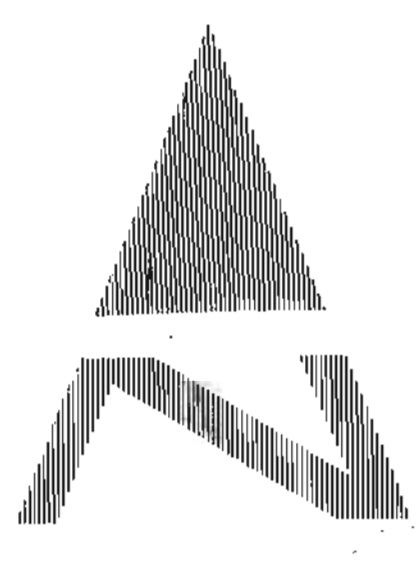


Teilfläche „A“



Teilfläche „B“

Flur 3

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

- § 1 Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten WA-Gebiet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.
- § 2 Dachform**  
Im Geltungsbereich nach § 1 sind Sattel-, Walmd- und Krüppelwalmdächer zulässig.  
Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamem horizontalen First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird.  
Walmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das allseitig von Dachflächen mit gemeinsamem horizontalen First und umlaufender Traufe gebildet wird.  
Krüppelwalmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamem horizontalen First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird, die im oberen Drittel abgewalmt sind.  
Die Dächer von Garagen können auch, soweit die Garage frei steht, als Flachdächer ausgebildet werden.
- § 3 Dachneigung**  
Die Neigung der Dachflächen der Wohnhäuser darf nur 25° bis 45° (Altgrad) betragen. Ausnahmen sind Nebenanlagen, wie Carports und Garagen.
- § 4 Materialien und Farben der Dächer**  
Für die geeigneten Flächen der Dächer sind nur Dachpfannen mit roten bis rotbraunen Farbönen, eingegrenzt durch die Farbkarte der RAL-Farben 840 HR 2002 (butorange), 3005 (olivrot), 3011 (braunrot), 3016 (korallenrot), 8012 (rotbraun) und 8015 (kastanienbraun) oder Mischungen der genannten Farböne zulässig.
- § 5 Dachgauben**  
Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf max. 2/3 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Für die Bemessung der Gaubenlänge ist der Gaubenfuß maßgeblich.
- § 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. 4,00 m über dem Bezugspunkt liegen.  
b) Höhen der Firste  
Die Höhen der Firste dürfen nur max. 9,50 m über dem Bezugspunkt liegen.  
Bezugspunkt ist die Höhenlage der grundstückseitigen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Schnittpunkt mit der Senkrechten von der Straßenachse zur Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge.  
Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.
- § 7 Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich den Vorschriften des § 2 bis 5 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

**PLANUNTERLAGE 1:1000**  
angefertigt vom Katasteramt Gifhorn  
Stand vom: 01.02.94 Az.: A3 - 1/94  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemarkung: Ohrdorf Flur: 2

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985, Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
Die folgenden Nutzungen, die im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind in dem MD-Gebiet mit der Fußnote „a“ gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig:  
Ziffer 1: Wirtschaftsteil land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.  
Ziffer 4: Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.  
Ziffer 9: Tankstellen  
Die im MD-Gebiet allgemein zulässige Nutzung „Sonstige Gewerbebetriebe“ nach § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**  
Für die Ermittlung der Geschö- und der Grundflächenzahl ist die BauNVO maßgeblich. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.
- 3. Mindestgrundstücksgröße und Mindestgrundstücksbreite § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt bei den zu bildenden Baugrundstücken:  
• die Mindestgrundstücksgröße 700 m<sup>2</sup>  
• die Mindestgrundstücksbreite 22 m im Mittel.  
Für Doppelhausgrundstücke gilt die Hälfte der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße bzw. der Mindestgrundstücksbreite.
- 4. Belange des Wasserhaushalts § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**  
Zur Entlastung der Vorflut und zur Regulierung des Wasserhaushalts ist das Oberflächenwasser von den befestigten Flächen der Grundstücke auf den Grundstücken zu versickern.
- 5. Untergeordnete Nebenanlagen**  
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 Abstandsflächen zulässig sind, wie folgt zulässig:  
Zulässig sind nur Müllboxen, Stellplätze und Grundstückseinzäunungen.
- 6. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
Die im Geltungsbereich § 2 festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die für diese Fläche festgesetzten Maßnahmen werden allen Bauflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 10 NhdzG zugeordnet.  
Die Fläche ist aus der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und in den Rändern mit einer dreihelligen Hecke zu bepflanzen. Die sich ergebende Restfläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Heckpflanzung (Pflanzabstand ca. 1,00 m x 1,50 m) ist mit Bäumen II, Grünung und mit Strauchern auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 8 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. In der Anwachsstufe ist die Heckpflanzung gegen Wildverbiss zu schützen.
- 7. Anpflanzen von Bäumen und Strauchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB**  
a) Innerhalb der Planstrassen A, B und C ist je angefangener 200 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche ein Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine mindestens 6 m<sup>2</sup> große Vegetationsfläche herzustellen.  
b) Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün sind als Rasenflächen anzulegen. Die Baumpflanzungen innerhalb dieser Flächen sind mit Bäumen I. oder II. Ordnung auszuführen.  
c) Als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 10 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes sind die öffentlichen Grünflächen an der Planstrasse A sowie der Lärmschutzwahl mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Pro 100 m<sup>2</sup> Gehölzfläche sind mindestens 1 Laubbaum I. Ordnung und 50 Straucher zu pflanzen.  
d) Auf den privaten Baufeldern ist zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes innerhalb der Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strauchern und sonstigen Bepflanzungen pro Baugrundstück mindestens die Hälfte der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Pro 100 m<sup>2</sup> Gehölzfläche sind mindestens 1 Laubbaum I. Ordnung und 50 Straucher zu pflanzen. Die Gehölzpflanzung sind dauerhaft zu erhalten.  
Die Pflanzangebote sind mit heimischen Laubgehölzen in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation auszuführen. Folgende Gehölze stehen zur Auswahl:  

