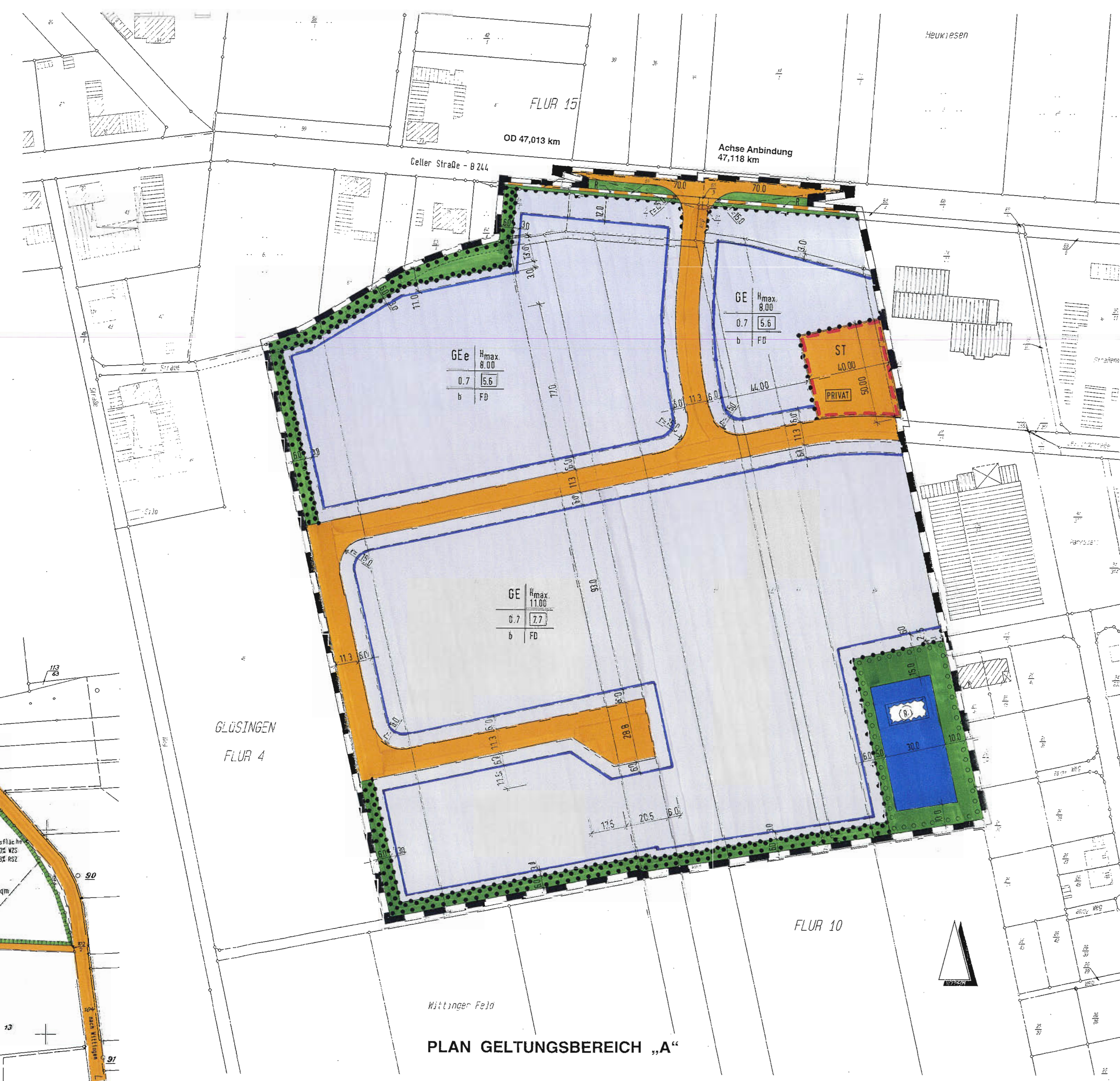




- Lage der Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Celler Straße“, Stadt Wittingen



PLAN GELTUNGSBEREICH „B“



PLAN GELTUNGSBEREICH „A“

PLANUNTERLAGE 1 : 1000  
 angefertigt vom Katasteramt Gifhorn  
 Stand vom : 24.08.1998 Az.: L4 - 821/98  
 Kartengrundlage : Liegenschaftskarte  
 Gemarkung : Wittingen Flur : 10, 15  
 Glüsingen Flur : 4

Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1995 - Nds. GVBl. 1995 Nr. 18) - das gilt auch für die Weitergabe der Befreiungsbewilligung.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 1a
  - GEE Gewerbegebiet eingeschränkt (§ 8 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 1b

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- H<sub>max</sub> 8,00 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, in m über einem Bezugspunkt siehe textliche Festsetzung Nr. 2
  - 0,7 Grundflächenzahl
  - 5,6 Baumassenzahl

