



Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - SO Sondergebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 3. Bauweise**
 - Baugrenze
 - g geschlossene Bauweise
- 4. Verkehrsflächen**
 - Strassenverkehrsflächen
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Einfahrtsverbot (Verkehrsfläche) Ausfahrtsverbot
 - Sichtdreieck entsprechend textlicher Festsetzung
- 5. Maßnahmen für Natur und Landschaft**
 - Fläche für die Erhaltung entsprechend textlicher Festsetzung
 - Fläche für die Anpflanzung entsprechend textlicher Festsetzung
- 6. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
 - denkmalgeschützte Gesamtanlage
- 7. Sonstige Festsetzungen**
 - Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten
 - St Stellplätze
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung
 - Grenze des Geltungsbereiches

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen zu Art der Nutzung (§ 1, 11 BauNVO)
Das Sondergebiet Einkaufszentrum (SO) dient vorwiegend der Unterbringung von Läden und großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

a) Für den Lebensmitteleinzelhandel ist eine maximale Verkaufsfläche von bis zu 2.600 m² zulässig.
b) Für den Nicht-Lebensmitteleinzelhandel ist eine maximale Verkaufsfläche von 700 m² je Fachmarkt zulässig.

Werbeanlagen incl. Höhenfestsetzung
Werbeanlagen sind nur als Werbung an der Stätte der Leistung zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Werbeanlagen ausgeschlossen bis auf folgende Ausnahmen:
An der Zufahrt sind eine Werbeanlage mit einer Höhe von max. 5,50 m und drei Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 6,0 m zulässig.

Ein Werbepylon ist an der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Stelle mit einer Höhe von max. 5,50 m zulässig. Die Werbeanlage am Pylon darf eine maximale Größe von 2,50 m Höhe und 4,0 m Breite nicht überschreiten.

Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur zulässig, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Werbearstellungen wie z. B. Prismenwendelanlagen, Rollbänder, Filmwände oder CityLight-Boards, sind unzulässig.

Festsetzungen zum Maß der Nutzung (§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)
Im Sondergebiet - Einzelhandel darf die zulässige Grundfläche um die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 erhöht werden.

Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB)
Unter Anrechnung der festgesetzten Flächen für Anpflanzungen sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche zu begrünen.
Die Flächen für Anpflanzungen sind zu mindestens 20 % mit strauchartigen Gehölzen der Artenliste 2 zu bepflanzen. Der Regelpflanzabstand beträgt 1,00 x 1,00 m. Darüber hinaus ist je angefangene 150 m² Pflanzfläche ein Hochstamm der Artenliste 1 zu pflanzen.

Alle 6 Stellplätze ist ein klein Kroniger Laubbaum gemäß Artenliste 1 in einer mindestens 9 m² umfassenden Pflanzfläche zu pflanzen und zu erhalten.

Die anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindestumfang von 18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen. Die anzupflanzenden Sträucher sind als Wurzelware, 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 1,00 m, zu pflanzen.
Die festgesetzten Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB vorzunehmen. Sie sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Artenliste 1
Acer platanoides 'Globosum'
Carpinus betulus 'Fastigiata'
Acer campestre 'Elaeagnifolium'
Betula pendula 'Fastigiata'
Malus 'Nicoline'
Sorbus aucuparia
Acer platanoides
Fraxinus excelsior 'Wesloh's Gloria'
Aesculus hippocastanum
Quercus robur
Betula pendula

Artenliste 2
Acer Campestre
Amelanchier ovalis
Crataegus monogyna
Fraxinus excelsior
Prunus Padius
Rhamnus frangula
Tilia cordata
Cornus sanguinea
Euonymus europaea
Ligustrum vulgare 'Atrivirens'
Rosa canina
Salix caprea
Lonicera xylosteum
Ribes alpinum
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Potentilla fruticosa
Rosa 'Aspirin Rose'
Rosa 'Sommerwind'
Spiraea japonica

Feldahorn
Felsenbirne
Weißdorn
Gem. Esche
Trauben- Kirsche
Faulbaum
Winter- Linde
Roter Hartriegel
Pfaffenhütchen
Liguster
Hundsrose
Salweide
Heckenkirsche
Zierjohannisbeere
Wolliger Schneeball
Wasserschneeball
Fünffingerringstrauch
bodendeckende
Rosenarten
Japanische Spiere

Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Für die Marktbetriebe sind die Hinweise des Schallschutzgutachtens zu beachten. Danach ist der Anlieferverkehr und der Marktbetrieb von 22:00 bis 6:00 Uhr ausgeschlossen.

