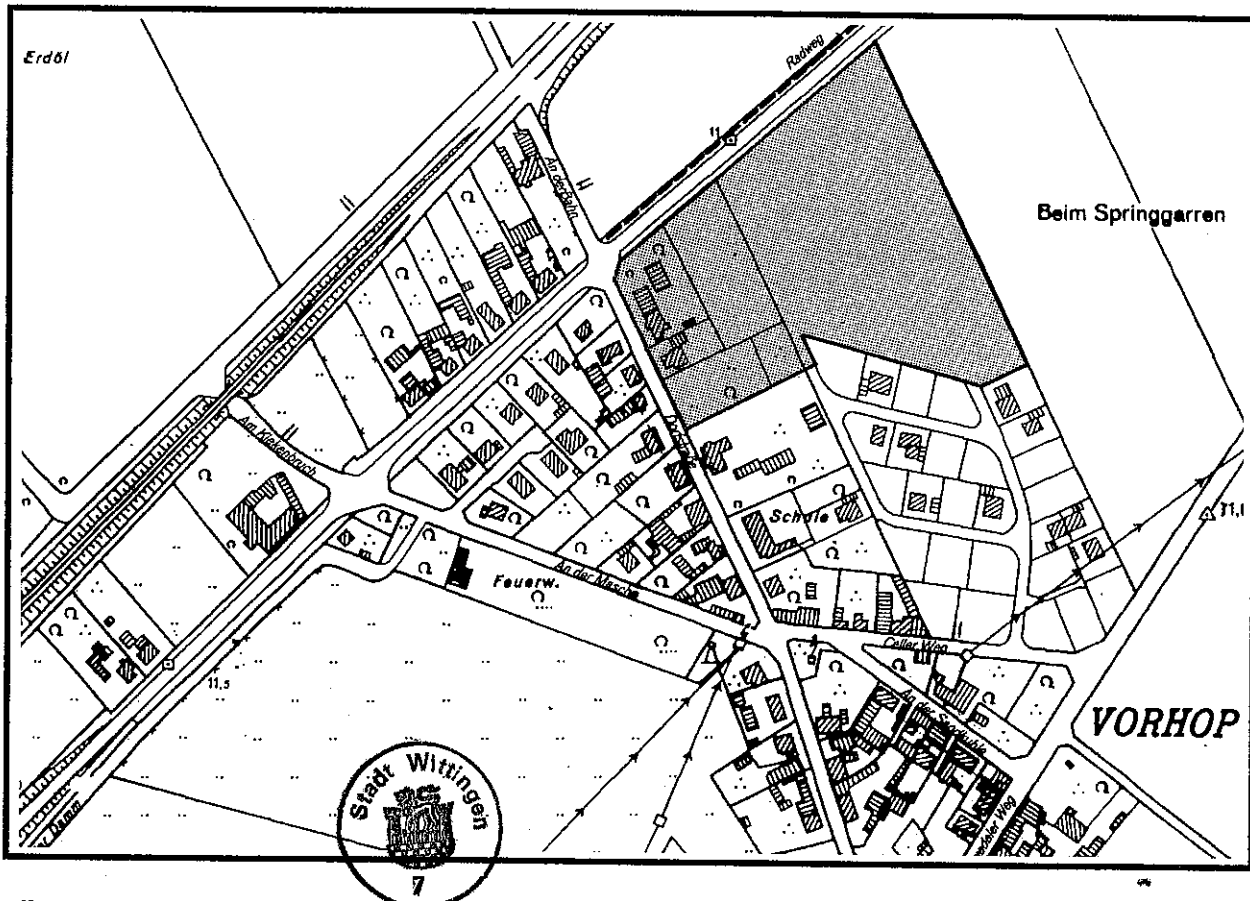


# Stadt Wittingen

Ortschaft Vorhop · Landkreis Gifhorn

## Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung „Springgarren II“



Übersicht DGK M 1:5.000

# Urschrift

Dipl.-Ing. Martin Gerold  
Stadtplaner  
Fon 05141 - 330361 · Fax 05141 - 330362  
Wittinger Straße 44 · 29223 Celle



**Satzung**  
**08.10.2004**

**Stadt Wittingen**  
Ortschaft Vorhop · Landkreis Gifhorn

**Bebauungsplan**  
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

**„Springgarren II“**

- (1) Präambel
- (2) Planzeichenerklärung
- (3) Zeichnerische Festsetzungen (Planzeichnung) M 1:1.000
- (4) Sonstiger Geltungsbereich gemäß § 1a (3) BauGB  
M 1:2.000 (verkleinert) mit Übersicht DGK (verkleinert)
- (5) Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)
- (6) Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung  
(§ 9 (4) BauGB i.V. mit §§ 56, 97 und 98 NBauO)
- (7) Hinweise
- (8) Verfahrensvermerke

## Präambel

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Wittingen diesen Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung „Springgarren II“ OS Vorhop der Stadt Wittingen, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung beschlossen.

