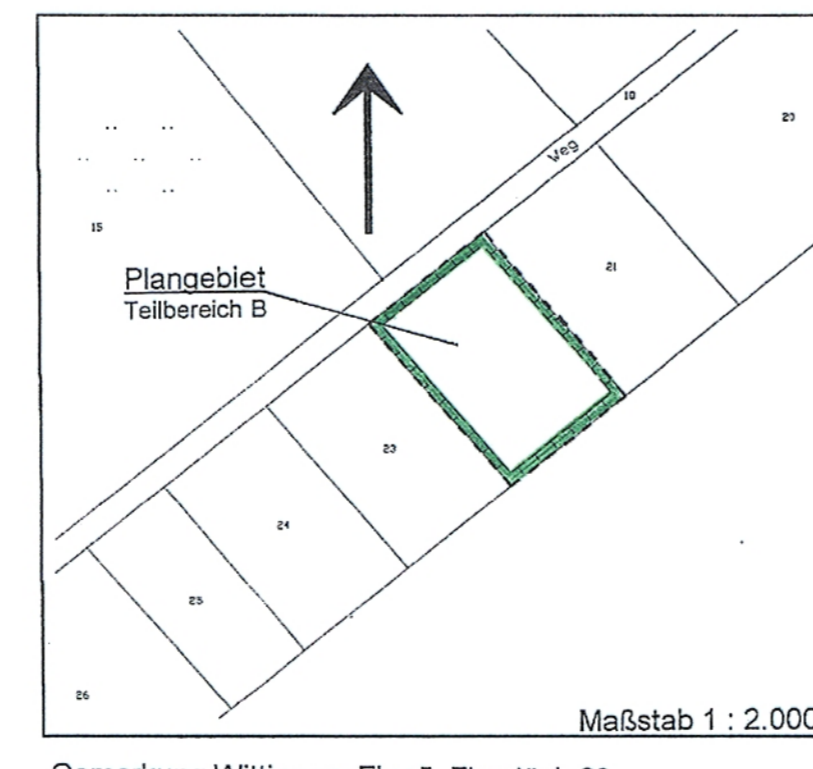


Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BaunVO))
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)
- 0,25 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse
 - h_{max} Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß, in m über einem Bezugspunkt
siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)
- Offene Bauweise
 - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- MF Straßenverkehrsflächen
 - MF Straßenverkehrsfläche, Mischfläche
 - F Fußweg
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen
 - ☉ Zweckbestimmung: Elektrizität
 - ☉ Zweckbestimmung: Wasser
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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 Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 5, Nr. 7 und Nr. 9
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzung (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 6 BauVO)

Nachrichtlich

Das Plangebiet liegt insgesamt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Wittingen und entsprechend des Antrages des Wasserversandes Gihorn in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III A. Die Bestimmungen der Trinkwasserschutzverordnung sind entsprechend zu berücksichtigen.



Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauVO ausnahmsweise zulässig:
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 4)
 - Tankstellen (Nr. 6)
 Nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und daher ausgeschlossen.
- Die zulässige Firsthöhe (FH) ist auf maximal 5,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlinie der Straßenoberkante (Fahrspurmitte) des zugrundeliegenden Straßenschnittes.
- Die nach § 12 Abs. 1 BauVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze – sog. Carports) sowie Garagen sind in den nichtüberbaubaren Flächen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, unzulässig.
- Die nach § 14 Abs. 1 BauVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen sind in den nichtüberbaubaren Flächen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, unzulässig.
- Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb der Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorzunehmen:
 - Plangebiet – Teilbereich A**
Es ist eine 3,0 m breite Strauchhecke anzupflanzen. Verwendung finden sollen folgende einheimische, standortgerechte Arten:
 - Rote und Schwarze Johannisbeere (Ribes cathartica u. nigra),
 - Stachelbeere (Ribes uva-crispa),
 - Besenginster (Cytisus scoparius),
 - Roter und Schwarzer Holunder (Sambucus racemosa u. nigra),
 - Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus),
 - Hundrose (Rosa carolina).
 - Plangebiet – Teilbereich B**
Lockere Bepflanzung mit Bäumen I. und II. Ordnung.
Gezielte Arten sind:
 - Gemeine Birke (Betula pendula),
 - Feld-Ahorn (Acer campestre),
 - Eberesche (Sorbus aucuparia),
 - Holzapfel (Malus sylvestris),
 - Vogelkirsche (Prunus avium).
 Als Pflanzqualitäten werden 3-jährig verschulte Sämlinge, Höhe 50 – 80 cm empfohlen.
- Auf den privaten Grundstücken ist jeweils ein Obstbaum bzw. ein Laubbaum II. Ordnung zu setzen.
Als Laubbäume können die unter 5. genannten verwendet werden.
Als Obstbäume sind hochstammige Sorten geeignet wie beispielsweise:
Apfel: - Klarapfel, - Boskop, - Ontario, - Grovespinner, - Cox Orange;
Birne: - Gute Luise, - Williams Christbirne, - Clapps Liebling, - Conference;
Pflaume: - Graf Althaus Renetode, - Hauszwetsche, - Ontariopflaume, - Königin Viktorja Kirsche; - Morellenfeuer, - Große schwarze Korpelkirsche, - Kassias Frühe, - Schattenermorelle (Sauerkirsche).
- Die in Nr. 5 und Nr. 6 genannten anzupflanzenden Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue gleichwertige zu ersetzen.
- Grundstückszufahrten sind so herzustellen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Davon ausgenommen werden Stellflächen.
- Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb des Plangebietes (Teilbereich A und B) im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB festgesetzt sind. Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken im Plangebiet entsprechend zugeordnet.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

