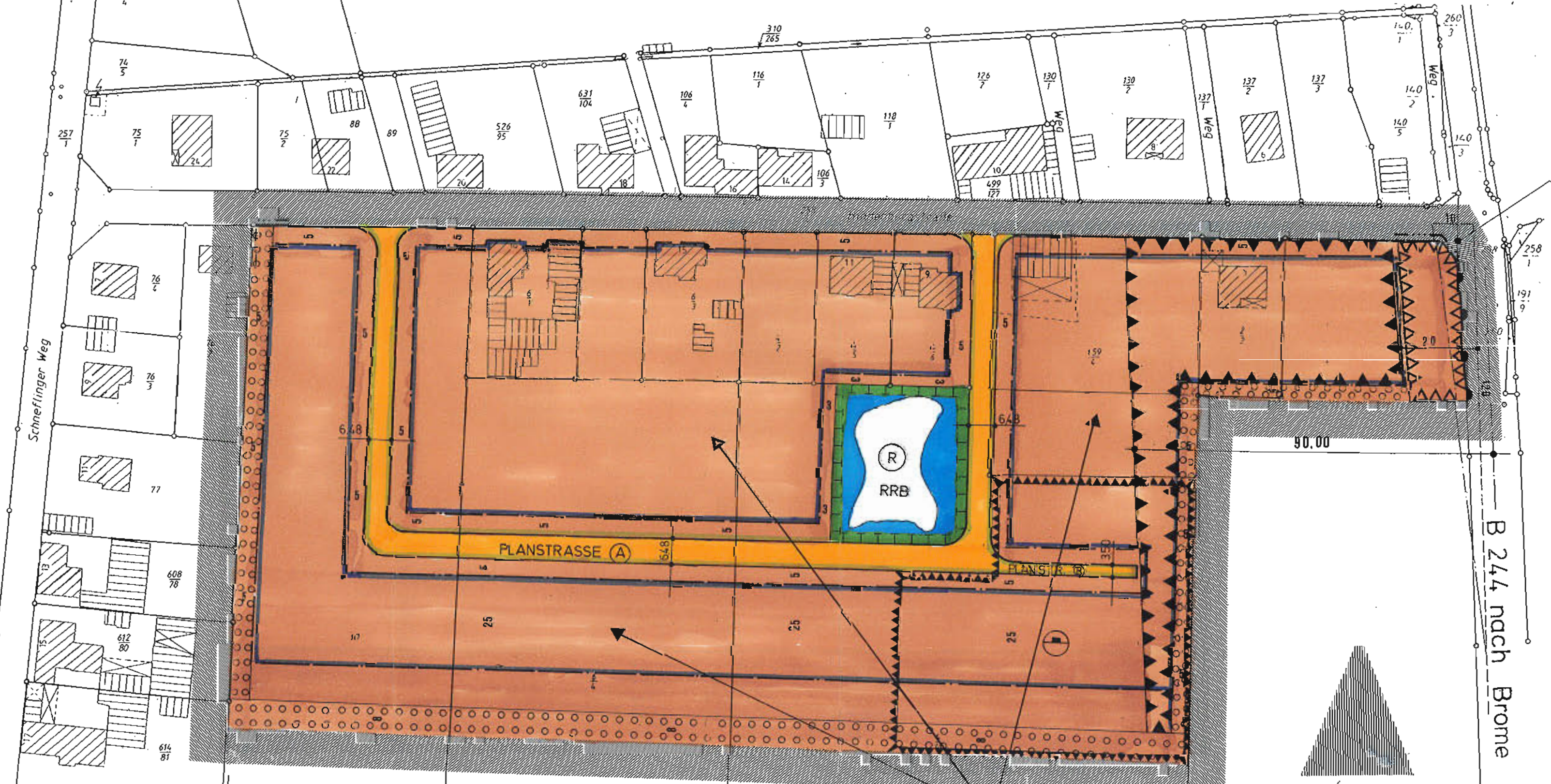