Wittingen, den **01. Dez. 2004**



.....  
(Ridder)  
Bürgermeister

# Planzeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

MD

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

## Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3

Grundflächenzahl

0,5

Geschoßflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o

offene Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig



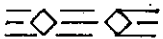
Baugrenze

## Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Planstr. A

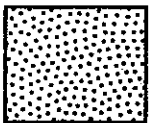
Öffentliche Straßenverkehrsfläche

## Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)



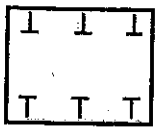
unterirdische Erdgas- und Erdölleitungen (mit Schutzstreifen)

## Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

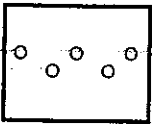


öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung  
„Abstandsgrün“, „Fuß- und Radweg“ (F+R) und „Verkehrsgrün“ (VG)

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

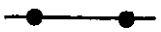


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
hier: Sonstiger Geltungsbereich



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

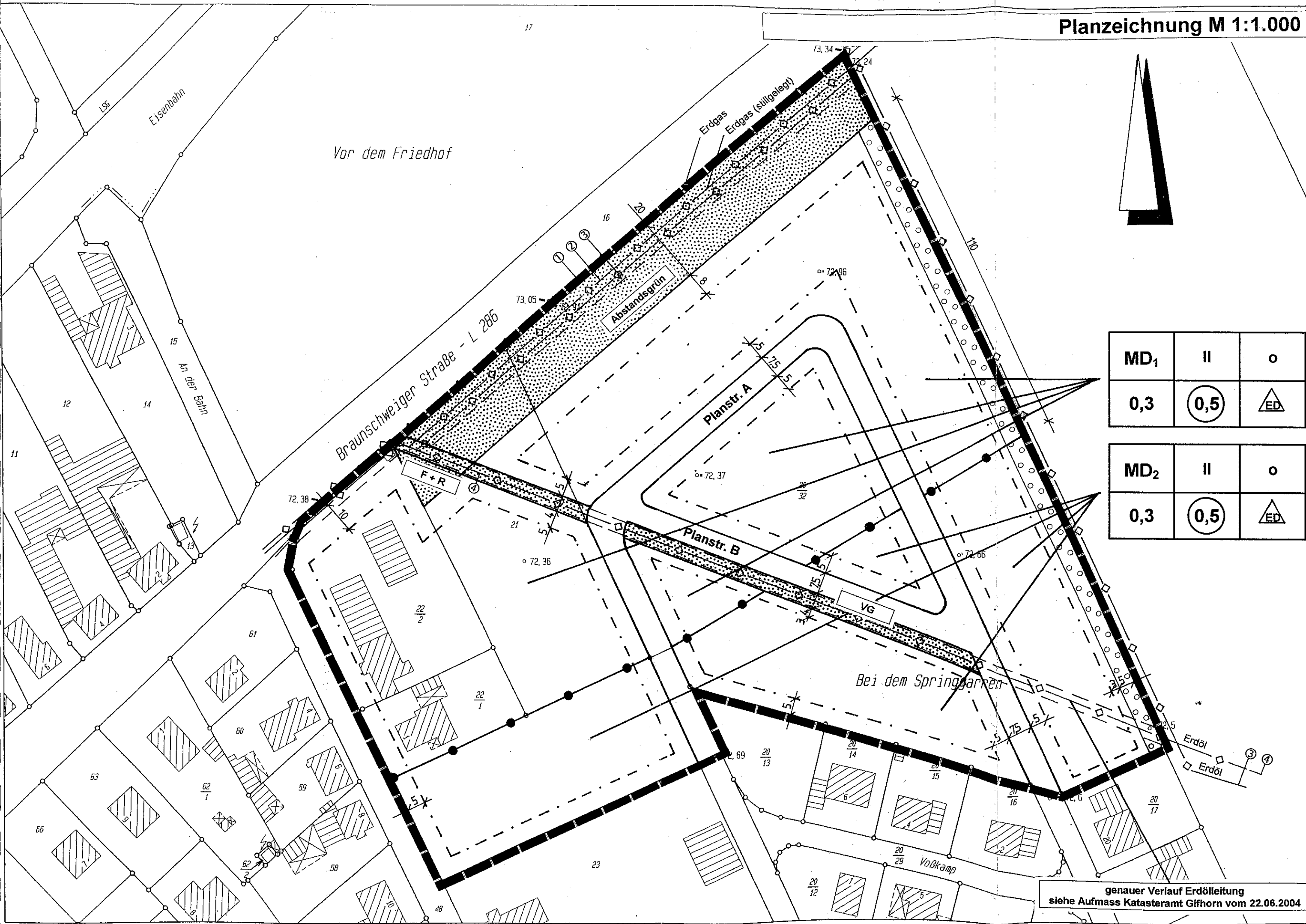
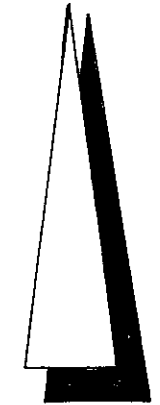
**Sonstige Planzeichen**



Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (MD<sub>1</sub> vgl. Hinweis Nr. 1)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

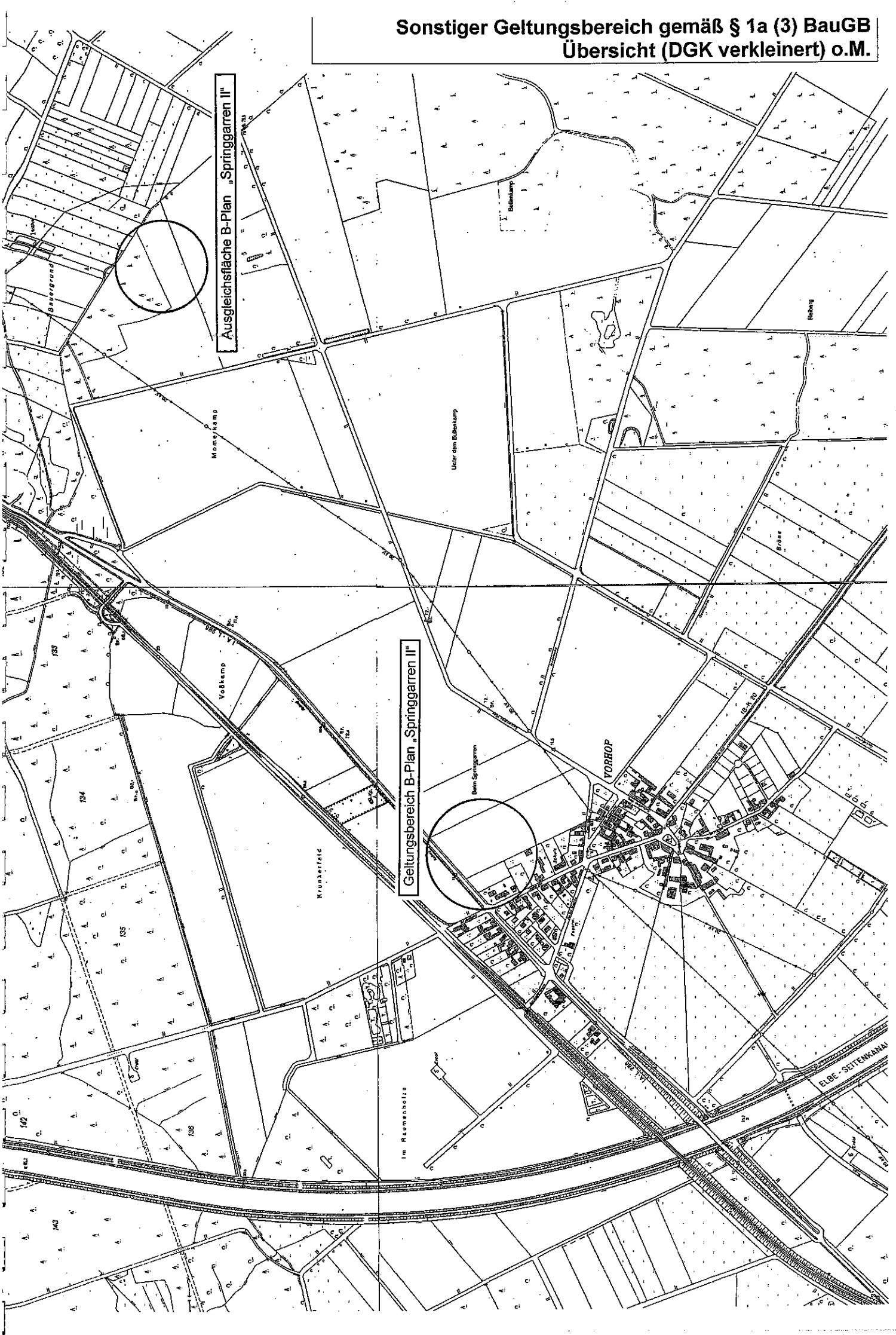


MD <sub>1</sub>	II	○
0,3	0,5	△ ED