- § 1 – Geltungsbereich**
- Räumlicher Geltungsbereich**
Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Steinhausenacker“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
 - Sachlicher Geltungsbereich**
Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Material).
Für alle geeigneten Dachflächen sind nur nicht glänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton und Beton in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 H zulässig:
 - Farbtöne Rot: RAL 3000, 3002, 3011, 3013, 3016, 3022
 - Farbtöne Braun: RAL 8007, 8011, 8012, 8015, 8016, 8017
 - Farbtöne Grau: 7010, 7013, 7024, 7026
 - Farbtöne Schwarz: 9004, 9005, 9011, 9017
- und Mischungen aus den vorgenannten Farbtönen.
- Ausgenommen von den Regelungen des § 2 sind Wintergärten und überdachte Terrassen. Hier sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichen Kunststoffen zulässig. Im Sinne der Gewinnung alternativer Energien sind Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen zulässig.
- § 3 – Ordnungswidrigkeiten**
- Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 1 und 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 dieser ÖBV entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Andree Kepper
INVENTURBÜRO

Auftragsnr.: 2006-8016
Gemarkung: Wittingen
Flur: 5
Maßstab: 1:1000
Angefertigt im: November 2006
Durch: Weinreich, VT

ERDMANN
VERMESSUNGEN

Steinboven 8
38712 Calden
Tel. 05371/987630
Fax 05371/9876320

Mo-Fr 8:00 - 18:00 Uhr
Sa 9:00 - 12:00 Uhr
Tel. 05371/98364 Fax 05371/98366
www.erdmann-vermessungen.de

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 4 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Wittingen diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den sachstehenden, nebenstehenden / übereinstimmenden textlichen Festsetzungen sowie den sachstehenden / übereinstimmenden / übereinstimmenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wittingen, den 23.03.2007
Ridder
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.02.06 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.12.06 öffentlich bekannt gemacht.

Wittingen, den 23.03.2007
Ridder
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage:
Maßstab: 1:1000

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 – Nieders. GVB. 2003, Seite 5).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die südlichsteckbedeutenden baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Nov. 2006).
Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gihorn, den 26.03.07
Erdmann
(Unterschrift)
ÖBV J. Erdmann

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 05. Nov. 2006
C-G-P
Stadtplanung GmbH
Nekkenweg 9
29382 Wesendorf

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.01.07 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB § 4 a Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz iVm § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.01.07 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 30.01. bis 02.03.07 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wittingen, den 23.03.2007
Ridder
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung/mittels Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.01.07 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wittingen, den
Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde zur Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Wittingen, den
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.03.07 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wittingen, den 23.03.2007
Ridder
Bürgermeister

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 3 Satz 2/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (AZ:) unter Aufhebung/Widerrufen mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 2 iVm. 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

, den

Unterschrift

Betrittsbeschluss

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (AZ:) aufgeführten Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßnahmen vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Wittingen, den
Bürgermeister