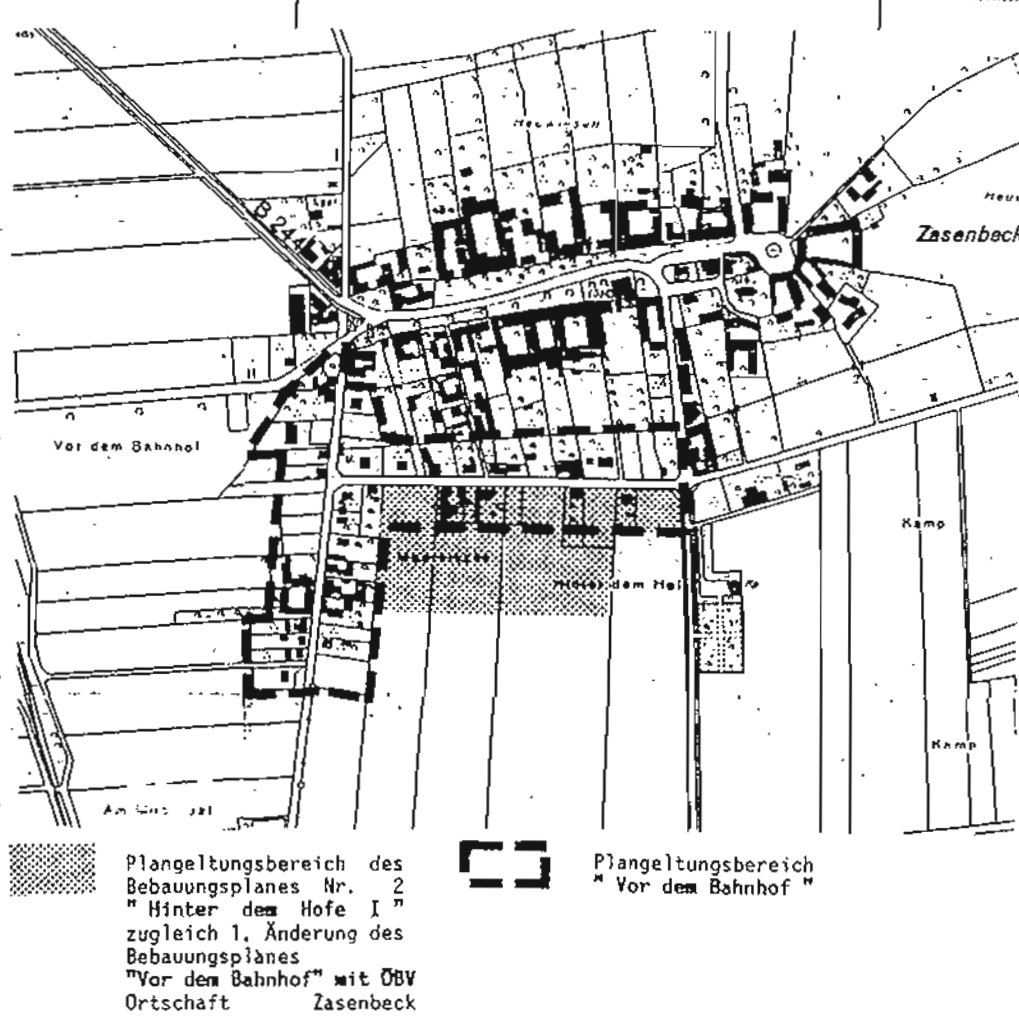