MD <sub>2</sub>	II	○
0,3	0,5	△ ED

genauer Verlauf Erdölleitung  
siehe Aufmass Katasteramt Gifhorn vom 22.06.2004

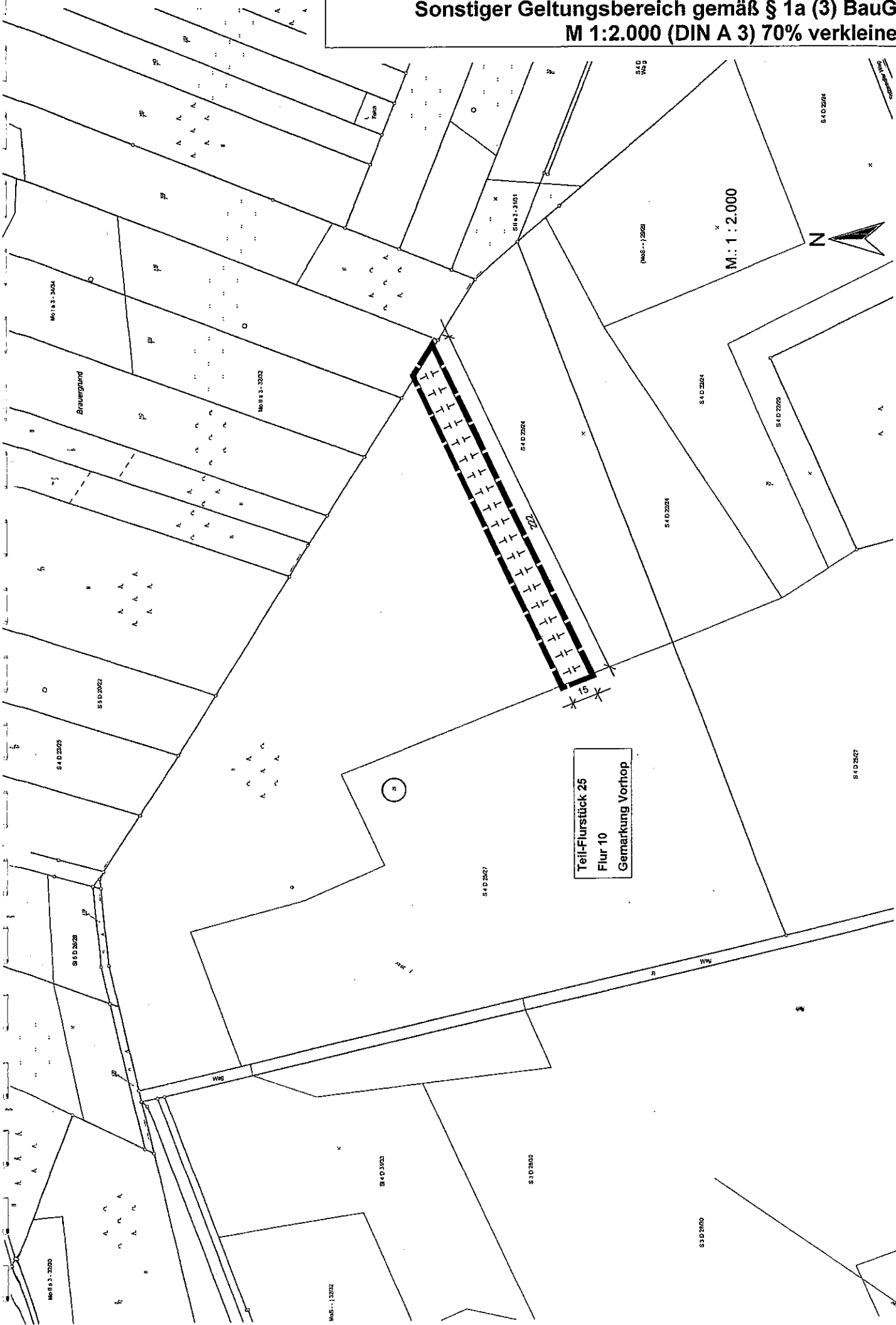
Sonstiger Geltungsbereich gemäß § 1a (3) BauGB  
Übersicht (DGK verkleinert) o.M.



