

Planzeihenerklärung

- BESTAND**
- Wohngebäude
 - Nebengebäude
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.0)

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- | | | |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 1. Baugebiet |
| 3 | 4 | 2. max. Firsthöhe m ü. NN (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.0) |
| 5 | | 3. Grundflächenzahl |
| | | 4. Baumassenzahl |
| | | 5. Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.4) |

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- offene Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.4)
 - Baugrenze

- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenverkehrsfläche, Mischfläche
 - Ruhender Verkehr (nicht öffentlich)
 - Straßenbegrenzungslinie

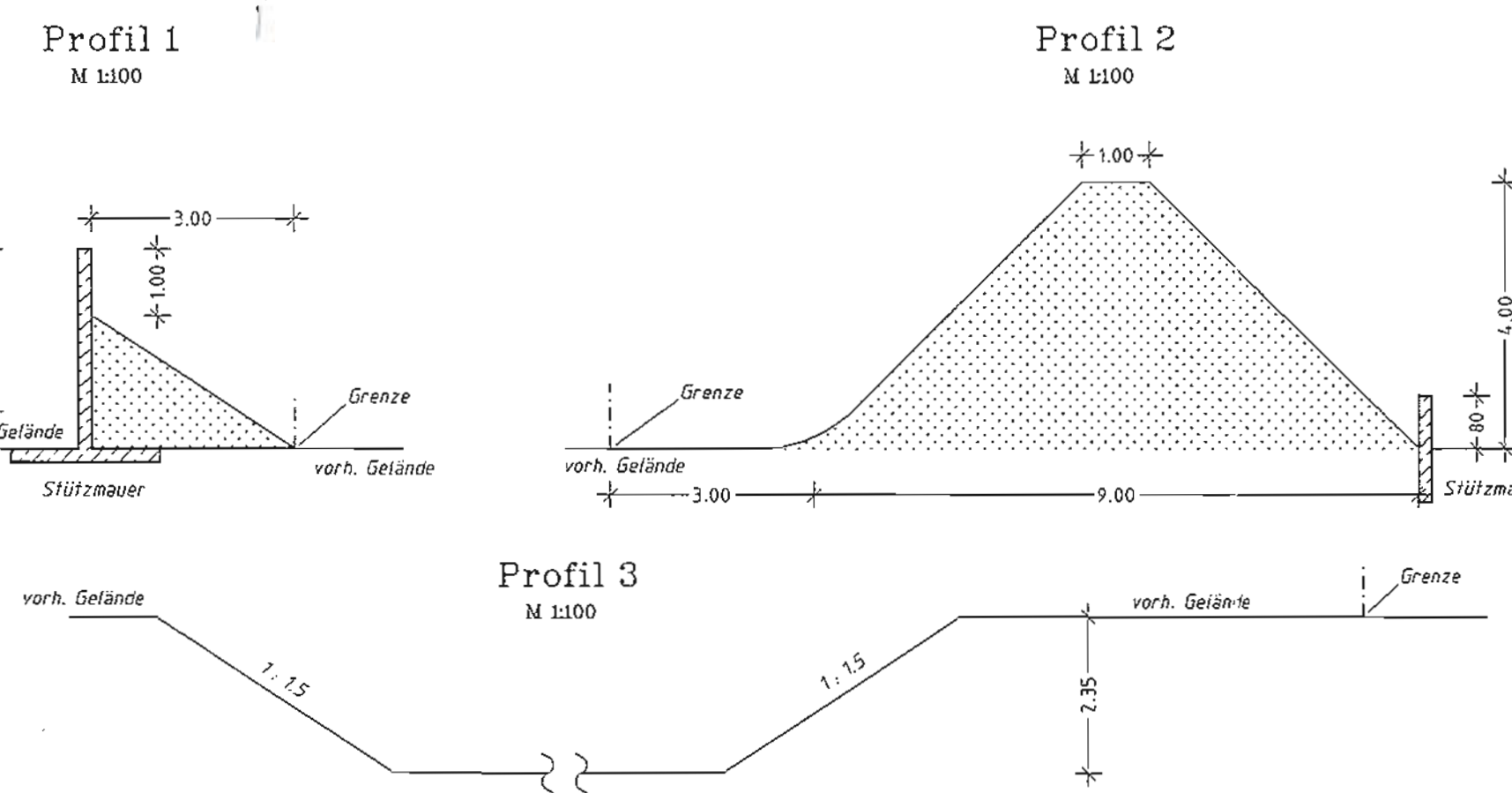
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN**
- Zweckbestimmung, Elektrizität, Transformatorstation

- HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
- Abwasserleitung unterirdisch

- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
- Zweckbestimmung, Regenrückhaltebecken (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.0)

- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.2)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe textliche Festsetzung Nr. 8.0)

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Wasserverbandes Gifhorn
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Bezugspunkt für Plangebiet A (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.5)
 - Sichtdreiecke (siehe textliche Festsetzung Nr. 10.0)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauweise**
- Im Gewerbegebiet (GE) werden die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnurlauf für Aufsichtsbüros und Betriebskassen sowie Betriebskassen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen.
 - Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf
 - im GE maximal 12 m,
 - im GE maximal 20 m über dem Bezugspunkt liegen.
 - Von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen sind auf dem Dach angebrachte Antennen, Werbeanlagen und Hausschornsteine sowie technische Bauteile wie Aufzugsanlagenaufbauten und Silos.
 - Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m zulässig.
 - Der Bezugspunkt für die baulichen Anlagen im Plangebiet A wird mit 79,390 m üNN festgelegt (Planzeihenerklärung).
 - Im gesamten Plangebiet, Gewerbe 1 und 2 sind nur solche Nutzungen zulässig, bei denen der Betreiber der Anlagen an der Grenze der ausgewiesenen Gewerbefläche nachstehende Schalleistungspegel einhält:

- tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	60 db(A)
- nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)	45 db(A)
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Im Plangebiet A sind innerhalb der Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB - folgende Gehölzpflanzungen vorzunehmen:
 - Pro 100 m² Fläche sind mindestens 3 Laubbäume I. Ordnung, 5 Laubbäume II. Ordnung und 50 Sträucher zu pflanzen. Es sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten zu verwenden.
 - Es dürfen nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gepflanzt werden (Anlage der Begründung - Gehölzauswahlhilfe).
 - Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
 - Das gesamte Plangebiet B wird als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 10 Nieders. Naturschutzgesetz festgesetzt. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die bestehenden reinen Nadelholzforstflächen soweit aufzulichten, daß sie mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen unterpflanzt werden können. Die Gehölzauswahl erfolgt anhand einer forstlichen Standortkartierung, die vom Forstamt Gifhorn der Landwirtschaftskammer Hannover in Abstimmung mit dem Niedersächsischen Forstplanungssamt Wolfenbüttel durchgeführt wird. Pro Hektar Unterpflanzungsfläche sind mindestens 2.000 Stück heimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen und ggf. gegen Wildverbiss zu schützen. Im Falle ihres Abganges sind sie soweit zu ersetzen, daß langfristig ein aus überwiegend Laubholzarten bestehender Wald entsteht. Es sind mindestens 5 verschiedene Laubholzarten zu pflanzen. Die einzelnen Gehölzarten müssen einen Anteil von mindestens 10 % am zu pflanzenden Gehölzbestand aufweisen.

Die westlich des Waldweges gelegene Waldlichtung ist dauerhaft gehölzfrei zu halten.

Das Plangebiet B ist dauerhaft als Wald zu erhalten und nach den Grundsätzen des LÖWE-Programms (langfristige ökologische Waldentwicklung in den Landesforsten; Herausgeber Nieders. Landesregierung 1992, Hannover) zu bewirtschaften.

Belange des Wasserhaushalts

- Belange des Wasserhaushalts gem. § 9 Abs. 2 Nr. 16 BauGB innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „nicht öffentlich ruhender Verkehr“ sind Befestigung von Kraftfahrzeugstellplätzen nur in wasserundurchlässiger Ausführung zulässig (Pflasterungen mit mindestens 30 % Fugenanteil - Rasenpflaster, Schotterrasen, o.ä.).

