

## PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) UND DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER STADT WITTINGEN DEN BEBAUUNGSPLAN „SUDERWITTINGEN - WEST“ BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WITTINGEN, DEN 29.05.2023

gez. Ritter

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## VERFAHRENSVERMERKE

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 08.10.2020 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SUDERWITTINGEN – WEST“ BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT WORDEN.

WITTINGEN, DEN 29.05.2023

gez. Ritter

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## PLANVERFASSER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE AUSGEARBEITET VON:

PLANUNGSBÜRO WARNECKE  
38100 BRAUNSCHWEIG  
WENDENTORWALL 19

BRAUNSCHWEIG, DEN 15.05.2023

gez. Warnecke

PLANVERFASSER

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 29.09.2022 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 22.10.2022 ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM 02.11.2022 BIS EINSCHLIESSLICH 02.12.2022 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WITTINGEN, DEN 29.05.2023

gez. Ritter

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGNAHMEN / ANREGUNGEN UND BEDENKEN

DER STADTRAT HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM 30.03.2023 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

WITTINGEN, DEN 29.05.2023

gez. Ritter

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN „SUDERWITTINGEN - WEST“ NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 30.03.2023 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB UND § 84 NBauO) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

WITTINGEN, DEN 29.05.2023

gez. Ritter

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## RECHTSVERBINDLICHKEIT

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES WURDE NACH § 10 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT UND IST IM AMTSBLATT NR. 8 (2023) FÜR DEN LANDKREIS GIFHORN BEKANTGEMACHT WORDEN. DAMIT IST DER BEBAUUNGSPLAN AM 31.07.2023 IN KRAFT GETRETEN.

WITTINGEN, DEN 14.08.2023

gez. Ritter

BÜRGERMEISTER SIEGEL

## VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT SIND EINE NACH § 214 BAUGB BEACHTLICHE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN ODER VON VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNIS DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES SOWIE EIN BEACHTLICHER MANGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WITTINGEN, DEN \_\_\_\_202\_\_

BÜRGERMEISTER

SIEGEL

## VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE KATASTERAMT GIFHORN; AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDRSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

GEMARKUNG SUDERWITTINGEN, FLUR 3, AKTENZEICHEN L 4-438 / 2020

DIE PLANUNGSUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 14.12.2020). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET.

LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN  
REGIONALDIREKTION  
BRAUNSCHWEIG-WOLFSBURG  
AM SCHLOSSGARTEN 6  
38518 GIFHORN

GIFHORN, DEN 24.05.2023

gez. Eyssel

UNTERSCHRIFT SIEGEL

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2 Die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt darf max. 9 m betragen. Die Traufhöhe – oberer Bemessungspunkt ist der Durchstoßpunkt der äußeren Außenwand durch die Dachdeckung – darf im Baugebiet max. 5,0 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 fertig ausgebauten erschließenden Straßenoberfläche in der Mitte der dem erschließenden Straßenraum zugewandten Gebäudesete.

3 Zum erschließenden Straßenraum sowie im Verlauf zur östlich und südlich angrenzenden Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 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.

4 Bei einer Einzelhausbebauung ist die Anzahl der Wohnungen auf zwei begrenzt; bei einer Doppelhausbebauung ist die Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte auf eine beschränkt.

5 Den zukünftigen privaten Grundstückseigentümern wird die Versicherung 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.

6 In der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün sind die bestehenden vier Gehölze zu erhalten oder bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die oberirdisch bestehende Telekommunikationslinie ist zu bewahren. Die ausgehend vom Straßenraum erschlossenen Grundstücke dürfen jeweils lediglich eine befestigte Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5,0 m aufweisen. Die dazwischenliegende halbruderale Gras- und Staudenflur ist zu erhalten.

7 Auf der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten ausgewiesenen Fläche wird die Anlage einer Gartenfläche festgesetzt. Eine Überbauung bzw. Versiegelung der Fläche ist mit Ausnahme der Einfriedung nicht zulässig. Die Wahl der Bepflanzung sollte sich an den aufgeführten Artenlisten unter Empfehlungen orientieren.