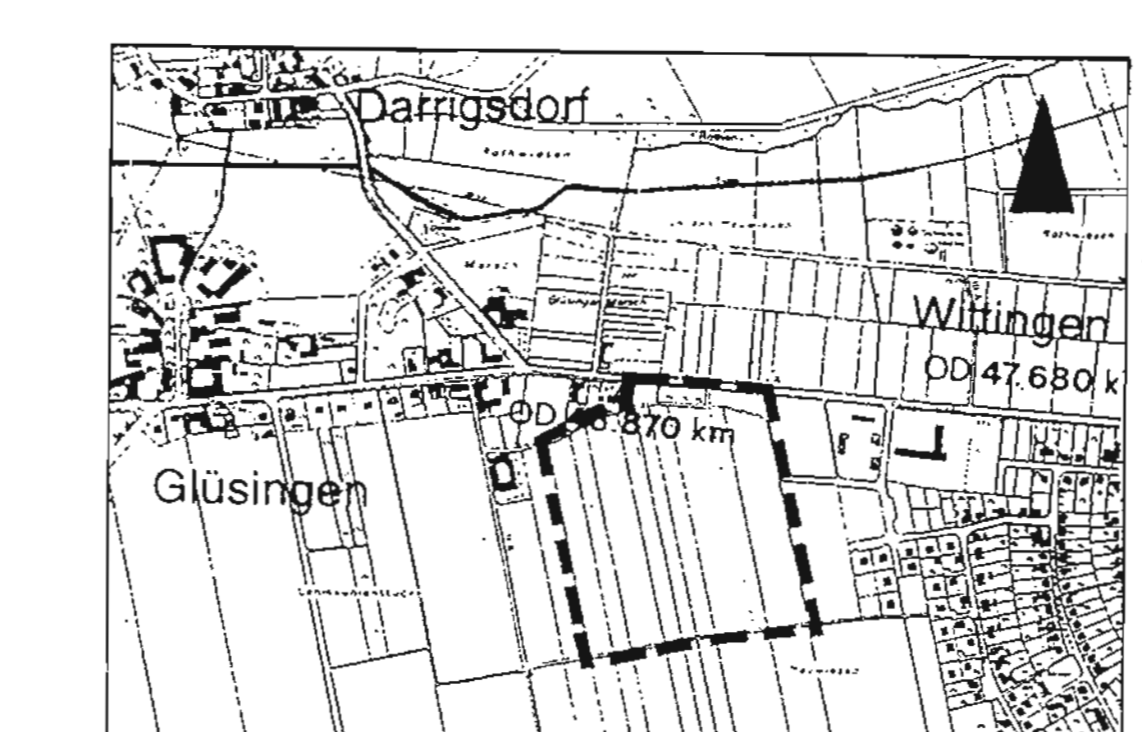
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- b besondere Bauweise siehe textliche Festsetzungen Nr. 3
  - FD Flachdach
  - Baugrenze

- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)
- Straßenverkehrsfläche
  - Radweg
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16)
- RRB Regenrückhaltebecken siehe textliche Festsetzung Nr. 4

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe „a“, BauGB)
  - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe „b“, BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 5

- Sonstige Planzeichen
- ST Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Sichtdreieck (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 6
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung von Bereichen mit Unterschied in Art und Maß der Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Flurstücksgrenze mit Flurstückstein
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



- Geltungsbereich des Bebauungsplanes - „Gewerbegebiet Celler Straße“, Stadt Wittingen

Textliche Festsetzungen

- a) Im Gewerbegebiet (GE) werden gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonale sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen.

b) Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) werden die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 4) ausgeschlossen. Gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonale sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen. Im GEE sind nur solche Nutzungen zulässig, bei denen der Betreiber nachweist, dass an der Grenze der gewerblichen Fläche zum Mischgebiet folgende Schalleistungspegel nicht überschritten werden:

  - tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 50 dB (A)
  - nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 45 dB (A)
- Die Höhe baulicher Anlagen darf maximal der angegebenen Höhe im jeweiligen Abschnitt entsprechen. Von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen sind auf dem Dach angebrachte Antennen, Werbeanlagen und Hausornamente sowie technische Bauteile wie Aufzugsanlagen. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.
- Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.
- Innerhalb der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Lage, Größe und Beschaffenheit richten sich nach den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen gemäß der hydraulischen Berechnung.
- Innerhalb der Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wie folgt vorzunehmen:
  - Zu pflanzen sind nur heimische standortgerechte Bäume und Sträucher.
  - Für die Bäume sind je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen.
  - Bei den Sträuchern ist je 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 1 Gehölz zu pflanzen; es sind mindestens 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mindestens 3 Stück anzupflanzen.
  - Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
  - Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 400 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstücksbefestigungen) ein Laubbaum, wie unter a. und b. festgelegt, anzupflanzen.
  - Die Pflanzgehölze sind mit heimischen Laubgehölzen in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation auszuführen. Folgende Gehölze stehen zur Auswahl:

