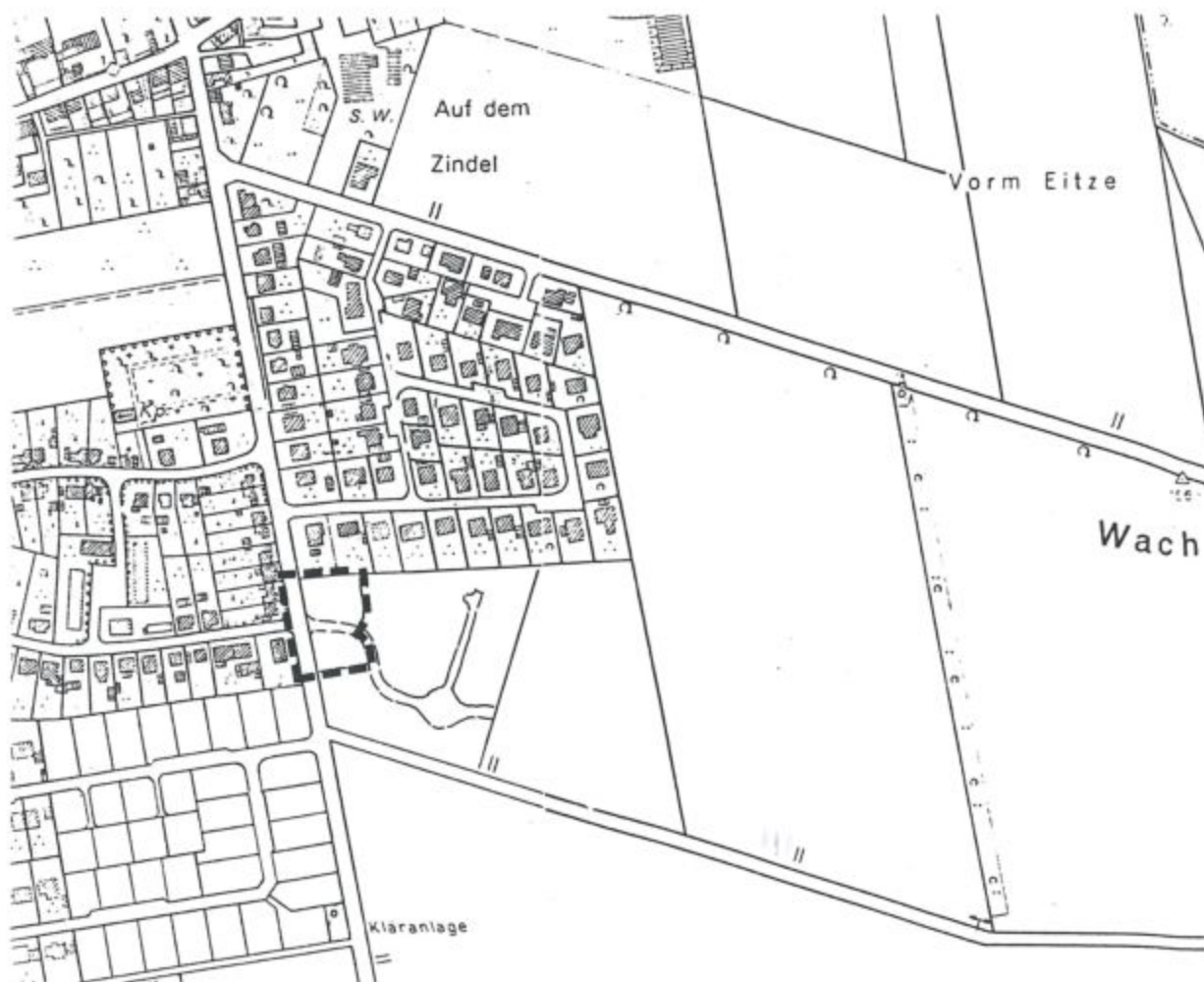


# Gemeinde Wolsdorf

- Landkreis Helmstedt -

## 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hölleckenberg I“

### Begründung



Deutsche Grundkarte 1:5000, Blatt-Nr. 3831/4 Wolsdorf, 3831/5 Runstedt-West. Herausgegeben vom Katasteramt Helmstedt.  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch Katasteramt Helmstedt. AZ.: A/175/96 B5-71/96

