



Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet, Landmaschinen und Dienstleistungen, s. textl. Festsetzung Ziff. 1

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

FH 88,5 m üNN Firsthöhe als Höchstmaß, s. textl. Festsetzung Ziff. 1.3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzung Ziff. 2

Baugrenze

Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

W Wirtschaftsweg
Begünstigte: Anlieger, Ver- und Entsorgung

Grünflächen

Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

— Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. textl. Festsetzung Ziff. 4

— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textl. Festsetzung Ziff. 3.1

— Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, s. textl. Festsetzung Ziff. 3.2

Sonstige Planzeichen

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Sondergebiet SO Steinkamp wird gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Landmaschinen und Dienstleistungen" festgesetzt.

- 1.2 Im Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "Landmaschinen und Dienstleistungen" sind bauliche Anlagen und Einrichtungen zulässig für:
1. Unterstellung von Landmaschinen
 2. Wartung, Reparatur und Pflege
 3. Eigenverbrauchstankstelle/ Öltager
 4. Waschplatz für Landmaschinen
 5. Verwaltung, Mitarbeiter- und Sozialräume, betriebsbedingtes Wohnen
 6. Park- und Stellplätze für Mitarbeiter- und Kundenfahrzeuge

1.3 In dem Sondergebiet SO Steinkamp darf die Höhe durch technische Anlagen wie z. B. Antennenanlagen, Schornsteine, Lüftungsaggregate, Technikzentralen überschritten werden.

2 Bauweise

In dem Sondergebiet SO sind abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

3 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB:

- 3.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist eine Strauch-Baumhecke ③ zu entwickeln. Dabei gilt Folgendes:
- a) je 3 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein strauchartiges Gehölz der Arten Schlehe, Hartriegel, Hasel, Hundsrose, Liguster oder Schwarzer Holunder zu pflanzen.
 - b) die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die gesamte Bepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen.
 - c) je 30 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein baumartiges Gehölz der Arten Eberesche, Vogelkirsche, Eiche, Feldahorn oder Hainbuche zu pflanzen.

3.2 Innerhalb der Flächen mit Bindungen sind die Baumreihen ① zu erhalten und zu pflegen. Das Wurzelwerk der westlichen Baumreihe darf die Funktionsfähigkeit des Grabens neben dem Wirtschaftsweg nicht beeinträchtigen.

3.3 Innerhalb der Fläche ② ist die Baumreihe aus Fläche ① fortzuführen

3.4 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt Folgendes: die vorhandenen Gehölze, Sträucher und Bäume sind zu erhalten und zu pflegen; Im Falle des Abganges sind die Bepflanzungen in der folgenden Pflanzperiode durch neue Anpflanzungen der gleichen zu ersetzen.

4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9 Abs. 1 Nr.20 BauGB.
Auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche des Flurstückes 76/13 der Flur 4, Gemarkung Knesebeck ist auf 2.500 m² mesophiles Grünland zu entwickeln. Das Grünland darf maximal 2x jährlich gemäht werden. Der erste Schnitt soll frühestens ab dem 15.6. des Jahres, der zweite Schnitt zwischen dem 20.9. und 1.10. erfolgen. Das Mähtgut ist von der Fläche abzuführen. Eine Düngung sowie Ausbringung von Gülle, Jauche oder Gärresten sind nicht zulässig. Eine Erneuerung der Grasnarbe durch Umbruch ist nicht zulässig; zulässig ist das Einbringen von Fahrspuren und Wildschäden. Eine Behandlung mit chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig, mit Ausnahme der herbstweisen Bekämpfung von sog. „Problemkräutern“, wenn andere Methoden nachweislich zu keinem Erfolg geführt haben. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen zur Absenkung des Grundwasserstandes und durch Neuanlage von Gräben oder Dränagen, sind nicht zulässig. Von den Bepflanzungsmaßnahmen ist ein rd. 60 cm breiter Streifen zum Ackerland auszunehmen.

Hinweise:

1. Aufgrund des Flurnamens und der topographischen Situation ist eine erhöhte Wahrscheinlichkeit des Auftretens archäologischer Funde gegeben (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs.4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Bei Erdingriffen ist die Kreisarchäologie daher zwei Wochen im Voraus zu informieren, damit eine baubegleitende Kontrolle durchgeführt werden kann. Das Auftreten archäologischer Denkmäler muss unverzüglich den Kreisarchäologen gemeldet werden. (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG).
2. Der Geltungsbereich befindet sich im Trinkwassergewinnungsgebiet Schönewörde (Trinkwasserschutzzone III B). Der Grundwasserschutz ist entsprechend zu berücksichtigen.
3. Eine Kampfmittelfreiheit des Planbereichs kann nicht bescheinigt werden. Weitere Maßnahmen zur Gefahrenerforschung werden insoweit empfohlen. Sollten hierbei Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen zu informieren.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Wittingen diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Wittingen, den 14.06.2021

gez. Ritter (Bürgermeister) Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 31.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 06.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Wittingen, den 14.06.2021

gez. Ritter (Bürgermeister) Siegel

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Nov. 2016). 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. *)
(*) Unzutreffendes bitte streichen.
Gifhorn, den 09.06.2021

gez. J. Erdmann (Amtl. Vermessungsstelle) Siegel

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.
Braunschweig, den 07/06/2021

gez. H. Schwerdt (Planverfasser) Siegel

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.
Braunschweig, den 07/06/2021

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 31.01.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 4 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.
Wittingen, den 02.02.2022

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.03.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Wittingen, den
(Bürgermeister)

Stadt Wittingen
Ortsteil Knesebeck
Sondergebiet Steinkamp
Bebauungsplan
Stand: In Kraft getretene Fassung
Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten.
gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GdB. 2002 S. 5)
Die Grundlage der Grundrissdarstellung stammt aus dem Auskunftssystem Liegenschaftskataster (AKL). Abweichungen in der Lage zwischen der Grundrissdarstellung und der Örtlichkeit sind möglich!

Auftragsnr. 2016-8037
Gemarkung Knesebeck
Flur 4
Maßstab 1: 1.000
DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Königsplatz 16
38518 GIFFHORN
Telefon 05371/9832-0 Telefax 05371/9832-26
3 8 5 1 8 G I F F H O R N
Angefertigt im November 2016 durch C. Glönde, VT