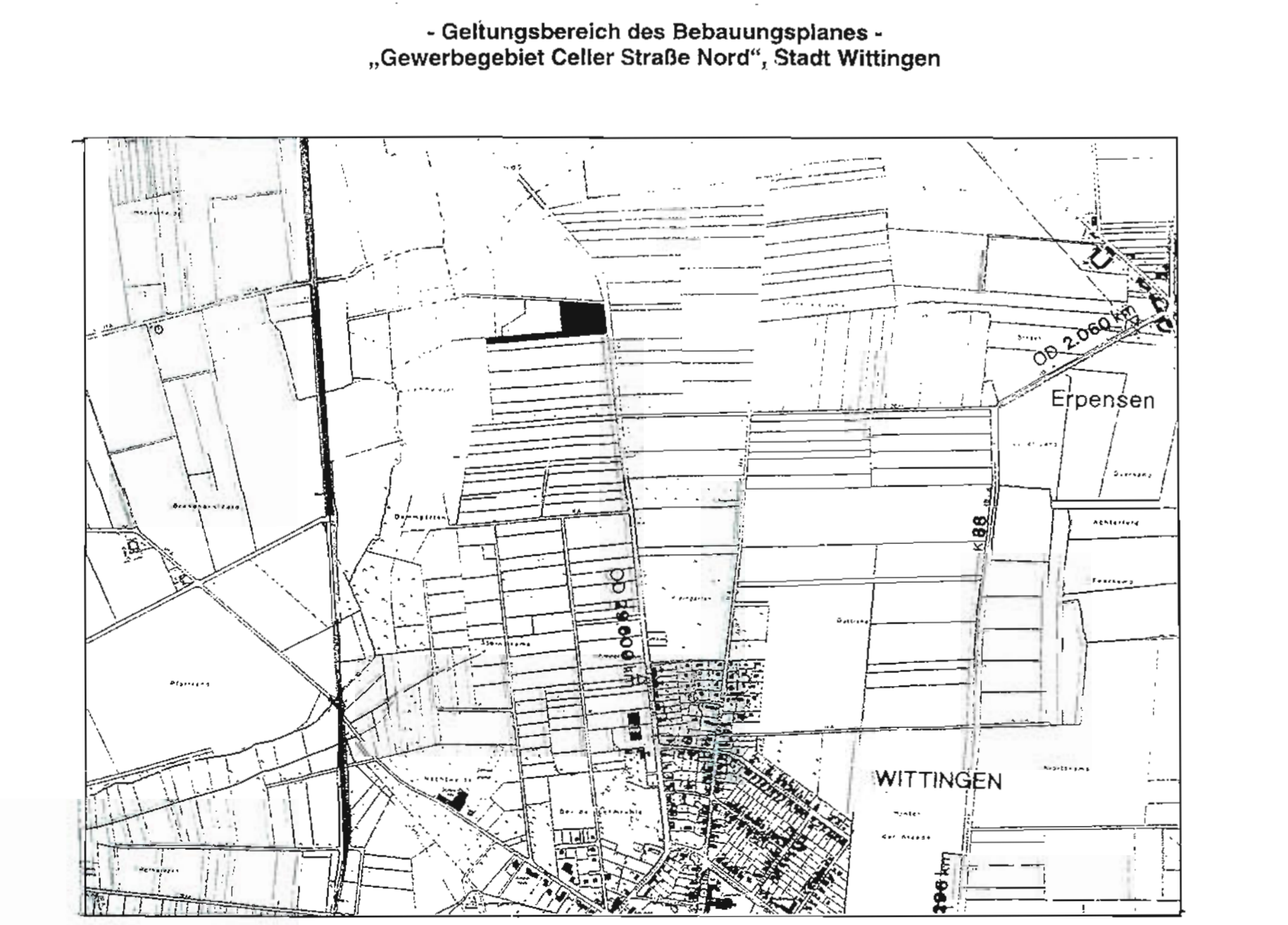