### Objekt- und Landschaftsplanung

Brokof & Voigts  
Lindenplatz 1 38373 Frellstedt  
05355/98911 Fax 98912

08.10.2001

## **1 ALLGEMEINES**

---

### **1.1 Ziele und Zwecke der Planung**

---

Die Gemeinde Wolsdorf hat am südöstlichen Rand der Ortslage den B-Plan „Am Hölleckenberg I“ aufgestellt, um neue Wohnbauflächen auszuweisen.<sup>1</sup>

Im Rahmen der Planung war für die verkehrliche Anbindung des Gebietes an den Mühlenweg die Herstellung eines kleinen Kreisverkehrs geplant. Der B-Plan weist hierfür entsprechend große Verkehrsflächen aus.

Inzwischen hat sich die Gemeinde im Rahmen der Erschließungsplanung zu einer Lösung ohne Kreisverkehr entschieden. Die nunmehr nicht für die Verkehrsanlagen benötigten Flächen wurden im Rahmen einer inzwischen durchgeführten Vermessung des Gebietes bereits den Baugrundstücken zugeordnet.

Die vorliegende 1. Änderung des B-Planes „Am Hölleckenberg I“ soll nun die Verkehrsflächen, die im Rahmen der Vermessung bereits den Baugrundstücken zugeschlagen wurden, in Bauflächen umwidmen, um unnötige Einschränkungen der baulichen Nutzung der Grundstücke zu vermeiden.

### **1.2 Aufstellungsbeschluß**

---

Der Rat der Gemeinde Wolsdorf hat in seiner Sitzung am 6.3.2001 die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hölleckenberg I“ beschlossen.

### **1.3 Lage des Plangebietes**

---

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 20/2 und 35 (Baugrundstücke) sowie die dazwischenliegende Verkehrsfläche (Teilfläche des Flurstücks 34), ein Stück vom Mühlenweg (Flurstück 58) und eine Fläche für elektrische Versorgungsanlagen (Flurstück 20/1).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,3 ha.

### **1.4 Vorgaben für die Planung**

---

Die wesentliche Vorgabe für die vorliegende Planung ist der rechtskräftige B-Plan „Am Hölleckenberg I“.

Vorgaben aus der Raumordnung und aus dem Flächennutzungsplan sind für diese kleinräumige Änderung nicht von Bedeutung.

## **2 PLANUNG**

---

### **2.1 Bauflächen (WA) / Verkehrsflächen**

---

Die vorliegende Planung soll Flächen, die als Verkehrsflächen festgesetzt wurden, nunmehr jedoch nicht als solche benötigt werden, für die bauliche Nutzung verfügbar machen.

Im Rahmen der B-Plan-Aufstellung beabsichtigte die Gemeinde Wolsdorf im Geltungsbereich einen kleinen Kreisverkehr anzulegen, um die Verknüpfung der verschiedenen über diese Kreuzung angebundenen Wohngebiete in einer verkehrsberuhigenden baulichen Lösung umzusetzen.

---

<sup>1</sup> Inkraftgetreten am 10.5.2000



Inzwischen hat sich die Gemeinde zu einer Lösung mit konventioneller Kreuzung entschlossen. Die gewünschte Verkehrsberuhigung soll über andere bauliche Maßnahmen im Kreuzungsbereich wie Aufpflasterungen etc. erreicht werden.

Die Durchführung der Baumaßnahmen an der Kreuzung werden vermutlich nicht vor dem Endausbau des Wohngebietes erfolgen. Die Gemeinde hat die Entscheidung für eine konventionelle Kreuzungsform jedoch bereits bei der zur Realisierung des Baugebietes notwendigen Vermessung umgesetzt. Die hierbei gebildeten Grenzen zwischen zukünftigen Baugrundstücken und Verkehrsflächen ermöglichen eine angemessene verkehrstechnische Lösung der Kreuzungssituation.

Durch die Verschiebung der Grenze zwischen Baufläche und Verkehrsfläche werden ca. 290 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zugeordnet.