Sonstige Festsetzungen
Geh-, Fahr und Leitungsrechte
① Mit Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
② Mit Leitungsrecht zugunsten der LSW Netz GmbH zu belastende Fläche

Im Bereich von Sichtdreiecken und -flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB sind unzulässig:

a) Stellplätze und Garagen
b) Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkante.
Hier von ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 23,50 m.

Hinweise
Im Plangebiet ist mit archaischen Bodenfunden zu rechnen. Die zuständige Denkmalbehörde ist gem. NDSchG mindestens 2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten sowie bei Auftreten von Funden zu benachrichtigen. Vor Baubeginn bedarf es einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Zum Nachweis der gestalterischen Integration des Bauvorhabens in die umgebende städtebauliche Situation ist im Rahmen des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen und mit der Stadt einvernehmlich abzusprechen. Darin ist auch über die Baumstandorte gemäß textlicher Festsetzung zu entscheiden.

Mit dem Leitungsrecht ② bezeichnet verläuft eine Gashochdruckleitung. Innerhalb eines Schutzstreifens von 4,0 m Breite dürfen keine Maßnahmen erfolgen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen. Dazu zählen u. a. das Erichten von Gebäuden, Carports, Anpflanzen von Bäumen und Bodenauftrag oder -abtrag.

Der Geltungsbereich liegt im Einzugsgebiet der Zone IIIa des Wasserwerks Wittingen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nur nach Erteilung einer Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn zulässig.

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dez. 2008 (BGBl. I S. 3018), in Verbindung mit § 40 Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 10. Dezember 2008 (Nds. GVBl. S. 381), hat der Rat der Stadt Wittingen diese Satzung - bestehend aus den Planzeichnungen und den textlichen Festsetzungen - sowie die Begründung am 16.12.2008 beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 17. Juli 2008 die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10. September 2008 ortsüblich bekanntgemacht. Die Satzung und ihre Begründung haben vom 17. September 2008 bis 01. Oktober 2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wittingen, den 01.10.2009

Der Bürgermeister S
gez. Ridder

Für die Ausarbeitung des Planentwurfs
Braunschweig, den 03.09.2009
gez. Meißner

Meißner Architekten BDA
Lessingplatz 7
38100 Braunschweig

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 08. November 2007 die Aufstellung dieser Satzung und ihrer Begründung beschlossen.
Wittingen, den 01.10.2009

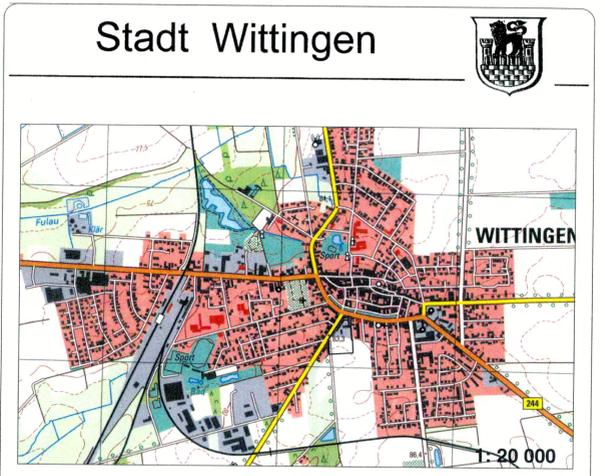
Der Bürgermeister S
gez. Ridder

Der Verwaltungsausschuss hat am 17. Juli 2008 die öffentliche Auslegung dieser Satzung und ihrer Begründung beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07. August 2008 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung und ihre Begründung haben vom 14. August 2008 bis 15. September 2008 öffentlich ausgelegen.
Wittingen, den 01.10.2009

Der Bürgermeister S
gez. Ridder

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 17. Juli 2008 die öffentliche Auslegung dieser Satzung und ihrer Begründung in der Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Wittingen, den 01.10.2009

Der Bürgermeister S
Der Bürgermeister S
gez. Ridder



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Fachmarktzentrum in der Ortschaft Wittingen

bestehend aus zwei Blättern - Blatt 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen	Begründung
Baugesetzbuch (BauGB) 2004/2006 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990/1993 Planzeichenschutzgesetz (PlanZV) 1990 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 2002/2008	

Anlage 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

○ Verfahrensexemplar
○ Original
○ Kopie

Außerdem sind zu beachten:
Durchführungsvertrag und Änderung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.

Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt.

S
i.A.
Abt. Verwaltung