Laubbäume I. Ordnung:			
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Fraxinus excelsior	Eiche
Acer platanoides	Berg-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Aesculus hippocastanum	Rothbuche	Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Sand-Birke	Salix alba	Silber-Weide
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Tilia cordata	Winter-Linde
Laubbäume II. Ordnung:			
Acer campestre	Feld-Ahorn	Populus tremula	Zwei-Pappeln
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus padus	Fichte Traubeneiche
Ligustrum sylvaticum	Wald-Äpfel	Sorbus aucuparia	Weißdorn
Malus communis	Wald-Äpfel		Eberesche
Straucher:			
Cornus sanguinea	Roter Hainthorn	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Hain-Eiche	Rosa spinosa	Hundsrose
Crataegus monogyna	eingl. Weißdorn	Flusob. fruticosus	Brombeere
Fragaria vesicaria	Feldrose	Salix alba	Salweide
Lonicera xylosteum	Heckensilene	Sambucus nigra	Holunder

**PRÄAMBEL**  
Auf Grund 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 Nr. 2, bestehend aus einer Zeichnung und den nachstehenden/nachstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nachstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Wittingen, den 20.10.1997  
Ratsvorsitzender:

Wittingen, den 20.10.1997  
Stadtpräsident:

Wittingen, den 20.10.1997  
Stadtpräsident:

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbescheid**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.04.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 beschlossen.  
Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.05.1993 ortsüblich bekannt gemacht.  
Wittingen, den 20.10.1997  
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 Unterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.06.1996). 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 03.11.1997  
Katasteramt Gifhorn

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
Klaus Schroeder, Architekt, Büro für Bauleitplanung und Städtebau, Braunschweig  
Wittingen, den 20.10.1997  
Planverfasser  
**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.04.1993 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.09.1996 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 30.09.1996 bis 31.10.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentliche Auslegung.  
Wittingen, den 20.10.1997  
Stadtpräsident:

**Satzungsbescheid**  
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.03.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Wittingen, den 20.10.1997  
Stadtpräsident:

**Anzeige**  
Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 19.05.1993 angezeigt worden.  
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/Mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.  
Gifhorn, den 1997  
Der Oberkreisdirektor:

**Inkrafttreten**  
Die Erstellung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 30.10.1998 im Amtsblatt Nr. 1 bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 30.07.1999 rechtsverbindlich geworden.  
Wittingen, den 05.02.1999  
Stadtpräsident:

Wittingen, den 20.10.1997  
Ratsvorsitzender:

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 10 des Baugesetzbuches - BauGB - § 1 Abs. 11 der BauNVO)  
 Allgemeine Wohngebiete (AW) (4 BauNVO)  
 Dorfgebiete (MD) (4 BauNVO)  
 (siehe örtliche Festsetzungen Nr. 1)

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 10 des Baugesetzbuches - BauGB - § 1 Abs. 11 der BauNVO)  
 Geschosflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)  
 Grundflächenzahl (GRZ)  
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (ZVG)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
 Offene Bauweise (OB)  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED)  
 Baugrenze

**Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
 Parkanlage (PA) (Öffentlich)  
**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Straßenverkehrsflächen (SV)  
 Straßenbegrenzungslinie (SB) gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (SB)  
 Öffentliche Parkfläche (OP)  
 Verkehrsgrün (VG)  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen**  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)  
 Flächen für Aufschüttungen (FA)  
**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB - § 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (U)  
 Anpflanzung von Bäumen (AP)  
**Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (G) (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Leitungsrecht zu Gunsten der Land-E  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 9 Abs. 1 Abs. 1, § 16 Abs. 1 BauNVO)

**URSCHRIFT**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 2**  
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN  
**„VOR DEM BUSCHE II“**  
ZUGLEICH 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „VOR DEM BUSCHE I“  
**STADT WITTINGEN**  
**ORTSCHAFT OHRDORF**  
**LANDKREIS GIFHORN**  
M  
1  
1000  
PLANUNGSBÜRO KLAUS SCHROEDER ARCHITEKT  
STADTENTWICKLUNG STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG  
38100 BRAUNSCHWEIG WILHELMSTRASSE 88 TELEFON 0531/44643  
Planungsstand: 10.06.96 / 12.08.96 / 07.06.97  
Anlage 16