Ausgleichsfläche B-Plan „Springarren II“

Geltungsbereich B-Plan „Springarren II“

**Sonstiger Geltungsbereich gemäß § 1a (3) BauGB  
M 1:2.000 (DIN A 3) 70% verkleinert**





# Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

## I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1. Im Plangebiet ist gemäß § 1 (5) BauNVO die in § 5 (2) BauNVO unter Ziffer 9 genannte Nutzung „Tankstellen“ nicht zulässig.

## II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB), Nebenanlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

1. Die im Plangebiet zulässige **Grundfläche** von 0,3 darf gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht überschritten werden.
2. Die **Traufhöhen** (Schnittpunkt Außenwand / Dachoberfläche) dürfen maximal 4,50 m über Bezugspunkt liegen. Die **Firsthöhen** dürfen maximal 9,50 m über Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Mittelachse der Verkehrsfläche mit der Mittellinie der Gebäude senkrecht zur Verkehrsfläche.
3. Für Baugrundstücke wird gemäß § 9 (3) 1 BauGB eine **Mindest-Grundstücksgröße** von 700 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für Doppelhausgrundstücke wird eine Mindest-Grundstücksgröße von 350 m<sup>2</sup> festgesetzt.
4. Je Wohngebäude sind gemäß § 9 (1) 6 BauGB **max. 2 Wohnungen** zulässig.
5. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen mit der Zweckbestimmung „F+R und „VG“ müssen **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen, Garagen, Carports und Stellplätze sowie Abfallbehältern gemäß § 23 (5) BauNVO einen Mindestabstand von 3 m halten.
6. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Abstandsgrün**“ dürfen gemäß § 24 (1) NStrG keine (auch nach NBauO genehmigungsfreie) Hochbauten, Nebenanlagen und Werbeanlagen errichtet werden. Es besteht entlang der in Satz 1 genannten Fläche ein Zu- und Ausfahrtsverbot. Hinweis: vgl. auch TF III.3.
7. Im Plangebiet sind gemäß § 9 (1) 13 BauGB Telefonleitungen des Festnetzes ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

## III. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 15, 20 und 25 BauGB)

1. Innerhalb des gemäß § 1a (3) BauGB festgesetzten **sonstigen Geltungsbereiches** ist entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ein 8 m breiter dreireihiger Waldsaum aus Sträuchern der Pflanzenliste 4 im Pflanzverband 2 x 2 m auf Versatz zu pflanzen. Die restliche 7 m breite Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Eine Mahd der Sukzessionsfläche ist maximal einmal im Jahr zulässig und im September/Oktober durchzuführen.
2. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist gemäß § 9 (1) 25a BauGB pro angefangene 200 m<sup>2</sup> **Verkehrsfläche** ein Laubbaum der Pflanzenliste 1 in einem mindestens 6 m<sup>2</sup> großes Baumquartier zu pflanzen.
3. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Abstandsgrün**“ ist in einem 8 m Streifen parallel zum angrenzenden Geltungsbereich (= Schutzstreifen der Öl- und Gasleitungen) ein Rand mit Landschaftsrasen (für Biotopentwicklungsflächen (RSM 8.1), mit einer erhöhten Regelaussaatmenge von 15g/m<sup>2</sup> und Halbierung des Kräuteranteils) auszubilden. Auf der weiter südöstlich angrenzenden 12 breiten

Fläche ist ein mehrreihiges Feldgehölz zu entwickeln. Pflanzen der Pflanzenliste 2 sind in einem Abstand von 2 x 2 m zu pflanzen. Die Gehölze sind hierbei im Verhältnis 1 Baum I. oder II. Größe auf 4 Sträucher zu setzen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Hinweis: Anbauverbotszone vgl. TF II.6.

4. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Fuß- und Radweg**“ ist mit Landschaftsrasen – Standard ohne Kräuter (RSM 7.1.1) seitlich als Bankett auszubilden und mit einem 2,25 m breiten Weg, in wassergebundener Ausführung, zu befestigen.
5. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Verkehrsgrün**“ ist mit Landschaftsrasen – Standard ohne Kräuter (RSM 7.1.1) auszubilden und darf für Baugrundstücke, welche nicht von der Planstr. A zu erschließen sind, durch max. 4 m breite Zuwegungen bzw. Zufahrten unterbrochen werden.
6. Im Plangebiet ist gemäß § 9 (1) 25a BauGB auf dem jeweiligen neu gebildeten **Baugrundstück** pro angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzenliste 3 zu pflanzen.
7. Innerhalb der gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten 5 m breiten Flächen ist eine **Baum-Strauchhecke** zu entwickeln. Gehölze der Pflanzenliste 4 sind im Verhältnis 1 Baum I. oder II. Größe auf 4 Sträucher zu pflanzen, hierbei ist eine Dichte von einem Gehölz pro 3 m<sup>2</sup> Pflanzfläche zu erreichen. Bäume I. oder II. Größe dürfen hierbei einen Grenzabstand von 300 cm nicht unterschreiten, die Vorgaben des niedersächsischen Nachbarrecht sind zu beachten. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
8. Im Plangebiet sind private **Stellplätze** einschließlich ihrer Zufahrten gemäß § 9 (1) 20 BauGB nur in wasserdurchlässiger Bauweise ohne den Einbau von Bitumen und Asphalt zulässig.
9. Im Plangebiet ist gemäß § 9 (1) 20 BauGB das anfallende **Niederschlagswasser**, das nicht für den häuslichen Gebrauch zurückgehalten wird, auf den jeweiligen Grundstücken zur schadlosen Versickerung zu bringen.
10. Sämtliche Anpflanzungen und grünordnerische Maßnahmen sind spätestens in der 3. Pflanzperiode nach Abschluss der Rohbaumaßnahme für Vorhaben gemäß § 29 BauGB durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu **erhalten**, zu **pflügen** und bei Abgang zu **ersetzen**. (§ 9 (1) 25a und b BauGB)
11. Pflanzenliste:

Pflanzenliste	Mindestqualitäten gemäß Gütebestimmungen des BdB
1	Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm
2	Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm Sträucher als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm
3	Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm
4	Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm Sträucher als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm

Lateinischer Name	Deutscher Name	1	2	3	4
<b>Bäume I. Größe</b>					
Fagus sylvatica	Rotbuche		x	x	x
Pinus sylvestris	Waldkiefer		x	x	x
Quercus petraea	Traubeneiche		x	x	x
Quercus robur	Stieleiche		x	x	x
Tilia cordata	Winter-Linde		x	x	x
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkronige Winter-Linde	x			
<b>Bäume II. Größe</b>					
Acer platanoides	Spitz-Ahorn		x	x	x
Acer platanoides 'Columnare'	Spitz-Ahorn	x			

Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitz-Ahorn	x			
Betula pendula	Sandbirke	x		x	x
Carpinus betulus	Hainbuche		x	x	x
Juniperus communis	Wacholder		x		x
Sorbus aucuparia	Eberesche		x	x	x
<b>Straucher</b>					
Cornus mas	Kornelkirsche		x		x
Corylus avellana	Haselnuß		x		x
Frangula alnus	Faulbaum		x		x
Ilex aquifolium	Hülse		x		x
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche		x		x
Prunus spinosa	Schlehe		x		x
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn		x		x
Rosa canina	Hundsrose		x		x
Salix aurita	Ohrweide		x		x
Salix cinerea	Grau-Weide		x		x
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		x		x
Vaccinium myrtillus	Heidelbeere		x		x
Vaccinium vitis-idaea	Preiselbeere		x		x
<b>Obstsorten</b>					
<b>Apfelsorten</b> Malus sylvestris var. domestica	„Alkmene“, „Ontario“, „Roter oder Schöner von Boskoop“, „Kaiser Wilhelm“, „Goldparmäne“, „Krügers (Celler) Dickstiel“, „Jakob Lebel“, „Gravensteiner“, „Gestreifte Winterrenette“			x	
<b>Birnensorten</b> Pyrus communis	„Gellerts Butterbirne“, „Köstliche von Chameu“, „Clapps Liebling“, „Gute Luise / Gute Graue“			x	
<b>Kirschsorten</b> Prunus avium (Süßkirsche)	„Büttners Rote Knorpel“, „Große Schwarze Knorpel“			x	
<b>Pflaumensorten</b> Prunus domestica ssp. domestica	„Deutsche Hauszwetsche“, „Mirabelle“			x	