Plangeltungsbereich "B"



Plangeltungsbereich "A"



ÖRTLICHE 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 von Dachflächen gleicher Dachneigung und 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.

§ 3 Dachneigung
Die Neigung der Dächer der Hauptflächen darf nur 25° bis 45° (Allgrad) betragen. Ausgenommen sind Nebenanlagen, wie Carports und Garagen.

§ 4 Materialien der Dächer
Für die geeigneten Flächen der Dächer sind nur Dachziegel, Dachplatten und Dachschindeln zulässig. Für die vorstehende Dachneigung sind glasierte Dachmaterialien unzulässig.

§ 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. 4,60m über dem Bezugspunkt liegen.
Traufpunkt bildet das senkrecht aufgehende Mauerwerk mit dem Schnittpunkt der Dachhaut.
b) Höhen der Firste
Die Höhen der Firste dürfen nur max. 9,50m über dem Bezugspunkt liegen.
Bezugspunkt ist die Höhenlinie der grundstückseitigen 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 6 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Die folgenden Nutzungen, die im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, werden in den MD-Gebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen.
Ziffer 8 Gartenbaubetriebe
Ziffer 9 Tankstellen
- 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.
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Innerhalb der Bauverbotszone nach § 24 des Nds. Straßengesetzes, parallel zur Straße (B244 gemessen vom befestigten Straßenrand), sind bauliche Anlagen – außer der straßenseitigen Einzelnutzung – nicht zulässig.
- Untergeordnete Nebenanlagen**
§ 14 BauNVO
Auf den Grundstücksflächen in 3,00 m Breite parallel 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:
- Müllboxen, Stellplätze und Grundstückeinzäunungen.
- Mindestgrundstücksergößen und Mindestgrundstücksbreite**
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt bei den zu bildenden Baugrundstücken die Mindestgrundstücksergröße 700 m² die Mindestgrundstücksbreite 20 m im Mittel.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 135a Abs. 2 und § 135b BauGB
Das Grundstück des Regenrückhaltebeckens ist entlang der Grenzen zu den Wohnbaugrundstücken und Straßen mindestens auf 1/4 der Grenzlänge 3-nahig mit Gehölzen zu bepflanzen. Pro 100 m Gehölzfläche sind mindestens 70 Sträucher, 4 Bäume I. Ordnung und 1 Baum II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die restliche Fläche ist natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Aus natürlichem Samenanflug aufkommende Gehölze dürfen entfernt werden. Die Anlage von Wegen und anderen Naherholungseinrichtungen ist nicht gestattet. Pflegearbeiten, wie z.B. Mahd, Schlegeln dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis 1. September durchgeführt werden. Die Pflegearbeiten dürfen jährlich maximal nur auf der Hälfte der Fläche durchgeführt werden. In den ersten fünf Jahren nach der Herstellung der Fläche als Regenrückhaltebecken ist zur Etablierung einer dauerhaften Vegetation eine häufigere Pflege auf der gesamten Fläche gestattet.
Die im Geltungsbereich B festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist aus der konventionellen landwirtschaftlichen Ackernutzung zu nehmen und dauerhaft extensiv zu bewirtschaften oder zu pflegen. Dazu werden folgende Auflagen festgesetzt:
- Kein Walzen, Schleppen, Mahlen, Viehtrieb, Viehtrieb in der Zeit vom 1. März bis 15. Juni. Ab 15. Juni ist die Nutzung als Wiese (Mahd) oder Weide (Beweidung) freigegeben. Eine Winterbeweidung ist nicht gestattet. Die Beweidung ist bis spätestens 15. November gestattet.
- Mineralische Stickstoffdüngung ist nur bis maximal 50 kg Stickstoff (N) pro ha und Jahr gestattet. Ferner dürfen keine Pflanzenbehandlungsmittel sowie Jauche, Gülle oder Geflügelmist ausgebracht werden.
- Pro Jahr muss mindestens ein Schnitt durchgeführt werden. Bei Beweidung ist evtl. zum Ende der Vegetationszeit ein Pflegeschritt durchzuführen.
- Es ist nicht gestattet Maschinen, Geräte, landwirtschaftliche Erzeugnisse oder sonstige Materialien abzustellen oder zu lagern.
Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die für diese Fläche festgesetzten Maßnahmen wird allen im Geltungsbereich A liegenden Baugrundstücken als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 10 NatSchG zugerechnet. Der Verteilungsmaßstab für die entstehenden Kosten ist die überbaubare Grundfläche.
- Passive Schallschutzmaßnahmen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Der Bereich mit der Festsetzung "Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" ist durch das Verkehrsaufkommen auf der B 244 vorbelastet.
In einem Bereich von 90 m zur Straßenmittellinie der B 244 gemessen, wird zur Nachtzeit der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) überschritten.
In diesem Bereich ist passiver Schallschutz für zum dauernden Aufenthalt von Personen vorgesehenen Räumen auf der Basis der Norm DIN 4109 vorzusehen.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a
a) Innerhalb der Planstraße A ist je angefangene 250 m² Verkehrsfläche 1 Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine mindestens 5 m² große Vegetationsfläche herzustellen. Die zu pflanzenden Bäume müssen als Hochstamm eine Mindeststärke von 10 bis 12 cm Stammumfang, gemessen in 1 Meter Höhe, aufweisen (H, 2xv, StU 10 - 12).
b) Entlang der Planstraßen A und B sind auf dem jeweils angrenzenden Baugrundstück zwischen der Straßenverkehrsfläche und der Baugrenze zwei Bäume II. Ordnung oder ein Baum I. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen als Hochstamm eine Mindeststärke von 10 bis 12 cm Stammumfang, gemessen in 1 Meter Höhe, aufweisen (H, 2xv, StU 10 - 12).
c) Innerhalb der Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist pro Baugrundstück mindestens die Hälfte der festgesetzten Fläche mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Pro 50 m² Gehölzfläche sind mindestens 1 Laubbaum II. Ordnung und 25 Sträucher zu pflanzen. Die Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten.
d) Auf den privaten Baugrundstücken, die neu bebaut werden, ist zusätzlich zu der unter Punkt b) aufgeführten Festsetzung je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