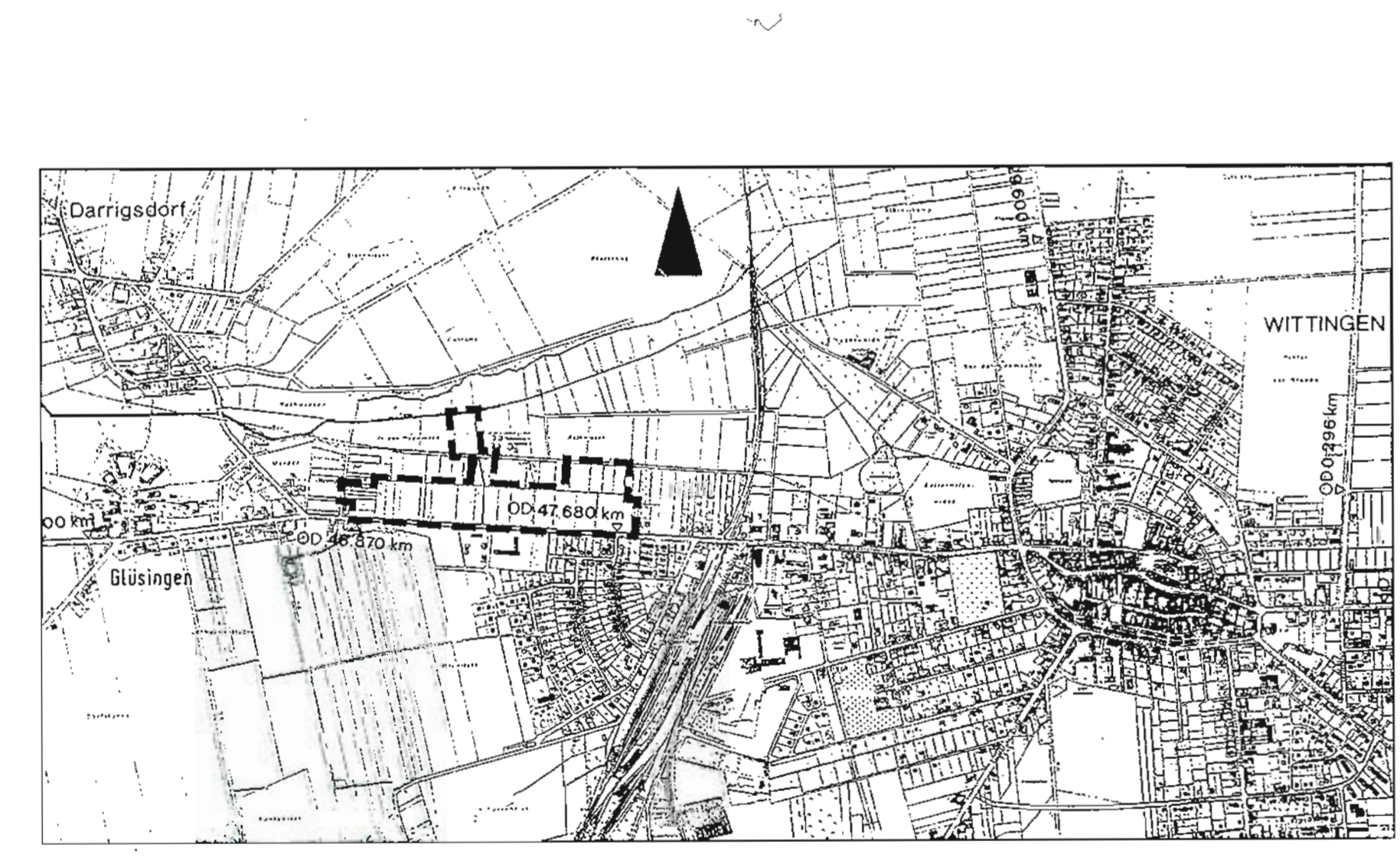
