



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG
Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 7 (Tankstellen) und Ziffer 8 (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind), werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, § 16 Abs. 3 Ziffer 2, § 17 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO
Für die Ermittlung der Geschos- und der Grundflächenzahl ist die BauNVO maßgeblich. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 ist nicht zulässig.

3. **Untergeordnete Nebenanlagen**
§ 14 Abs. 1 BauNVO
Auf den Grundstücksflächen in 3,00 m Breite parallel zu der Straßenbegrenzungslinie bzw. zum angrenzenden Außenbereich sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Außenbereich zulässig sind, wie folgt zulässig:
Müllboxen, Stellplätze und Grundstückeinzäunungen.

4. **Mindestgrundstücksgröße und Mindestgrundstücksbreite**
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVG
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVG beträgt bei den zu bildenden Baugrundstücken
• die Mindestgrundstücksgröße 800 m²
• die Mindestgrundstücksbreite 22 m im Mittel.
Für Doppelhausgrundstücke gilt die Hälfte der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße bzw. der Mindestgrundstücksbreite.

5. **Gebh. Fahr- und Leitungsrechte**
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVG
Die im Bebauungsplan mit Leitungsrecht (Lr) festgesetzte Fläche ist zu Gunsten der EVM Wittlingen zu sichern.

6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVG, § 135a Abs. 2 und § 135b BauVG

- a) Das Grundstück des Hochwasserrückhaltebeckens ist der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Aufkommende Gehölze dürfen entfernt werden. 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.
- b) Die im Geltungsbereich B festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die für diese Fläche festgesetzten Maßnahmen wird allein im Geltungsbereich A liegenden Baugrundstücken als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 10 NNatG zugerechnet. Der Verteilungsmaßstab für die entstehenden Kosten ist die überbaubare Grundstücksfläche gemäß der Grundflächenzahl.
- Die Fläche ist aus der konventionellen landwirtschaftlichen Grünlandnutzung zu nehmen und dauerhaft extensiv zu bewirtschaften oder zu pflegen. Dazu werden folgende Auflagen festgesetzt:
- Kein Walzen, Schleppen, Mähen, 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 Pflanzenschutzmittel sowie Jauche, Gülle oder Cellulosemüll ausgebracht werden.
 - Pro Jahr muß mindestens ein Schnitt durchgeführt werden. Bei Beweidung ist evtl. zum Ende der Vegetationszeit ein Pflegeschnitt durchzuführen.
 - Es ist nicht gestattet Maschinen, Geräte, landwirtschaftliche Erzeugnisse oder sonstige Materialien abzustellen oder zu lagern.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a

- a) Innerhalb der Planstraße A ist je angefangene 300 m² Verkehrsfläche 1 Laubbäum 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 12 bis 14 cm Stammumfang, gemessen in 1 Meter Höhe, aufweisen (H. 30v, StU 12 - 14).
- b) Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbäum I. Ordnung oder zwei Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

| Laubbäume I. Ordnung | | |
|-----------------------|-------------|--------------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn | Trüben-Eiche |
| Acer pseudo-platanus | Berg-Ahorn | Silb-Eiche |
| Betula pendula | Sand-Birke | Silber-Weide |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche | Winter-Linde |
| Fraxinus excelsior | Esche | Tilia platyphyllos |
| Laubbäume II. Ordnung | | |
| Acer campestre | Feldahorn | Populus tremula |
| Alnus glutinosa | Rot-Ele | Prunus padus |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Pyrus communis |
| Malus communis | Wild-Äpfel | Sorbus aucuparia |
| | | Eberesche |

Hinweis:

- Gemäß § 14 (3) NBauO müssen die nicht überbaubaren 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!

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.09.1999 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauVG am 19.09.1999 ortsbüchlich bekanntgemacht.

Wittlingen, den 19.09.1999
Stadtdirektor

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab:
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.05.1998). 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 2000
Katasteramt Gifhorn

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgefertigt von
Klaus Schroeder, Architekt, Büro für Bauleit- und Entwicklungsplanung und Städtebau, 38100 Braunschweig
Wittlingen, den 29.12.1999
gez. Schroeder
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.04.1999 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauVG/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V. mit § 3 Abs. 2 BauVG beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.06.1999 ortsbüchlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 23.08.1999 bis 27.09.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauVG öffentlich ausliegen.

Wittlingen, den 29.12.1999
gez. Plumeyer
Stadtdirektor

Setzungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat die 1. Änderung zum Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauVG in seiner Sitzung am 7.12.1999 als Satzung (§ 10 BauVG) sowie die Begründung beschlossen.

Wittlingen, den 29.12.1999
gez. Plumeyer
Stadtdirektor

Inkrafttreten
Der als Satzung beschlossene 1. Änderung zum Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauVG am 30.12.1999 im Amtsblatt Nr. 18 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wittlingen, den 05.01.2000
gez. Plumeyer
Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Wittlingen, den 2000
Stadtdirektor

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wittlingen, den 2007
Stadtdirektor

PRÄAMBEL
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Wittlingen die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 9 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/abwägenden textlichen Festsetzungen, sowie den nachstehenden/abwägenden Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Wittlingen, den 29.12.1999
Ratsvorsitzender
Stadtdirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) § 11 des Bauplanungsgesetzes (BauplVG)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, § 16 BauNVO
- 0,5 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG, §§ 22 und 23 BauNVO
- 0 Offene Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrflächen**
§ 9 Abs. 2 Nr. 11 und Abs. 8 BauNVO
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen**
§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 8 BauNVO
- Parkanlage privat
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses**
§ 9 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 8 BauNVO
- Hochwasser-Rückhaltebecken
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 8 BauNVO
- Gasleitung unterirdisch
- 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. 8 BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 20 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 8 BauNVO)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 8 BauNVO)
- Sonstige Planzeichen**
- Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften (ÖbV)
 - Mit Gebh., Fahr- und Leitungsrechten zu befestigende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 8 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen Nr. 5
 - Grenze des baulichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauNVO)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „im Felde“ einschließlich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Strandbad“.
- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Dachform
Im Geltungsbereich nach § 1 sind Sattel-, Walmd- und Krüppelwalmdächer zulässig.
- § 3 Dachneigung
Die Neigung der Dächer der Hauptflächen darf nur 25° bis 45° (Altgrad) betragen. Ausgenommen sind Nebenanlagen, wie Carports und Garagen.
- § 4 Materialien der Dächer
Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachziegel, Dachpfannen und Dachschindeln zulässig. Für die vorstehende Dachdeckung sind grell kolonerte Dachmaterialien unzulässig.
- § 5 Dachgauben
Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf max. 2/3 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Für die Bemessung der Gaubenhöhe ist der Gaubenfuß maßgebend.
- § 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. 4,50m 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 Höhenlage der grundstückseitigen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Schnittpunkt mit der Senkrechten von der Straßenseite zur Mitte der straßenseitigen Gebäudelage.
- § 7 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO wer als Zeuener, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich den Vorschriften des § 5 Abs. 2 dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

AUFBEWAHRUNG DER URSCHRIFT

1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.9 STADT WITTINGEN ORTSCHAFT KNESEBECK LANDKREIS GIFHORN ,IM FELDE'

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
Zugleich 3. Änderung des Bebauungsplanes Strandbad

M
1
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100
1000