## **Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V. mit §§ 56, 97 und 98 NBauO)**

### **I. Dächer**

1. Im Plangebiet sind Dächer von Hauptgebäuden als gleichschenkliges Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 25° - 50° auszubilden und mit unglasierten und nicht glänzenden Tonziegeln oder Betondachsteinen einzudecken, die sich in den Farbfächer der Farbtöne der RAL-Farben 2001 (Rotorange), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot) und 3016 (Korallenrot) bzw. 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau) und 7031 (Blaugrau) einordnen. Hiervon ausgenommen sind Glasdächer von Wintergärten.
2. Die Breite aller Dachaufbauten oder Dacheinschnitte einer Dachfläche darf nicht größer sein als 65% der jeweiligen Dachflächenbreite.

## Hinweise

1. Das MD<sub>1</sub> – Baugebiet ist durch **Straßenlärm** vorbelastet. Fenster von Schlafräumen sind zur straßenabgewandten Seite auszurichten. (Quelle: Schalltechnisches Gutachten TÜV Hannover, Az. VEK-130753/Rh vom 30.08.2001)
2. **Bodendenkmale** sind nicht bekannt. Nicht auszuschließende mögliche archäologische Funde sind gemäß § 14 NDSchG zu sichern und sofort zu melden.
3. Beide Geltungsbereiche liegen in der **Schutzzone III B** des mit Verordnung vom 31.08.2000 festgesetzten Wasserschutzgebietes Schönewörde.

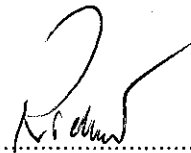
# Verfahrensvermerke

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der VA der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 15.04.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung „Springgarren II“ OS Vorhop der Stadt Wittingen beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 19.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

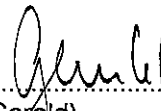
Wittingen, den **01. Dez. 2004**

  
.....  
(Ridder)  
Bürgermeister

## 2. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Stadtplaner Martin Gerold, Wittinger Str. 44, 29223 Celle.

Celle, den 23.11.2004

  
.....  
(Gerold)

## 3. Vervielfältigungsvermerk

Planunterlage: Liegenschaftskarte 1:1000

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die nichtöffentliche Wiedergabe gestattet (§5 Abs. 3, §9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 - Nieders. GVBl 2003, Seite 5).

Die Planunterlage (Az.: L4-138/2003) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.03.2003). Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 12.04.2005

  
.....  
(Scheuermann)  
GLL Wolfsburg  
-Katasteramt Gifhorn-




## 4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 15.04.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der dazugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 12.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die dazugehörige Begründung haben vom 21.05.2004 bis einschließlich 22.06.2004 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.


Wittingen, den **01. Dez. 2004**

  
.....  
(Ridder)  
Bürgermeister

## 5. Satzungsbeschluss


Der Rat der Stadt Wittingen hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 08.10.2004 als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Wittingen, den 01. Dez. 2004

  
.....  
(Ridder)  
Bürgermeister

## 6. Ausgefertigt

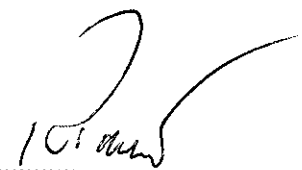
am 01. Dez. 2004

  
.....  
(Ridder)  
Bürgermeister

## 7. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 29. 10. 04 im Amtsblatt des Landkreises Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist damit am 29. 10. 04 rechtsverbindlich geworden.

Wittingen, den 01. Dez. 2004

  
.....  
(Ridder)  
Bürgermeister

## 8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nicht geltend gemacht worden.

Wittingen, den

.....  
(Ridder)  
Bürgermeister

## 9. Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wittingen, den

.....  
( )  
Bürgermeister