BEBAUUNGSPLAN NR. 8
‚WUNDERBÜTTELER KIRCHWEG'

ZUGLEICH AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES ‚PFINGSTWEG'

STADT WITTINGEN
ORTSCHAFT WITTINGEN
LANDKREIS GIFHORN

URSCHRIFT

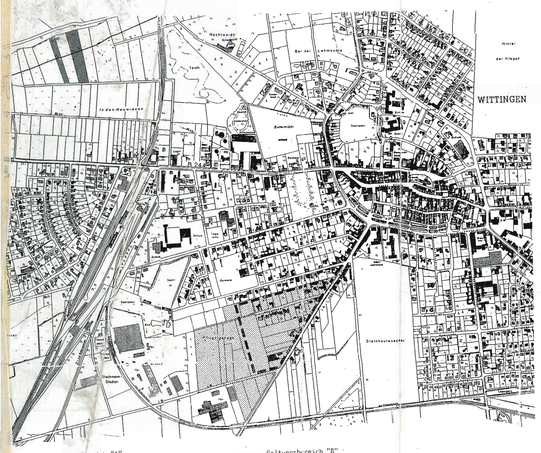
M 1

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

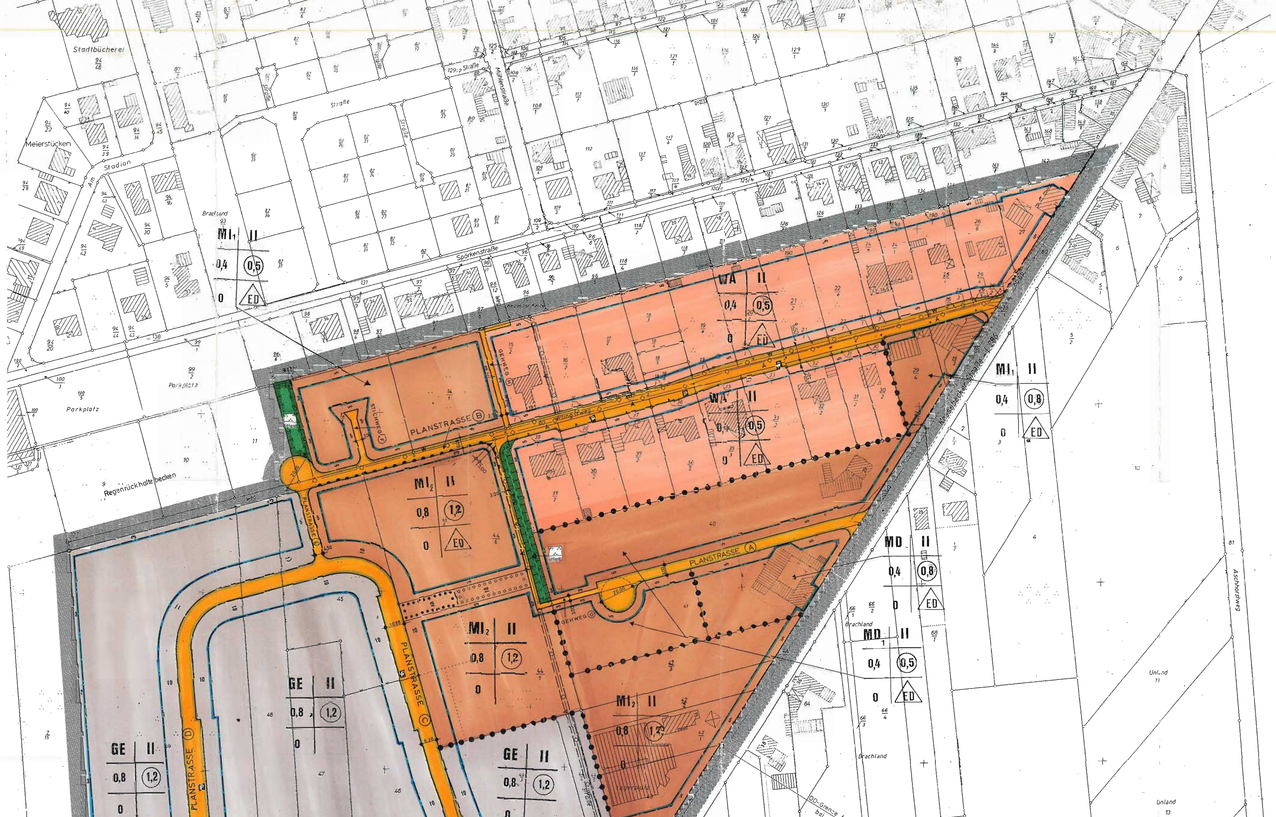
1000

PLANUNGSBÜRO KLAUS SCHROEDER ARCHITEKT
STADTENTWICKLUNG STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG
38100 BRAUNSCHWEIG WILHELMSTRASSE 88 TELEFON 0531/44 66

Planungsstand: 19.05.1995 / 24.01.1996 / 07.03.1996 / 22.05.1997



PLANGELTUNGSBEREICH „B"



PLANGELTUNGSBEREICH „A"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Nutzungen, die im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 sowie im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 und im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, werden in den mit der Fußnote " 1), 2), 3) " gekennzeichneten Gebieten wie folgt nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert.

