



Präambel für den Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.V.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I, S. 2286, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beilegung von Verfahren im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I, S. 949), und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 20.7.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz des Niedersächsischen Straßengesetzes vom 20.07.1980 (Nds. GVBl. S. 30) i.V. mit § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.07.1978 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch die 2. Verordnung des Niedersächsischen DVBBauG vom 10.12.1980 (Nds. GVBl. S. 490) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.V.d.F. vom 16.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497), zuletzt geändert durch das 7. Gesetz vom 18.10.1980 (Nds. GVBl. S. 385), hat der Rat der Stadt Wittingen diesen Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Wittingen, den 24. FEB. 1983
R. Diehl Ratsvorsitzender
M. Wittenberg Stadtdirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BBauG und §§ 1 - 15 BauNVO)**
 - Kerngebiet MK (1), MK (3), MK (4), MK (6), MK (7), MK (8), MK (9) (§ 7 BauNVO)**
 - Allgemein zulässige Anlagen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (sonstige Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Wohnungen in 2 lten Geschossen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
 - Kerngebiet MK (2) (§ 7 BauNVO)**
 - Allgemein zulässige Anlagen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 sind oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
 - Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 BauNVO (Tankstellen und Wohnungen im Erdgeschoss) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung, Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 BBauG und §§ 6 - 17 BauNVO)**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
MK (1)	II als Höchstgrenze
MK (2)	III zw Ingend: 2 Vollgesch. und ein als Vollgesch. anzurechnendes Dachgeschoss
MK (3)	II zw Ingend
MK (4)	II zw Ingend
MK (5)	II zw Ingend
MK (6)	I als Höchstgrenze
MK (7)	I als Höchstgrenze
MK (8)	II als Höchstgrenze
MK (9)	II als Höchstgrenze
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)**

Abweichende Bauweise im Kerngebiet MK (2), hier halbhohe Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Das Gebäude ist an der ostwärts liegenden Grundstücksgrenze als Grenzhaus zu errichten. Gegen die westliche Grundstücksgrenze ist der festgesetzte Abstand einzuhalten.
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)**

Die Firsthöhen der baulichen Anlagen, hier nur der Hauptgebäude, ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen. Untergeordnete Nebenbauten und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)**

In den Kerngebieten MK (2), MK (7), MK (8) und MK (9) sind Garagen nur innerhalb der überbauten Grundstücke - Höfen zulässig oder auf den hierfür festgesetzten Flächen.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)**

In den Kerngebieten MK (2) und MK (9) ist die ständige Zugänglichkeit der Stellplätze und die Verbindung Junkerstraße - Gartenweg durch die Schaffung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten der Allgemeinheit zu sichern. Die Führung der Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser und Post ist nach den technischen Grundsätzen der Versorgungsleitung durch ein Leitungsrecht zugunsten der selben sicherzustellen.

- Pflanzbindung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)**

Die im Bebauungsplan mit gekennzeichneten Einzelbäume sind im Zuge der Baumaßnahmen zu pflanzen. Sie sollen einen Mindestdurchmesser von 0,20 m aufweisen.
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG)**

Die im Bebauungsplan mit gekennzeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauernd zu erhalten. Erdarbeiten jeglicher Art wie Leitungsgräben usw. sind in einem Bereich von 3,5 m Umkreis um die Stämme zur Erhaltung des Wurzelballens zu vermeiden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Diese Festsetzungen sind für den Geltungsbereich gültig ausschließlich der Bebauung am Gartenweg.

- Städtebauliche Einbindung:**

Durch Neubauten, Umbauten und Instandsetzungen darf der Charakter des vorhandenen Straßenbildes nicht geändert werden. Bei Fassadeninstandsetzungen kann die Stadt in Verbindung mit dem Landesamt für Denkmalpflege die Freilegung verdeckter Fachwerke fordern, sofern das selbste bauhistorische bzw. baufachliche Wert besitzt oder wenn es städtebaulich bzw. denkmalpflegerisch erwünscht ist. Auch ist großer Wert auf eine gute Gestaltung der Rückfassade zu legen.

Bauliche Anlagen haben sich in Form, Maßstab, Gliederung, Werkstoff und Farbe ihrer jeweiligen historischen Umgebung anzupassen.
- Erdgeschoss als Leszone:**

Bei Schaufenstern soll die tragende senkrechte Holzkonstruktion als Bauelement belassen werden. Als Ausnahme kann gestaktet werden, daß nicht alle Pfosten zu erhalten sind.

Die Größe der einzelnen Schaufensterachse darf 4 qm nicht überschreiten. Sie ist gegen die danebenliegende Schelbe durch ein mindestens 16 cm breites Element zu trennen.

Die **senkrechten Stützen** müssen auch in der Erdgeschosßfassade sichtbar sein, wobei die Schaufenster nicht breiter als 2 m sein dürfen und die Gliederung der Obergeschosßfassade zu berücksichtigen ist. Unzulässig sind stark profilierte, metallglänzende Fensterrahmen.
- Fenster:**

Türen und Fenster sind in Proportionen der ortstypischen Bauweise entsprechend herzustellen.

Die Fenster in den Obergeschossen sind entsprechend der historischen Bauweise in Glasflächen von höchstens 0,8 qm durch Holzstübe zu untergliedern. Ganzscheibige Fenster sind nur in Ausnahmefällen bei kleinen Öffnungen zulässig.
- Werbeanlagen:**

Werbeanlagen, Hinweisblätter und Beschilderungen sollen sich dem jeweils vorhandenen oder beabsichtigten, durch Maßstäbe und Farbe gebildeten Charakter der Umgebung anpassen.

Werbeanlagen dürfen höchstens bis zur Brüstungshöhe des 1. OG reichen.

