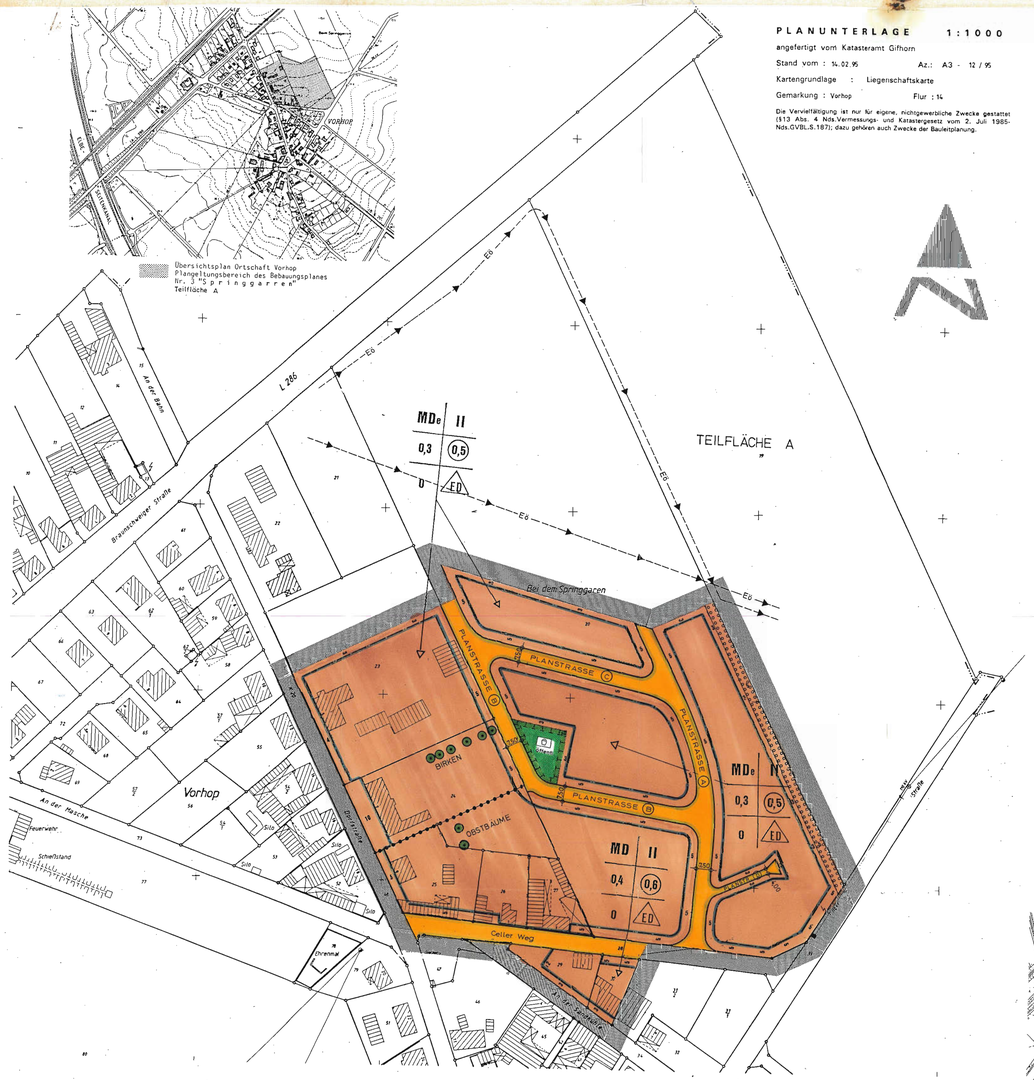

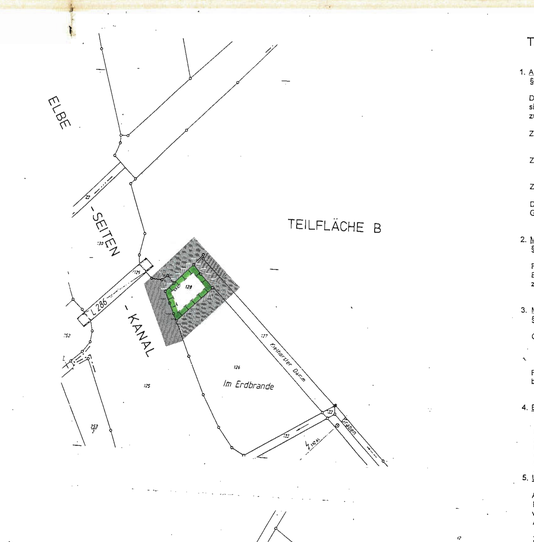

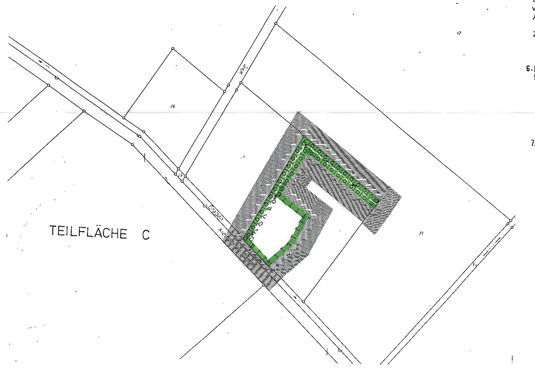

PLANUNTERLAGE 1:1000

angefertigt vom Katasteramt Gifhorn

Stand vom : 14.02.95 Az.: A3 - 12/95

Kartengrundlage : Liegenschaftskarte

Gemarkung : Vorhop Flur : 14

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

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

§ 1
Geltungsbereich

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

§ 2
Dachform

Im Geltungsbereich nach § 1 sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamem horizontalen First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird.

Walmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das allseitig von Dachflächen mit gemeinsamem horizontalen First und umlaufender Traufe gebildet wird.

Krüppelwalmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamem horizontalen First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird, die im oberen Drittel abgewalmt sind.

Die Dächer von Garagen können auch, soweit die Garage frei steht, als Flachdächer ausgebildet werden.

§ 3
Dachneigung

Die Neigung der Dachflächen der Wohnhäuser darf nur 25° bis 45° (Altgrad) betragen. Ausgenommen sind Nebenanlagen, wie Carports und Garagen.

§ 4
Materialien und Farben der Dächer

Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachpfannen mit roten bis rotbraunen Farbtönen, eingegrenzt durch die Farbkarte der RAL-Farben 840 HR 2002 (hilobrange), 3009 (oxitrot), 3011 (braunrot), 3016 (korallenrot), 8012 (rotbraun) und 8015 (kastanienbraun) oder Mischungen der genannten Farbtöne zulässig.

§ 5
Dachgauben

Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf max. 2/3 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Für die Bemessung der Gaubenlänge ist der Gaubenfuß maßgeblich.

§6
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. 4,00 m über dem Bezugspunkt liegen.

b) Höhen der Firste

Die Höhen der Firste dürfen nur max. 9,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt ist die Höhenlage der grundstücksseitigen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Schnittpunkt mit der Senkrechten von der Straßenachse 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.

§7
