

**PLANUNTERLAGE 1:1000**  
 angefertigt vom Katasteramt Gifhorn  
 Stand vom : 16.04.1997 Az.: A3 - 4 37  
 Kartengrundlage : Liegenschaftskarte  
 Gemarkung : Wittingen Flur : 14

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985-Nds.GVBl.S.187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

**SO**  
 Einzelhandelsver-  
 brauchermarkt  
**I**  
**GR**  
 8300m<sup>2</sup>

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Bauweise**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr.2 Bau GB und § 22 Abs. 4 BauNVO)  
 Aufgrund des geplanten Baukörpers von über 50 m Länge, wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs.4 BauNVO festgesetzt.
- Belange des Wasserhaushaltes**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB  
 Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes sind Befestigungen von Parkplätzen und PKW-Stellplätzen nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Pflaster mit mindesten 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterterrassen o. ä.).
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 § 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB
  - Innerhalb der Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (A) sind je 100 m<sup>2</sup> Fläche mindestens 5 Laubbäume II. Ordnung und 60 Sträucher zu pflanzen. Es sind mindestens 8 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Die Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten.
  - Innerhalb der Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (B) ist eine Grassamenmischung auszusäen, die Fläche ist dauerhaft als Rasen oder Wiese/Weide zu unterhalten. Eine Bepflanzung mit Gehölzen der unten stehenden Pflanzenliste ist ebenfalls möglich, soweit Beeinträchtigungen der innerhalb der Fläche verlaufenden Wasserleitung ausgeschlossen sind.
  - Innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung Stellplätze ist je angefangene 12 Stellplätze ein Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine mindestens 4 m<sup>2</sup> große Vegetationsfläche herzustellen.

Die Gebote zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen Laubgehölzen in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation auszuführen. Folgende Gehölze stehen zur Auswahl:

Laubbäume I. Ordnung:			
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Fraxinus excelsior	Esche
Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Aesculus hippocastanum	Rokaestanie	Quercus robur	Stiel-Eiche
Betula pendula	Sand-Birne	Salix alba	Silber-Weide
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Tilia cordata	Winter-Linde

Laubbäume II. Ordnung			
Acer campestre	Feld-Ahorn	Populus tremula	Zitter-Pappel
Carpinus betulus	Heibuche	Prunus padus	Frühe Traubenkirsche
Juglans regia	Walnuß	Pyrus communis	Wild-Birne
Malus communis	Wild-Äpfel	Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher			
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Hassel	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	engr. Weißdorn	Rubus fruticosus	Brombeere
Fraxinus sicutus	Heckenkirsche	Rubus idaeus	Himbeere
Lonicera xylosteum		Salix caprea	Salweide
		Sambucus nigra	Hölander

- Hinweis:**
- Gemäß § 14 (3) NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
  - Gemäß § 14 (4) NBauO dürfen Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindesten zum überwiegenden Teil versickern kann.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschuß**  
 Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.06.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.10 beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Wittingen, den 18.12.1997 .....  
 Stadtdirektor

**Planunterlage**  
 Kartengrundlage:  
 Liegenschaftskarte  
 Maßstab:  
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.04.1997). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 16.12.1997 .....  
 Katasteramt Gifhorn

**Planverfasser**  
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.09.1997 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.09.1997 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 15.09.1997 bis 16.10.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentliche Auslegung.

Wittingen, den 18.12.1997 .....  
 Stadtdirektor

**Satzungsbeschuß**  
 Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.12.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Wittingen, den 18.12.1997 .....  
 Stadtdirektor

**Anzeige**  
 Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 1997 angezeigt worden.  
 Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.  
 Gifhorn, den 1998 .....  
 Der Oberkreisdirektor

**Beitrittsbeschuß**  
 Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom 199 (Az.: ) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/ Ausnahmen in seiner Sitzung am 199 beigetreten.  
 Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom 199 bis 199 öffentlich ausgelegen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 199 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Wittingen, den 199 .....  
 Stadtdirektor

**Inkrafttreten**  
 Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 199 im Amtsblatt Nr. bekanntgemacht worden.  
 Der Bebauungsplan ist damit am 199 rechtsverbindlich geworden.  
 Wittingen, den 199 .....  
 Stadtdirektor

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Wittingen, den 1999 .....  
 Stadtdirektor

**Mängel der Abwägung**  
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wittingen, den 2000 .....  
 Stadtdirektor

**PRÄAMBEL**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Wittingen diesen Bebauungsplan Nr. , bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

Wittingen, den 18.12.1997 .....  
 Stadtdirektor

**Örtliche Bauvorschriften**

**§ 1 Geltungsbereich**  
 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

**§ 2 Dachform**  
 Im Geltungsbereich nach § 1 sind nur Satteldächer zulässig.

**Satteldach** im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamem horizontalen First gebildet und von senkrechten Giebfeldern begrenzt wird.  
**§ 3 Dachneigung**  
 Die Neigung der Dächer der Hauptdachflächen darf nur 15° bis 25° (Altgrad) betragen. Ausgenommen sind Nebenanlagen, wie Carports und Garagen.