Inkrafttreten

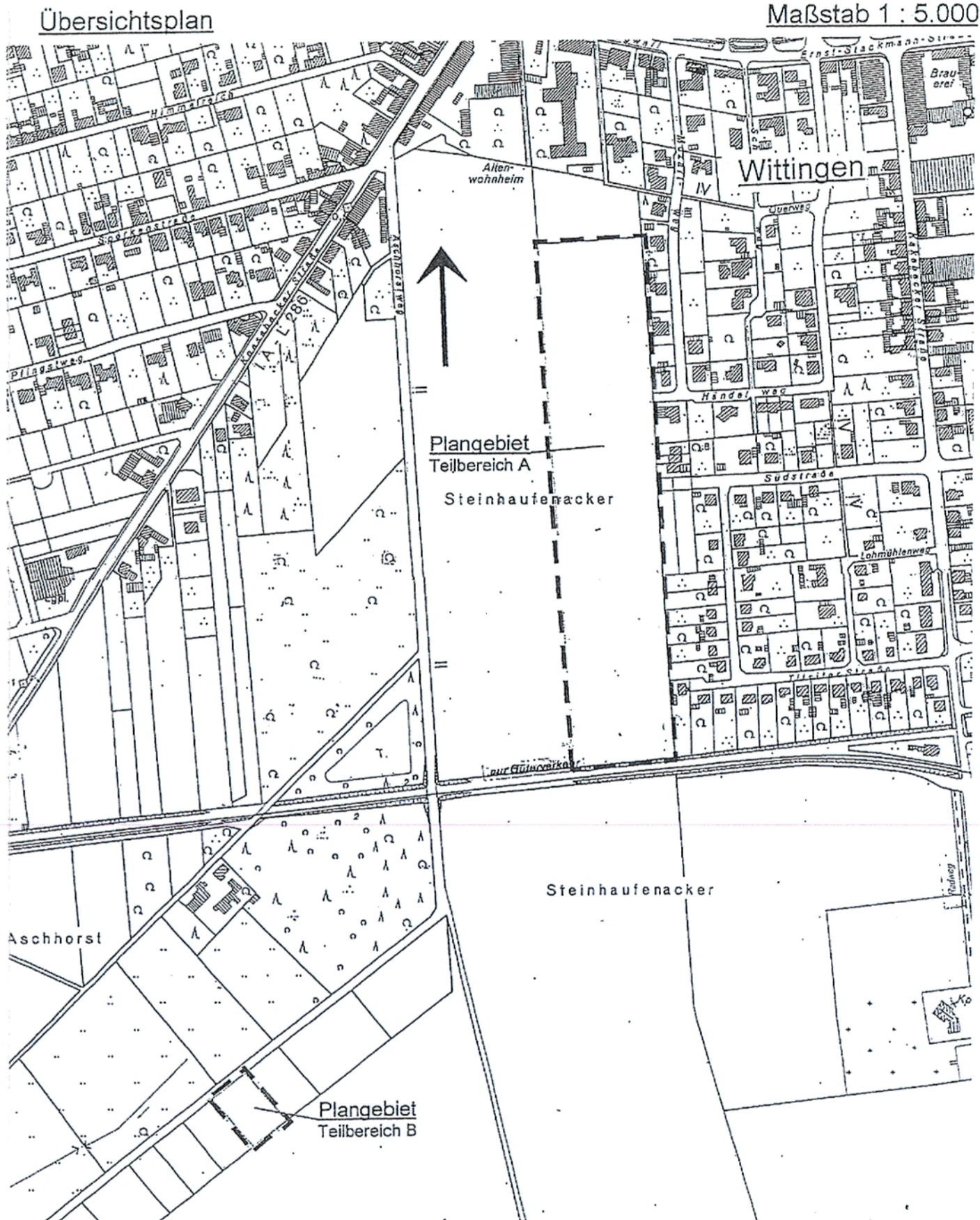
Der Bebauungsplan / die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.10.07 im Amtsblatt Nr. 14 für den Landkreis Gihorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.10.07 rechtsverbindlich geworden.

Wittingen, den 19.03.2007
Ridder
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Wittingen, den
Bürgermeister



URSCHRIFT

Stadt Wittingen

Bebauungsplan
„Steinhausenacker“ mit ÖBV

Maßstab: 1 : 1.000 Stand: 27.10.06
geändert am: 05.11.09 / 02.01.07 / 20.02.07

C-G-P Stadtplanung GmbH