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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die folgenden Nutzungen, die im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind in dem MD-Gebiet mit der Fußnote „e" gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig:

Ziffer 1: Wirtschaftsstellen land-und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.

Ziffer 4: Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Ziffer 9: Tankstellen

Die im MD$_e$-Gebiet allgemein zulässige Nutzung „Sonstige Gewerbebetriebe nach § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Für die Ermittlung der Geschoß- und der Grundflächenzahl ist die BauNVO maßgeblich. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

3. Mindestgrundstücksgröße und Mindestgrundstücksbreite
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt bei den zu bildenden Baugrundstücken
- die Mindestgrundstücksgröße 700 m²
- die Mindestgrundstücksbreite 22 m im Mittel.

Für Doppelhausgrundstücke gilt die Hälfte der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße bzw. der Mindestgrundstücksbreite.

4. Belange des Wasserhaushalts
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Das im Bebauungsplangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Die Zwischenspeicherung und Entnahme als Brauchwasser ist zulässig. Die Versagungsgründe nach § 8 Niedersächsisches Wassergesetz bleiben unberührt. Die bereits bebauten Grundstücke entlang der Dorfstraße und des Celler Weges sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

5. Untergeordnete Nebenanlagen

Auf den Grundstücksflächen in 3,00 m Breite parallel zu der Straßenbegrenzungslinie bzw. zum angrenzenden Außenbereich sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, wie folgt zulässig:

Zulässig sind nur Müllboxen, Stellplätze und Grundstückseinzäunungen.

6. Pflanzbindung
§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB

Die auf dem Flurstück 24 als zu erhaltenden dargestellten Bäume (6 Birken, 1 Apfel, 1 Kirsche) sind dauerhaft zu erhalten. Bei der Errichtung von Bauwerken sind die erforderlichen Sichtentfeltsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen gemäß DIN 18920 zu beachten. Abgängige Bäume sind auf dem Grundstück durch Neupflanzung von Bäumen I. oder II. Ordnung zu ersetzen.