## **2.2 Art der baulichen Nutzung**

---

Die Art der baulichen Nutzung wird im wesentlichen nicht verändert. Nur die ca. 290 m<sup>2</sup> neu hinzukommenden Bauflächen werden zusätzlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt. Sie können nur zusammen mit den unveränderten Bauflächen genutzt werden und sind dementsprechend mit der gleichen Art der baulichen Nutzung festzusetzen.

### **WA**

## **2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

---

Die überbaubaren Flächen werden mit Hilfe von Baugrenzen nach den gleichen Kriterien wie im Ur-Plan parallel zur Straßenbegrenzungslinie oder zur Grenze des Geltungsbereichs festgesetzt. Dadurch ergeben sich Veränderungen der Baugrenzen im Bereich der zusätzlich festgesetzten Bauflächen.

Die Baugrenze wird im Abstand von 3 m von den öffentlichen Flächen festgesetzt.

In Nachbarschaft des offenen Grabens am Mühlenweg wird die Baugrenze in 5 m Abstand von der Grundstücksgrenze festgesetzt. Als Übernahme der Bestimmungen über Gewässerschonstreifen werden in diesem Bereich bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, ausgeschlossen. Die Fläche wird für die Unterhaltung des Gewässers nicht benötigt, da Pflegearbeiten vom Mühlenweg aus durchgeführt werden können (siehe fortgeltende Festsetzung des Ur-Plans).

## **2.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

---

Zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise werden keine Festsetzung getroffen. Durch eine Festsetzung wird das Fortgelten der Festsetzungen des Ur-Planes geregelt:

Grundflächenzahl 0,3  
nur Einzel- und Doppelhäuser  
ein Vollgeschoß als Höchstmaß  
Oberkante Erdgeschoßfußboden 0,6 m als Höchstmaß  
Traufhöhe 4 m als Höchstmaß  
Firsthöhe 6 m als Mindestmaß und 8 m als Höchstmaß.

## **2.5 Erschließung**

---

Die Erschließung des Gebietes wird durch den Ur-Plan geregelt. Die Erschließung des 1. Bauabschnitts (Leitungssysteme und Baustraße) ist bereits erfolgt.

Durch die vorliegende B-Plan-Änderung werden die Verkehrsflächen verkleinert. Eine angemessene verkehrliche Erschließung ist auch mit dem nunmehr festgesetzten Umfang der Verkehrsflächen möglich.

Weitere Aspekte der Erschließung werden durch die Änderung nicht berührt.

## **2.6 Naturschutz und Landschaftspflege (Grünordnung / Eingriffsregelung)**

---

Die Inhalte der vorliegenden Änderung berühren die Belange von Natur und Landschaft nicht.

Die Verkleinerung der Verkehrsfläche zugunsten von Baufläche führt zu einer etwas geringeren Versiegelung. Aufgrund der insgesamt geringen Flächengröße sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild unerheblich.