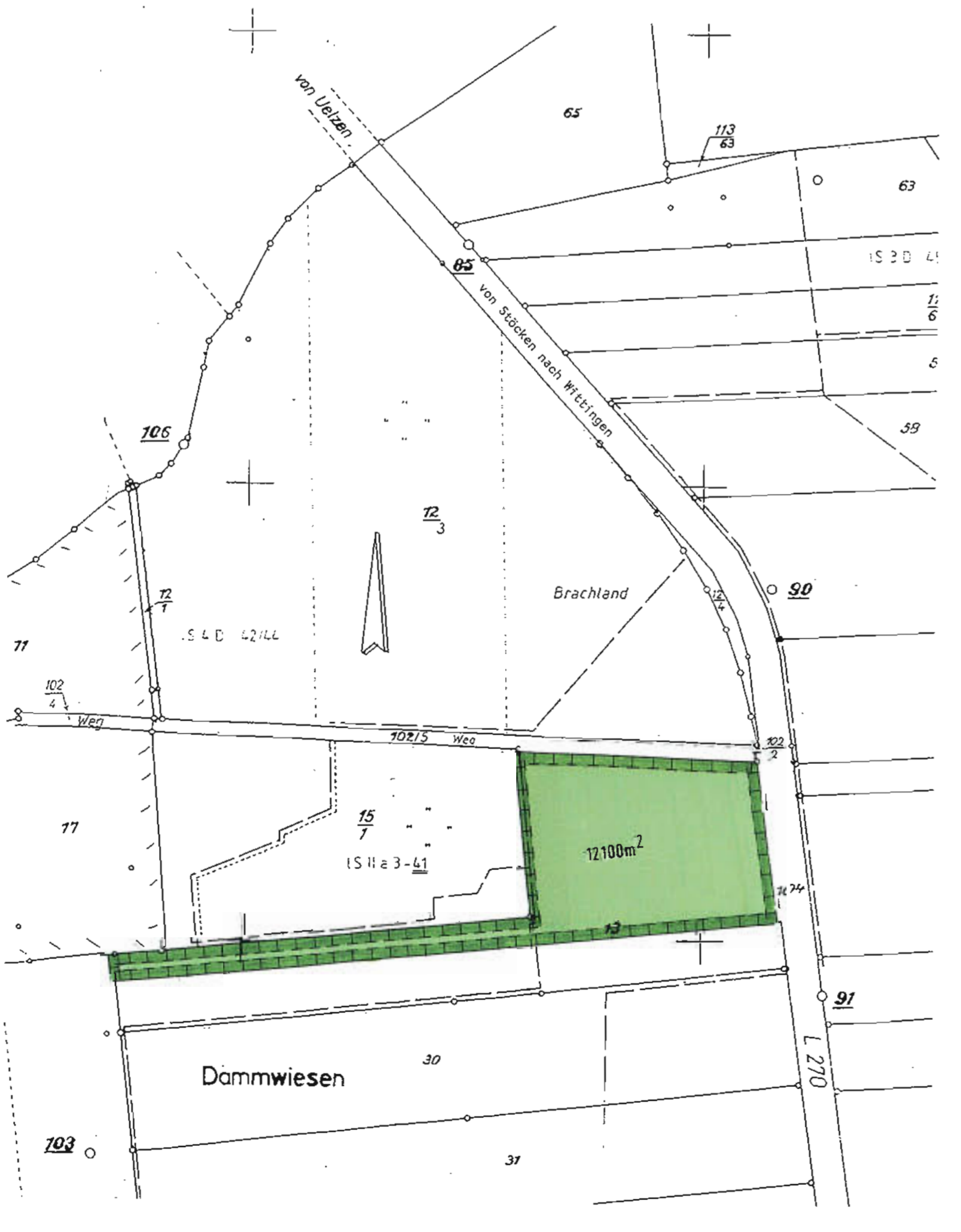