Die **Schriftgröße** von Werbeanlagen darf nicht höher als 50 cm sein.

An jeder Stelle der Leistung ist nur eine **Eintragung** zulässig. Schriftblätter oder Werbeträger sind nach Möglichkeit in Einzelteile aufzulösen.

Auslagernde Werbeanlagen (Ausleger) dürfen eine zusammenhängende Fläche von 0,60 m nicht überschreiten.
- Beschöpfung:**

Die Gebäude dürfen für die für die einzelnen Straßen nachfolgend festgesetzten Obergrenzen der Geschosßhöhen, gemessen an der Oberkante des Fußweges, nicht überschreiten:

Junkerstraße Nr. 22 - 28	max. 9,70 m
1. OG	max. 3,00 m
Fulau Nr. 2 - 8	EG max. 3,70 m
1. OG	max. 3,00 m
Lyrastr. Nr. 2, 4 und 6	EG max. 3,70 m
- Traufhöhe:**

Die Gebäude dürfen für die einzelnen Straßen nachfolgend festgesetzten Unter- und Obergrenzen der Traufhöhen, gemessen an der Oberkante des Fußweges, nicht unter- bzw. überschreiten. Ein Traufversprung zum Nachbargebäude von mindestens 0,50 m Höhe wird festgesetzt:

Junkerstraße Nr. 22 - 28	Untergrenze Traufhöhe: 3,50 m	Obergrenze Traufhöhe: 7,00 m
Fulau Nr. 2 - 8	Untergrenze Traufhöhe: 6,00 m	Obergrenze Traufhöhe: 7,00 m
Lyrastraße Nr. 2, 4 und 6	Untergrenze Traufhöhe: 3,00 m	Obergrenze Traufhöhe: 3,70 m
- Dachausbildung:**

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von über 45° zu erhalten bzw. auszubilden oder als Walmdächer. Versetzte Puttdächer sind ausnahmsweise zulässig.

Die Dachdeckung ist in Farbe und Material der umgebenden Bebauung anzupassen.

Ausdrücklich für straßenseitige Dachflächen giltige Vorschriften: Dachschritte (z.B. innenliegende Loggien) und Dachflächenfenster sind nicht zulässig. Dachaufbauten (z.B. Gauben) dürfen max. 2/5 der gesamten Traufhöhe einnehmen. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,00 m vom Giebel haben. Dachaufbauten dürfen eine Breite von 3,50 m nicht ohne Unterbrechung überschreiten.
- Ordnungswidrigkeiten:**

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften der Punkte 2 bis 7 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 23.06. 1977 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 beschlossen.

Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 21.09.1977 ortsbüchlich bekanntgemacht.

M. Wittenberg Stadtdirektor

Verteilungsvermerke
 Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur: Maßstab: 1:500
 Erlaubnisvermerk: Verordnungsnummer für: erteilt durch das Katasteramt Gifhorn am: 198 Az: 198

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.5.1981). 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 12. Okt. 1981
M. Wittenberg Stadtdirektor
K. Schreder Katasteramt Gifhorn

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgefertigt von Klaus Schreder, Architekt, Büro f. Bauleitungsplanung - Stadtentwicklung, Braunschweig.

Braunschweig, im Januar 1979
Klaus Schreder Planverfasser

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.07. 1981 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.06. 1981 ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.06. 1981 bis 14.09. 1981 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt. Wittingen, den 24. FEB. 1983
R. Diehl Ratsvorsitzender
M. Wittenberg Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.12.1982 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2a Abs. 7 BBauG beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 2a Abs. 7 BBauG wurde vom 22.12.1982 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 07.01.1983 gegeben. Wittingen, den 24. FEB. 1983
R. Diehl Ratsvorsitzender
M. Wittenberg Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 30.03. 1982 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen. Wittingen, den 24. FEB. 1983
R. Diehl Ratsvorsitzender
M. Wittenberg Stadtdirektor

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde **LANDKREIS GIFHORN** Az: G 10-02/10/150 vom heutigen Tage unter Auflagen/Maßgaben - gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt/abgegeben. Die Genehmigungsmachen-Teile sind auf Antrag des Stadt vom 198 gemäß § 6 Abs. 5 BBauG von der Genehmigung ausgenommen. Gifhorn, den 30.03.1983 **LANDKREIS GIFHORN** Der Oberstadtdirektor *B. H. H. H.* in Auftrag

Der Rat der Stadt hat die Genehmigung des Bebauungsplans am 198 in seiner Sitzung am 198 begeben. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom 198 bis 198 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbüchlich bekanntgemacht. Wittingen, den 198 Stadtdirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BBauG am 198 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 198 rechtsverbindlich geworden. Wittingen, den 198 Stadtdirektor

Inerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Wittingen, den 198 Stadtdirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG
 Zeichnerische Festsetzungen gem. Planzeichnerverordnung vom 19. Januar 1965

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG) (§ 1-15 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG) (§ 16-21a BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) (§ 22 + 23 BauNVO)

VERKEHRSPFLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)
 Flächen für Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

Abgrenzung unterschiedl. Nutzung, z.B. von Bau- gebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 4 BBauG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)

zu erhaltende Bäume und Baumpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

Kirchliche Einrichtungen

zu pflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)

Urschrift
BEBAUUNGSPLAN NR. 11
STADT WITTINGEN
ORTSTEIL WITTINGEN
LANDKREIS GIFHORN

»K4«

M
 1
 500

PLANUNGSBÜRO KLAUS SCHREDER ARCHITEKT
 STADTENTWICKLUNG STADTEBAU BAULEITPLANUNG
 3100 BRAUNSCHWEIG JASPERALLEE 18 TELEFON 0531 339393
 PLANUNGSJAHR: APR. 1980, 1977, 12.8.81, 22.8.82

ANLAGE 1