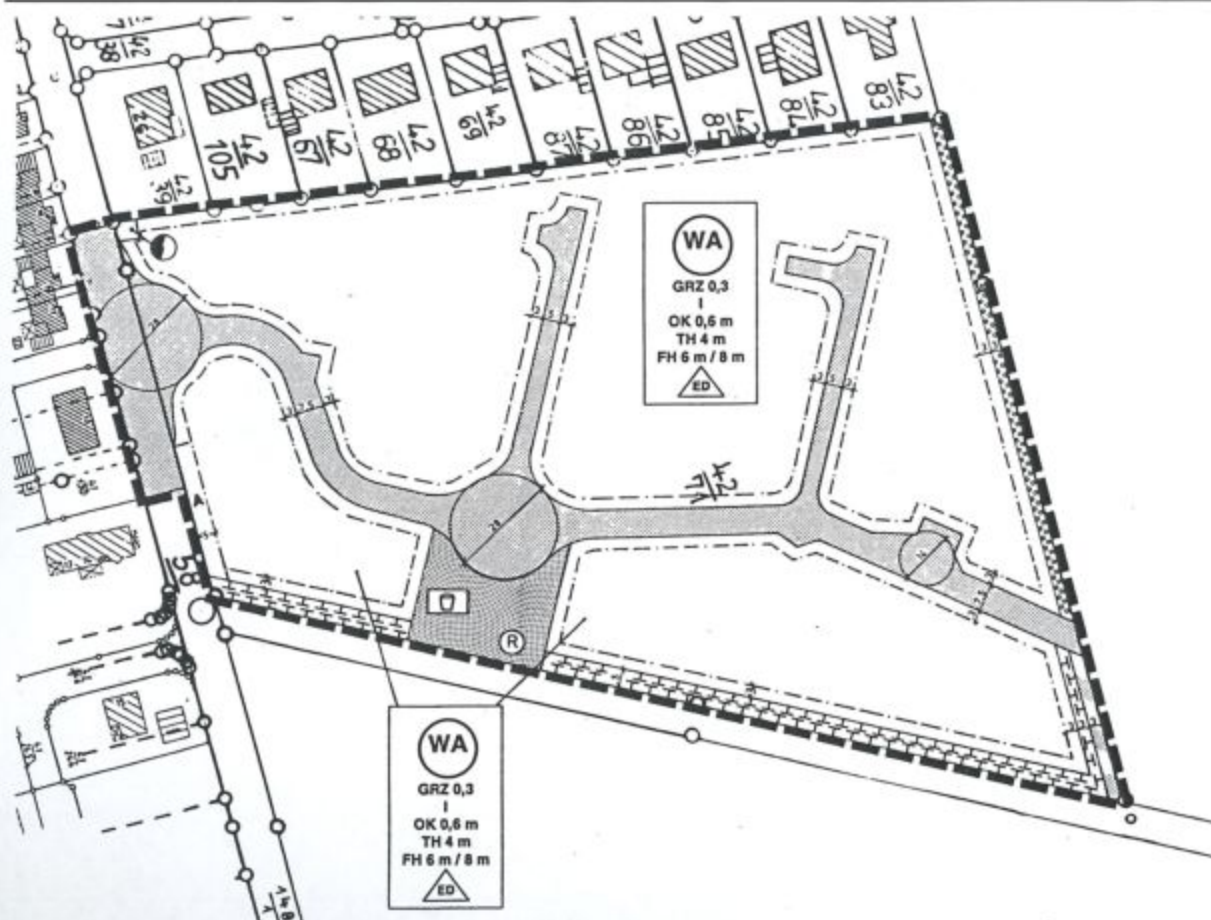
## **2.7 Kosten**

---

Durch die vorliegende Änderung des B-Plans „Am Hölleckenberg I“ entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten bei der Umsetzung des Bebauungsplanes.



Planzeichnung des B-Planes „Am Hölleckenberg I“, Maßstab ca. 1:2.000



Textliche Festsetzungen des B-Planes „Am Hölleckenberg I“

**1. Bezugshöhe (§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)**

Bezugshöhe für die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe sowie die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens ist der höchste Punkt des an die überbaute Fläche angrenzenden natürlichen Geländes.

**2. Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**

Für das aufgefangene Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist eine Versickerungsmulde oder ein Brauchwasserspeicher mit einem Volumen von 10 l je 1 m<sup>2</sup> bebauter oder versiegelter Grundfläche herzustellen.

**3. Hecke auf Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen für Anpflanzungen sind Gehölze in zwei Reihen, in einem Abstand von nicht mehr als 1 m in den Reihen und mindestens 1,5 m zwischen den Reihen zu pflanzen. Die Anpflanzung ist als freiwachsende Hecke zu pflegen und ständig zu erhalten. Dabei sind ausschließlich einheimische Laubgehölze und höchstens bis zu 30 % regionaltypische Obstgehölze zu verwenden. Die Höhe der Pflanzware soll mindestens 100 cm betragen. In diesem Bereich sind bauliche Anlagen, einschließlich nach Landesrecht genehmigungsfreier Bauten, nicht zulässig.

**4. Hecke auf öffentlichem Grund (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen anzulegen, zu pflegen und ständig zu erhalten.

**5. Öffentliche Grünfläche**

Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Flächen ist ein Spielplatz anzulegen.

Weiterhin ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens zulässig, sofern dieses landschaftsgerecht gestaltet wird und einen Bereich mit dauerhaftem Einstau beinhaltet.

**6. Gewässerrandstreifen**

Innerhalb der mit "A" gekennzeichneten nicht überbaubaren Fläche entlang des Grabens am Mühlenweg sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen nicht zulässig.