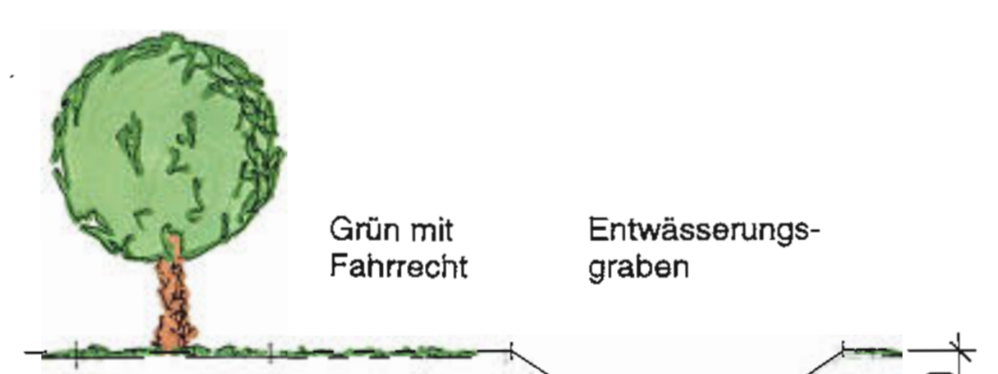
**PLAN GELTUNGSBEREICH „A“**



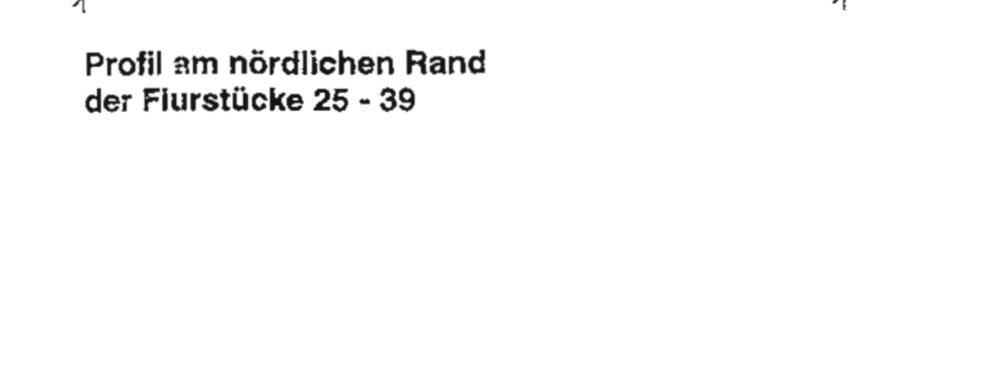
- Lage der Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan - „Gewerbegebiet Celler Straße Nord“, Stadt Wittingen



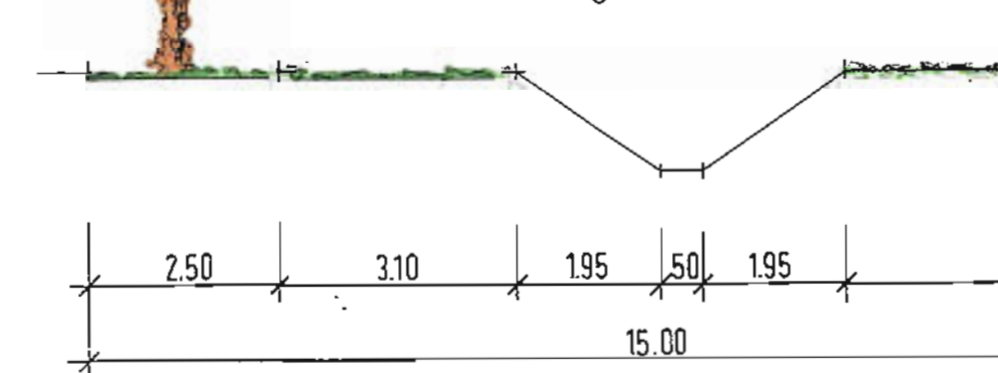
**PLAN GELTUNGSBEREICH „B“**  
für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 135c BauGB  
Gemarkung Wittingen, Flur 18, Flurstück 13 teilweise  
Maßstab 1:2.000