8 Die Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Die Fläche ist als Dauergrünland zu nutzen; dabei ist eine extensive Schafhaltung erlaubt. Ein Pflegeumbbruch sowie eine Einsegnung oder eine Planierung dürfen dabei nicht erfolgen. Die Mahd ist zweimal im Jahr vorzunehmen und darf frühestens ab dem 01.07. jeden Jahres erfolgen; das Mähgut ist innerhalb von 7 Tagen nach der Mahd von der Fläche zu entfernen. Eine maschinelle Bodenbearbeitung in der Zeit vom 01.03. bis zur ersten Nutzung eines Jahres ist nicht zulässig. Bei einer Nachsaat muss gebietsweises Saatgut (sog. Regiosaatgut) verwendet werden. Auf den Flächen ist der Einsatz von Dünger und Pestiziden nicht zulässig.

Auf der Fläche sind insgesamt 16 regionaltypische Obstbäume der nachfolgenden Artenlisten zu pflanzen. Die Pflanzabstände haben 10 - 15 m zu betragen. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Zu verwenden sind mindestens folgende Pflanzqualitäten: Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU 10-12 cm. Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen, gegen Wildverbiss zu schützen und zu verankern. Gegenüber einer Befahrung oder einer Bewirtschaftung ausgehend von den benachbarten Ackerflächen ist die Fläche durch die Errichtung von Eichenspaltpfählen zu sichern. Diese dürfen untereinander den Abstand von 20 m nicht überschreiten; gegenüber dem Grenzverlauf ergibt sich nach dem Schwengelecht ein Abstand von mind. 0,5 cm.

Die genannten Maßnahmen sind spätestens innerhalb der folgenden Pflanzperiode (Oktober – März) nach Baubeginn durch den Erschließungsträger vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Das Abstellen von Maschinen und Geräten sowie die Lagerung von landwirtschaftlichen Wirtschaftsdüngern (Heu, Stroh, Mist, Silage, Zuckerrüben u. a.) sowie von sonstigen Stoffen (Baumaterialien, Erden u.a.) ist nicht gestattet. Die anliegenden Grundstücke dürfen keinen Zugang aufweisen.

**Apfelsorten:** Aderslebener Kalvill, Altländer Pfannkuchen, Baumanns Renette, Biesterfelder Renette, Bittenfelder Sämling, Bohnapfel, Boikenapfel, Boskopp, Braddicks Sondergleichen, Champagner-

Renette, Coulons Renette, Danziger Kantapfel, Deutscher Goldpeppig, Dülmener Rosenapfel, Enkhuiser Agatapfel, Gays Renette, Gelber Edlapfel, Goldapfel von Kew, Goldgülderling, Goldparmäne, Goldrenette v. Blenheim, Goldrenette v. Hildesheim, Grahams Jubiläumsapfel, Graue Französische Renette, Graue Herbstrenette, Gravensteiner, Harberts Renette, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Karmeliter Renette, Kasseler Renette, Klarapfel, Königlicher Kurzstiel, Krügers (Celler Dickstiel), Landsberger Renette, Nienburger süße Herbstrenette, Ontario, Orleans Renette, Osnabrücker Renette, Parkers grauer Pepping, Prinz Albrecht von Preußen, Prinzenapfel, Purpurroter Cousinot, Riesenboiken, Roter Bellefleur, Roter Eiserafel, Rote Sternrenette, Roter Trierer Weinapfel, Schieblers Taubenapfel, Schöner v. Nordhausen, Uelzener Kalvill, Uelzener Rambur, Weißer Wintertaffelapfel, Wilkenburger Währapfel, Winterlockenapfel, Winterambur, Zwiebel Borsdorfer

**Birnenorten:** Baronsbirne, Berckmanns Butterbirne, Citronenbirne, Colmans-Herbstbutterbirne, Doppelte Philippsbirne, Espersens Herrenbirne, Forellenbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Hannoversche Jakobsbirne, Herrenhäuser Christbirne, Hofratsbirne, Köstliche v. Chameux, Kuhfuß (Speckbirne), Leipziger Rettichbirne, Neue Poiteau Nordhäuser Winterforelle, Pastorenbirne (Frauenschenkel), Petersbirne, Prinzessin Marianne, Rote Bergamotte, Rote Dechantsbirne, Volkmarser, Woltmanns Eierbirne