Die gesamte Fläche des Regenrückhaltebeckens ist als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Als Maßnahmen werden festgelegt:

Auf der Fläche des Regenrückhaltebeckens ist an der Nord- und Ostseite auf 5,00 m Breite der vorhandene Erlenbestand dauerhaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu erhalten. Abgängige Erlen sind durch Rotelern oder andere Gehölze, die in der aufgeführten Gehölzliste der Begründung enthalten sind, zu ersetzen.

Als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 10 Nieders. Naturschutzgesetz ist die gesamte Fläche der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Nachwachsende Gehölze dürfen, außer auf der mit Pflanzbindung versehenen Fläche - Festsetzung nach 7.1., entfernt werden. Pflegearbeiten, wie z.B. Mahd, Schlegeln o.ä., dürfen in der Zeit vom 01. März bis 01. September durchgeführt werden. Die Pflegearbeiten dürfen jährlich nur auf maximal der Hälfte der Fläche ausgeführt werden.

Die Gehölzpflanzungen sind mit heimischen Laubgehölzen in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation auszuführen.

Folgende Gehölze stehen zur Auswahl:

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

Laubbäume I. Ordnung	Spitz-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Acer platanoides	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer pseudo-platanus	Sand-Birke	Salix alba	Silber-Weide
Betula pendula	Rot-Buche	Tilia cordata	Winter-Linde
Fagus sylvatica	Esche		
Fraxinus excelsior			
Laubbäume II. Ordnung	Feld-Ahorn	Prunus padus	Fröhe Traubenkirsche
Acer campestre	Rot-Erle	Pyrus communis	Wild-Birne
Alnus glutinosa	Hambuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Wild-Apfel	Populus tremula	Zitter-Pappel
Malus communis			
Sträucher	Roter Hartnagel	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Cornus sanguinea	Hasel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	eingl. Weißdorn	Rubus fruticosus	Brombeere
Crataegus monogyna	Faulbaum	Rubus idaeus	Himbeere
Frangula alnus	Liguster	Salix caprea	Silber-Weide
Ligustrum vulgare	Heckenkirsche	Salix cinerea	Grau-Weide
Lonicera xylosteum	Schlehe		
Prunus spinosa			

Sonstige Festsetzungen

- Außerhalb der Baugrenzen des Plangebietes A sind im Bereich des ruhenden Verkehrs die Errichtungen von Garagen- oder Carportanlagen zulässig.

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 Kronensatz nicht unter 2,50 m.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Wittingen diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Wittingen, 15. Juni 2005

R. Schmidt
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 10.03.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Wittingen, 15. Juni 2005

R. Schmidt
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab:
Die Verneinung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn,

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Stadt Wittingen:
Amt IV - Bau- und Umweltamt, Bahnhofstr. 35, 29378 Wittingen

Wittingen, 15. Juni 2005

R. Schmidt
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 15.02.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 09. Juni 1999 bis 09. Juli 1999 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wittingen, 15. Juni 2005

R. Schmidt
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am dem genehmigten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wittingen,

R. Schmidt
Bürgermeister

Vereinigte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht / geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ... gegeben.

Wittingen,

R. Schmidt
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wittingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung und Abwägung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.10.1999 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wittingen, 15. Juni 2005

R. Schmidt
Bürgermeister

Inkrafttreten

Nach Durchführung des Anzeigeverfahrens ist der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.12.1999 im Amtsblatt Nr. 118 für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.12.1999 rechtsverbindlich geworden.

Wittingen, 15. Juni 2005

R. Schmidt
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, 15. Juni 2005

R. Schmidt
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Wittingen,

R. Schmidt
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
„Wittinger - Straße - Ost“

STADT WITTINGEN
ORTSCHAFT RADENBECK

LANDKREIS GIFHORN

M 1 : 1000

Grundplan herstellt:

Dipl. Ing. JÜRGEN ERDMANN	Aufnahme:
Öff. bes. Vermessungsgenieuer	Kataster:

Knickwall 16, 38518 Gifhorn
Tel. (05378) 56738 Fax (05378) 56930

Entwurfsbearbeitung:

Stadt Wittingen / Bau- und Umweltamt Bahnhofstraße 35 29378 Wittingen	Datum	Zeichn.
	bearbeitet 03.11.98	
	gezeichnet 01.06.99	plot
	geprüft:	