7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB

a) Die öffentliche Grünfläche ist außerhalb der für die Zweckbestimmung Spielplatz erforderlichen Fläche als naturnahe Grünanlage mit Gehölzpflanzungen und Flächen für die Entwicklung von spontaner Vegetation zu entwickeln. Anpflanzungen dürfen nur mit heimischen Laubgehölzen in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation durchgeführt werden. Bodenbefestigungen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

Die Randbereiche zu den privaten Bauflächen sind in mindestens 5 m Breite mit Gehölzen zu bepflanzen und zu einem naturnahen Siedlungsgehölz zu entwickeln. Zusätzlich sind außerhalb der Randstreifen mindestens 3 Bäume I. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Maßnahmen werden als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 10 Nieders. Naturschutzgesetz festgesetzt.

b) Die Teilfläche B des Bebauungsplanes wird als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 10 Nieders. Naturschutzgesetz festgesetzt. Die vorhandenen Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu einem naturnahen Feldgehölz weiterzuentwickeln. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

c) Die Teilfläche C des Bebauungsplanes wird als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 10 Nieders. Naturschutzgesetz festgesetzt. Die mit einem Pflanzgebot versehene Fläche ist mit Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation heckenartig zu bepflanzen. Es sind überwiegend Domensträucher wie Schlehe, Weißdorn und Hundsrose zu verwenden. Die Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Die Heckenstruktur ist durch Pflegemaßnahmen (Auf-den-Stock-setzen) zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die nicht mit einem Pflanzgebot versehene Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die natürliche Entwicklung in Richtung Bewaldung der Fläche ist zuzulassen. Eine forstwirtschaftliche Nutzung der Sukzessionsfläche oder die Anlage von Wildäckern ist nicht zulässig.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB

a) Innerhalb der Planstraßen A, B und C ist je angefangene 200 m² Verkehrsfläche ein Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine mindestens 6 m² große Vegetationsfläche herzustellen.

b) Auf den privaten Bauflächen sind innerhalb der Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern je 100 m² Fläche mindestens 1 Laubbaum II. Ordnung und 50 Sträucher zu pflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Die Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten.

c) Auf den privaten Baugrundstücken die neu bebaut werden, ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Pflanzgebote sind mit heimischen Laubgehölzen in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation auszuführen. Folgende Gehölze stehen zur Auswahl:

Laubbäume I. Ordnung:

Acer pseudoplatanus	Spitz-Ahorn	Fraxinus excelsior	Esche
Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	Quercus robur	Stiel-Eiche
Betula pendula	Sand-Birke	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	Hainbuche	Prunus padus	Frühe Traubenkirsche
Juglans regia	Walnuß	Pyrus communis	Wild-Birne
Malus communis	Wild-Apfel	Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Hasel	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	eingr. Weißdorn	Rubus fruticosus	Brombeere
Frangula alnus	Faulbaum	Rubus idaeus	Himbeere
Ligustrum vulgare	Heckenliguster	Salix caprea	Sahlweide
		Sambucus nigra	Holunder

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 mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß

Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.05.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.07.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Wittingen, den 14.07. 1997 — Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab:

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes 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 14. 02. 1995). 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 21.07. 1997

Katasteramt Gifhorn — Amtsverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Klaus Schroeder . Architekt . Büro für Bauleitplan- und Entwicklungsplanung und Städtebau . sowie Braunschweig

Braunschweig, den 14.07.1997 — Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.08.1996 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 25.09.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 04.10.1996 bis 06.11.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wittingen, den 14.07.1997 — Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.03.1997 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.03.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 08.04.1997 bis 12.05.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wittingen, den 14.07.1997 — Stadtdirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.07.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wittingen, den 14.07.1997 — Stadtdirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 23.08.1997 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB geltend gemacht. Die Angaben/mit Ausnahme der durch kursiven Druck gekennzeichneten Teile nicht geltend gemacht.

Gifhorn, den 26.08.1997 — Der Oberstadtdirektor

Genehmigungsbeschluß

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 1997 — Stadtdirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 26.08.1997 im Amtsblatt Nr. 18 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 26.08.1997 rechtsverbindlich geworden.

Wittingen, den 1997 — 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 1998 — Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

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

Wittingen, den 2004 — Stadtdirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 der i.V.m. (Baugesetzbuches (BauGB) §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

MDe — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) (gegliedert nach § 1 Abs. 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MD — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl siehe textliche Festsetzungen Nr. 2

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(II) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

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

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Spielplatz

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 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)

Erhaltung von Bäumen siehe textliche Festsetzungen Nr. 6

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

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. 3, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wittingen, den 14.07.1997

Ratsvorsitzender — Stadtdirektor

URSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

SPRINGGARREN

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

STADT WITTINGEN
ORTSCHAFT VORHOP
LANDKREIS GIFHORN

M 1:1000

ANLAGE 1 6

BSB PLANUNGSBÜRO KLAUS SCHROEDER ARCHITEKT
STADTENTWICKLUNG STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG
38100 BRAUNSCHWEIG WILHELMSTRASSE 88 TELEFON 0531/44643

Planungsstand: 22.08.96 / 20.03.97