**Steinobstsorten:** Bernhard Nette, Bütters Rote Knorpekirsche, Dönissens Gelbe Knorpekirsche, Große Doppelte Glaskirsche, Große Prinzessin, Große Schwarze Knorpekirsche, Heldelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe, Kronprinz von Hannover, Regina, Schneiders Späte Knorpekirsche, Borsumer, Graf Altmanns Reneklöde, Große Grüne Reneklöde, Hauszwetsche, Nancymirabelle, Italienische Zwetsche, Ontario-Pflaume, Oullins Reneklöde, Königin Viktoria, Wangenheims Frühzwetsche

9 Die Baufeldfreimachung bzw. die Erschließung des Baugebietes müssen außerhalb der Brutzeit (März-August) erfolgen oder innerhalb dieses Zeitraums begonnen haben. Eine Rodung von Gehölzen darf anschließend nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

## EMPFEHLUNGEN

Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen 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 sylvatica*), 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*), Wildapfel/ Holzapfel (*Malus sylvestr*s).

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

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingr. 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*).

## HINWEISE

1. Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen und auf den umgebenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten möglicherweise auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen sind zu tolerieren.

2. 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 Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3. Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden ergänzend durch die Anlage einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen, die in der Gemarkung Suderwittingen, Flur 3, auf den Flurstücken 80 und 81 erfolgt und grundbuchlich gesichert wird. Die Maßgaben zur Entwicklung dieser Fläche sind in der Begründung in Kapitel 5.7 benannt.



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

### § 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 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes *Suderwittingen-West* der Stadt Wittingen.

### § 2 Gestaltung des Daches

1. Dächer über den Gebäuden der Hauptnutzung sind mit Neigungen zwischen 25° und 50° (Altgrad) zulässig. Wintergärten und Eingangsüberdachungen sind ausgenommen. Nebengebäude (gem. § 14 BauNVO), Garagen und Carports sind auch als begrünte Flachdächer erlaubt.

2. Als Dachform sind das Sattel-, das Walm- und das Krüppelwalmdach in gleichsinniger Neigung zulässig; zudem sind gegenläufig geneigte Pultdächer erlaubt. Das Flächenverhältnis der Pultdächer darf das Verhältnis von mindestens 1:2 nicht unterschreiten. Die Pultdächer dürfen einen max. Höhenversatz von 1,5 m aufweisen.

3. Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. der Hälfte der Länge der betroffenen Dachfläche zulässig.

4. Für Dacheindeckungen der Dächer von Hauptgebäuden sind nur rote und rotbraune sowie anthrazitfarbene Farböne im Rahmen der RAL-Farben 3009, 3011, 3013, 3016, 7016, 7021, 7022, 8012, 8015 und deren Zwischentönen zulässig. Glänzend engobierte (mit einer keramischen Überzugsmasse versehene) Dacheindeckungen sind ausgeschlossen.

5. Anlagen für die Nutzung der Solarenergie sind zulässig und von den Regelungen über die Farbe der Dächer ausgenommen. Bei aufgeständerter Bauweise ist ein Abstand von mind. 0,5 m zu den Dachrändern einzuhalten.

### § 3 Gestaltung der Außenwände

Als Materialien der Außenwandflächen sind Faserzementplatten, Schieferersatz-, Kunststoff- und Metallverkleidungen sowie die Blockbohlenbauweise aus Holz nicht zulässig.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**Art der baulichen Nutzung**  
Allgemeines Wohngebiet; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1

**Maß der baulichen Nutzung**  
0,3 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
Th, Fh, Sh max. Höhen baulicher Anlagen in Meter über dem Bezugspunkt (Traufhöhe, Firsthöhe, Sockelhöhe); vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
Baugrenze; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3  
offene Bauweise  
Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Verkehrsflächen**  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung  
Straßenbegleitgrün; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 6

**Private Grünflächen**  
Zweckbestimmung Hausgarten; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 7

**Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Umgrünung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung für Natur und Landschaft; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 8

**Sonstige Festsetzungen**  
Grenze des Geltungsbereiches

**Hinweise**  
Maßangaben in Metern

**Bestandsangaben**  
Gebäudebestand

Flurstücksgrenze  
Flurstücksnummern

## STADT WITTINGEN

Landkreis Gifhorn



## BEBAUUNGSPLAN SUDERWITTINGEN WEST

**Abtschrift**

Datum	Verf. Stand	gezeichnet	Änderung
28.02.2022	§§ 3(1)/4(1) BauGB	Warnecke	
29.07.2022	§§ 3(2)/4(2) BauGB	Warnecke	
20.12.2022	§ 10(1) BauGB	Warnecke	