Grün mit Fahrrecht Entwässerungsgraben  
2,50 3,10 1,95 50 1,95  
10,00



Grün mit Leitungsrecht  
5,00 1,50  
6,50

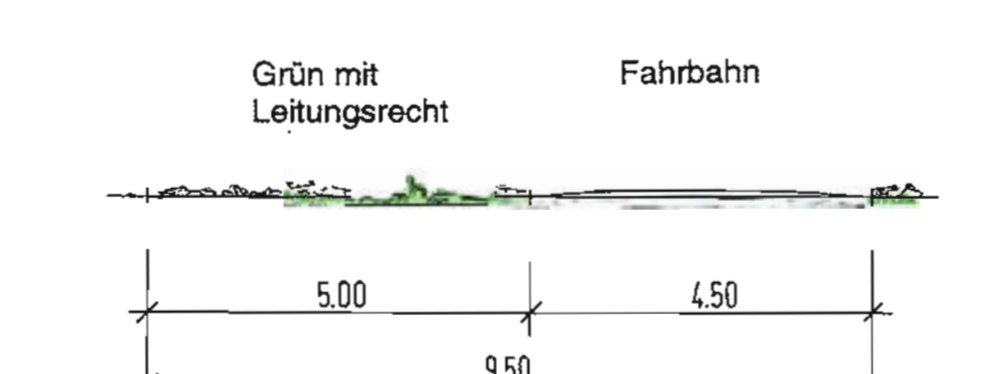


Grün mit Fahrrecht Entwässerungsgraben Grün mit Leitungsrecht  
2,50 3,10 1,95 50 1,95 5,00  
15,00



Grün mit Leitungsrecht  
2,50 2,50 5,00  
10,00

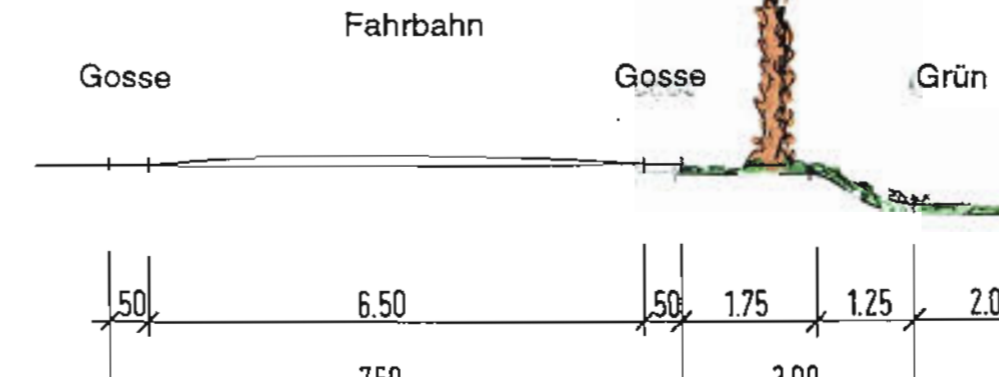
Profil am nördlichen Rand der Flurstücke 18 - 22



Grün mit Leitungsrecht  
5,00 1,50  
6,50



Grün mit Fahrrecht Entwässerungsgraben Grün mit Leitungsrecht  
2,50 3,10 1,95 50 1,95 5,00  
15,00



Grün mit Leitungsrecht  
2,50 2,50 5,00  
10,00

Profil am nördlichen Rand der Flurstücke 18 - 22

**Planzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - MDe** Dorfgebiet eingeschränkt (§ 9 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 1a
  - GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 1b
  - SO** Sondergebiet (§ 11 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 1c
  - MI** Mischgebiet (§ 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - II** Zahl der Vollgeschosse
  - 0,6** Grundflächenzahl
  - 1,2** Geschossflächenzahl
  - H<sub>max</sub> 8,00** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, in m über einem Bezugspunkt siehe textliche Festsetzung Nr. 2
  - 5,6** Baumassenzahl
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - b** besondere Bauweise siehe textliche Festsetzung Nr. 3
  - SD** Satteldach Dachneigung 40° - 60°
  - Baugrenze**
- Verkehrsfäche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)
  - Strassenverkehrsfläche
  - Strassenbegrenzungslinie
  - Fuß- und Radweg
  - 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. 5
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - plg** Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Buchstabe „a“ BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 6 und Nr. 7
- Sonstige Planzeichen**
  - ST** Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - Flächen für Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Flurstücksgrenze mit Flurstückstein
  - 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. 6 BauNVO)
  - 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)

**Textliche Festsetzungen**

- a) Im eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) werden die gem. § 5 Abs. 9 BauNVO zulässigen Tankstellen ausgeschlossen

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

Im Gewerbegebiet sind nur solche Nutzungen zulässig, bei denen der Betreiber nachweist, dass an der Grenze der gewerblichen Fläche zum Mischgebiet folgende Schallleistungspegel nicht überschritten werden:

  - tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 65 dB (A)
  - nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 55 dB (A)

c) Im Sondergebiet (SO) werden gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO großflächige Einzelhandelsbetriebe zugelassen.