| Laubbäume I. Ordnung | | | |
|-------------------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <i>Acer platanoides</i> | <i>Späthahorn</i> | <i>Quercus petraea</i> | <i>Trauben-Eiche</i> |
| <i>Acer pseud-platanoides</i> | <i>Berg-Ahorn</i> | <i>Quercus robur</i> | <i>Stiel-Eiche</i> |
| <i>Betula pendula</i> | <i>Sand-Eiche</i> | <i>Tilia cordata</i> | <i>Winter-Linde</i> |
| <i>Fagus sylvatica</i> | <i>Rot-Buche</i> | <i>Tilia platyphyllos</i> | <i>Sommer-Linde</i> |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | <i>Esche</i> | | |
| Laubbäume II. Ordnung | | | |
| <i>Acer campestre</i> | <i>Celadorn</i> | <i>Populus tremula</i> | <i>Aspe</i> |
| <i>Alnus glutinosa</i> | <i>Rot-Erle</i> | <i>Prunus padus</i> | <i>Frühe Traubenkirsche</i> |
| <i>Carpinus betulus</i> | <i>Hainbuche</i> | <i>Pyrus communis</i> | <i>Wild-Sirne</i> |
| <i>Malus communis</i> | <i>Wild-Äpfel</i> | <i>Sorbus aucuparia</i> | <i>Eberesche</i> |
| Sträucher | | | |
| <i>Cornus sanguinea</i> | <i>Kornelrösche</i> | <i>Lonicera xylosteum</i> | <i>Heckenkirsche</i> |
| <i>Corylus avellana</i> | <i>Hasel</i> | <i>Rosa canina</i> | <i>Schöbe</i> |
| <i>Crataegus monogyna</i> | <i>Eingl. Weißdorn</i> | <i>Rubus fruticosus</i> | <i>Hunds-Rose</i> |
| <i>Frangula alnus</i> | <i>Faulbaum</i> | <i>Rubus idaeus</i> | <i>Brombeere (Wildart)</i> |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | <i>Liguster</i> | <i>Salix caprea</i> | <i>Himbeere (Wildart)</i> |
| | | | <i>Sal-Weide</i> |

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat-Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.02.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
Wittingen, den 02. Juni 2004
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaft: Zasenbeck, Fl. 5
Maßstab: 1:1000
Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die nichtöffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Nieders. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 - Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.06.1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Gifhorn, den 09.06.2004
Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Klaus Schroeder, Architekt, Büro für Bauleit- und Entwicklungsplanung und Städtebau, 38100 Braunschweig
Braunschweig, den 22. 3. 2002
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.01.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.09.2000 bis 20.10.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Wittingen, den 02. Juni 2004
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.02.01 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 22.09.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 01.10.2001 bis 16.01.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Wittingen, den 02. Juni 2004
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.04.02 als Satzung § 10(1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.
Wittingen, den 02. Juni 2004
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10(3) BauGB am 27.2.2002, im Amtsblatt Nr. 4, bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 27.02.04 rechtsverbindlich geworden.
Wittingen, den 02. Juni 2004
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Wittingen, den
Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Wittingen, den
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes-BauGB) (§§ 1-11 der BauNVO) (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 03**
Grundflächenzahl
siehe textliche Festsetzungen Nr. 2
- II**
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- O**
Offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig
- E**
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen**
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Aufschüttungen**
- 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. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 5
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 7
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses**
(§ 5 Abs. 1 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Hochwasser-rückhaltebecken**
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzungen Nr. 7
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzungen Nr. 3
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

BEBAUUNGSPLAN NR. 2
URSCHRIFT
'HINTER DEM HOFE I'

ZUGLEICH 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "VOR DEM BAHNHOF"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
STADT WITTINGEN
ORTSCHAFT ZASENBECK
LANDKREIS GIFHORN