Laubbäume I. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Fraxinus excelsior	Esche
Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Alnus glutinosa	Rote-Eiche	Quercus robur	Stiel-Eiche
Betula pendula	Sand-Birke	Ulmus laevis	Falter-Ulme
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Tilia cordata	Winter-Linde

Laubbäume II. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn	Populus tremula	Zitter-Pappel
Carpinus betulus	Hainbuche	Pinus communis	Wild-Sirine
Malus communis	Wild-Äpfel	Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartrieel	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Hasel	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	einrg. Weißdorn	Rubus fruticosus	Brombeere
Frangula alnus	Faulcaum	Rubus idaeus	Himbeere
Lonicera xylosteum	Heckenkirische	Saxi caborea	Salweide
		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.

6. Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung (Bebauung, Bewuchs sowie Pkw-Einstellplätze) in mehr als 0,80 m Höhe über dem Bezugspunkt jederzeit freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.

Verfahrensvermerke

Planunterlagen  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katasteramtes Gifhorn  
 Landkreis: Gifhorn  
 Stadt: Wittingen  
 Gemarkung: Wittingen Flur 10, 16  
 Glüsing Flur 4  
 Maßstab: 1/1.000

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 12.12.2005 - Nds. GVBl 2003, Seite 5).  
 Die Planunterlage (Az.: L4-821798) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 24.08.1998). Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist erweiterbar möglich.  
 Gifhorn, den 01. Juni 2005 (L.S.)  
 GLL Wolfsburg  
 - Katasteramt Gifhorn

Aufstellungsbeschluss  
 Der Rat der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 04.05.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Celler Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.11.1998 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Wittingen, den 24. Mai 2005  
 Bürgermeister

Planverfasser  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
 Dipl.-Ing.  
 Horst-Günter Deck  
 Architekt BDA  
 Umweg 48  
 29378 Wittingen  
 Wittingen, den 25.10.2004  
 Planverfasser

Öffentliche Auslegung  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 15.02.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.02.1999 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 01.03.1999 bis 31.03.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
 Wittingen, den 24. Mai 2005  
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss  
 Der Rat der Stadt Wittingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.06.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Wittingen, den 24. Mai 2005  
 Bürgermeister

Inkrafttreten  
 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 30.06.1999 im Amtsblatt Nr. 9 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.09.1999 rechtsverbindlich geworden.  
 Wittingen, den 24. Mai 2005  
 Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften  
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
 Wittingen, den 24. Mai 2005  
 Bürgermeister

Mängel der Abwägung  
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
 Wittingen, den  
 Bürgermeister

Präambel

Aufgrund 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 „Gewerbegebiet Celler Straße“, bestehend aus der Planzeichnung mit Begründung und den oben stehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.  
 Wittingen, den 24. Mai 2005  
 Bürgermeister

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 12.12.2005 - Nds. GVBl 2003, Seite 5).  
 Die Planunterlage (Az.: L4-821798) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskataster und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 24.08.1998). Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist erweiterbar möglich.  
 Gifhorn, den 01. Juni 2005 (L.S.)  
 GLL Wolfsburg  
 - Katasteramt Gifhorn

Aufstellungsbeschluss  
 Der Rat der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 04.05.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Celler Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.11.1998 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Wittingen, den 24. Mai 2005  
 Bürgermeister

Planverfasser  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
 Dipl.-Ing.  
 Horst-Günter Deck  
 Architekt BDA  
 Umweg 48  
 29378 Wittingen  
 Wittingen, den 25.10.2004  
 Planverfasser

Öffentliche Auslegung  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 15.02.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.02.1999 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 01.03.1999 bis 31.03.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
 Wittingen, den 24. Mai 2005  
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss  
 Der Rat der Stadt Wittingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.06.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Wittingen, den 24. Mai 2005  
 Bürgermeister

Inkrafttreten  
 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 30.06.1999 im Amtsblatt Nr. 9 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.09.1999 rechtsverbindlich geworden.  
 Wittingen, den 24. Mai 2005  
 Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften  
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
 Wittingen, den 24. Mai 2005  
 Bürgermeister

Mängel der Abwägung  
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
 Wittingen, den  
 Bürgermeister

URSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET  
 CELLER STRASSE“

M. 1/1.000  
 STADT WITTINGEN  
 LANDKREIS GIFHORN

DIPL.-ING. H.-G. DECK  
 ARCHITEKT BDA  
 UMWEG 48, 29378 WITTINGEN