**§ 4 Materialien und Farben der Dächer**  
 Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachmaterialien mit roten bis rotbraunen Farbtönen, eingegrenzt durch die Farbkarte der RAL-Farben 840 HR 2002 (blutorange), 3009 (oxitrot), 3011 (braunrot), 3016 (korallenrot), 8012 (rotbraun) und 8015 (kastanienbraun) sowie Dachschindeln, eingegrenzt durch die Farbkarte der RAL-Farben 7015 (schiefergrau) und 7016 (anthrazitgrau) oder Mischungen der genannten Farbtöne zulässig.

**§ 5 Höhen von Traufen und Firsten**  
 a) Höhen von Traufen  
 Traufen im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie von Außenwandfläche und Dachoberfläche. Die Traufenhöhen dürfen nur max. 4,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

b) Höhen der Firste  
 Die Höhen der Firste dürfen nur max. 8,50 m über dem Bezugspunkt liegen.  
 Bezugspunkt ist die Höhenlage der grundstückseitigen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Schnittpunkt mit der Senkrechten von der Straßenseite zur Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.

**§ 6 Ordnungswidrigkeiten**  
 Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich den Vorschriften des § 2 bis 5 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Art der baulichen Nutzung  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 1 bis 11 der Baumutzungsverordnung - BauNVO -)

**SO**  
 Einzelhandelsverbrauchermarkt  
 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)  
 Einzelhandelsverbrauchermarkt

Maß der baulichen Nutzung  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**GR 8300m<sup>2</sup>** Grundfläche mit Flächenangabe  
**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**Baugrenze**  
**a** Abweichende Bauweise siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

**Verkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

**Hauptwasserdruckleitung** unterirdisch

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzungen Nr. 3

**Sonstige Planzeichen**  
**St** Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

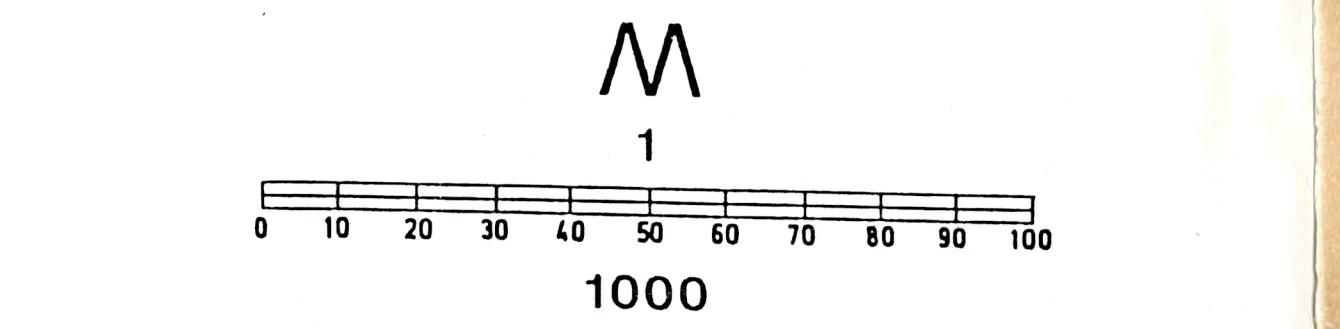
**GR** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**URSCHRIFT**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 10**

**MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

**'AM WASSERWERK'**  
**STADT WITTINGEN**  
**ORTSCHAFT WITTINGEN**  
**LANDKREIS GIFHORN**



**BSB** PLANUNGSBÜRO KLAUS SCHROEDER ARCHITEKT  
 STADTENTWICKLUNG STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG  
 38100 BRAUNSCHWEIG WILHELMSTRASSE 88 TELEFON 0531/44643  
 Planungsstand: 02.07.1997/23.08.97

**ANLAGE 1 6**