Im Sondergebiet sind nur solche Nutzungen zulässig, bei denen der Betreiber nachweist, dass an der Grenze der gewerblichen Fläche zum Mischgebiet folgende Schallleistungspegel nicht überschritten werden:

  - tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 65 dB (A)
  - nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 55 dB (A)
- Die Höhe baulicher Anlagen darf maximal der angegebenen Höhe im jeweiligen Abschnitt entsprechen.
- Die Höhe der baulichen Anlagen ist von der Höhe der Dachkante der jeweiligen Höhenbegrenzung ausgenommen sind auf dem Dach angebrachte Antennen, Werbeanlagen und Hausschornsteine 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.
- Mögliche Geruchsbelastungen durch die Kläranlage sind im Bebauungsplanbeleg hinzunehmen.
- 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.
- Im Bereich notwendiger Zufahrten von der Celler Straße - B 244 zu den Grundstücken ist eine Bepflanzung von dem geforderten Pflanzstreifen:

  - 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 Laubbau, 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	Silber-Ahorn	Fraunus excelsior	Esche
Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Anus guilinoia	Rote Erle	Quercus robur	Stiel-Eiche
Betula pendula	Sand-Erle	Ulmus laevis	Feld-Ulm
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Tilia cordata	Winter-Linde

**Laubbäume II. Ordnung:**

Acer campestre	Feld-Ahorn	Populus tremula	Zitter-Pappel
Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus communis	Wild-Birne
Malus communis	Wild-Äpfel	Sorbus aucuparia	Eibersche

**Sträucher:**

Cornus sanguinea	Roter Hartweige	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Hase	Rosa canina	Hundrose
Crataegus monogyna	einstr. Weißdorn	Rubus idaeus	Brombeere
Fraxinus alnus	Faubaum	Rubus fruticosus	Himbeere
Lonicera xylosteum	Heckenrosche	Salix caprea	Saleweide
		Sambucus nigra	Holunder

Hinweis:  
- Gemäß § 14 (3) NBauV müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.  
- Gemäß § 14 (4) NBauV dürfen Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Verkehrswegen, 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.

**Verfahrensvermerke**

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katasteramtes Gifhorn  
Landkreis: Gifhorn  
Stadt: Wittingen  
Gemarkung: Wittingen Flur 14 und 15  
Maßstab: 1 / 1.000

Die Verwirklichung ist nur für eigene oder nichtgewerbliche Zwecke und die nichtöffentliche Bedienung gestattet (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 - Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.03.2001).  
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.

Gifhorn, den 6.6.2005  
Katasteramt Gifhorn  
Katasteramt Gifhorn  
(Erläuterung)  
Ordn. Nr. 1000  
Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 19.04.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Celler Straße Nord“ beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.09.2001 örtlich bekannt gemacht.  
Wittingen, den 26. Mai 2005  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
Dipl.-Ing.  
Horst-Günter Deck  
Architekt BDA  
Umweg 48  
29378 Wittingen  
Wittingen, den 22.11.2004  
Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 22.10.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.10.2001 örtlich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, hat vom 06.11.2001 bis 07.12.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Wittingen, den 26. 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 25.04.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Wittingen, den 26. Mai 2005  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Die Durchführung des Anzeilverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 10(3) BauGB am 31.03.2003 im Amtsblatt Nr. 6 bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 31.03.2003 rechtsverbindlich geworden.  
Wittingen, den 26. 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 26. Mai 2005  
Bürgermeister

**Mängel der Abwägung**  
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Wittingen, den 26. Mai 2005  
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 Nord“, bestehend aus den Teilplänen „A“ und „B“ mit Begründung und den oben stehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:  
Wittingen, den 26. Mai 2005  
Bürgermeister

**URSCHRIFT**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**„GEWERBEGEBIET**  
**CELLER STRASSE NORD“**  
MIT DEN TEILPLÄNEN „A“ UND „B“  
M. 1/1.000  
STADT WITTINGEN  
LANDKREIS GIFHORN  
DIPL.-ING. H.-G. DECK  
ARCHITEKT BDA  
UMWEG 48, 29378 WITTINGEN