Folgende Nutzungen werden ausgeschlossen.

$MD_{1,3}$ Ziffer 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,

Ziffer 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,

Ziffer 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,

Ziffer 8. Gartenbaubetriebe,

Ziffer 9. Tankstellen.

MI_{1} Ziffer 6. Gartenbaubetriebe,

Ziffer 7. Tankstellen,

Ziffer 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

$ME_{1,2}$ Ziffer 1. Wohngebäude,

Ziffer 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ziffer 6. Gartenbaubetriebe,

Die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet, und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO in den gegliederten MI_{2}- und GE-Gebieten für allgemein zulässig erklärt.

In WA-Gebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 und 5 der BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbegebiete und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO ausgeschlossen.

In den gegliederten Mischgebieten mit der Fußnote „ und „ werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 6 Abs. 3 und nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; § 16 Abs. 3 Ziffer 2, § 17 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO

a) In gesamten Plangeltungsbereich darf die maximale Höhe der baulichen Anlagen 15,00 m - gemessen über Straßenoberkante - nicht überschritten werden. Technische bauliche Anlagen, wie Schornsteine und Silos, sind hiervon ausgenommen.

b) Die in den Gewerbegebieten festgesetzte Grundflächenzahl 0,8 darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird nicht überschritten werden. Eine Überschreitung in geringfügigem Ausmaß ist nicht zulässig.

c) Die in den Misch-, Dorf- und Wohngebieten festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird nur um bis zu 50 % überschritten werden. Eine weitere Überschreitung, auch in geringfügigem Ausmaß, ist nicht zulässig.

3. Bauweise
§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Abweichend von der offenen Bauweise sind im Gewerbegebiet und in dem gegliederten MI_{2}-Gebiet auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Bauverbotszone nach § 24 des Nds. Straßengesetzes, parallel zur Knesebecker Straße (L 286), sind bauliche Anlagen - außer der straßeneseitigen Einzäunung - nicht zulässig.

5. Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind für die Abwasserleitung zugunsten des Wasserverbandes Gifhorn und für die Gasleitung zugunsten für den Energieverband Wittingen zu sichern.

6. Belange des Wasserhaushaltes
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

a) Die Fußwege zwischen der Planstraße A und dem Pfingstweg, sowie zwischen Pfingstweg und Spörkenstraße und der Zufahrtsweg von der Planstraße D zum Regenwasserrückhaltebecken sind in wasserdurchlässiger Befestigung zu erstellen.

b) Das im Bebauungsplangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in den als Mischgebiet oder Dorfgebiet ausgewiesen Bereichen auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder zwischenzuspeichern. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Die Versagungsgründe nach § 8 Niedersächsisches Wassergesetz bleiben unberührt. Die zum Zeitpunkt des Beschlusses des Bebauungsplanes bereits bebauten Grundstücke sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

7. Pflanzbindung
§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB

Die innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen vorhandenen Gehölzbestände sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch landschaftsraur typische, heimische Laubgehölze zu ersetzen. Während der Bauzeit sind die Gehölzbestände durch einen Bauzaun zu schützen. Beeinträchtigungen der Vegetation wie z.B. durch Materiallagerungen, Bodenauftrag oder Bodenabtrag, Abstellen von Fahrzeugen usw. dürfen nicht erfolgen.

8. Pflanzgebot
§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a, b BauGB

a) Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zur Eingrünung des Baugebietes sind mindestens je 100 m² Fläche 2 Laubbäume I. Ordnung, 3 Laubbäume II. Ordnung und 70 Sträucher zu pflanzen. Die Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten. Sie können nicht auf die Flächen der unter Pkt. a) angeführten Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angerechnet werden.

b) Auf den einzelnen Grundstücken ist je 5 PKW-Stellplätze oder je 2 LKW-Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten. Der Anteil der Laubbäume I. Ordnung muß mind. 50 % betragen. Pro Baum ist eine mind. 6 m² große Vegetationsfläche herzustellen. Die Baumpflanzungen müssen innerhalb der jeweiligen Stellplatzanlage liegen oder direkt an einen Stellplatz angrenzen.

c) Entlang der Planstraßen, des Wunderbütteler Kirchweges, des Pfingstweges und der Knesebecker Straße zwischen den Grundstücken Haus-Nr. 31 und 35 sind auf den bisher nicht bebauten Grundstücken im Bereich zwischen der Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche pro 20 m Grundstücksbreite ein Baum I. Ordnung oder zwei Bäume II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Vegetationsfläche pro Baum muß mindestens 6 m² betragen. Bei Grundstücksbreiten unter 20 m ist mindestens ein Baum II. Ordnung zu pflanzen.

d) Im Mittelpunkt der Wendeplätze der Planstraße A und des Pfingstweges ist eine mindestens 8 m² große Vegetationsfläche herzustellen, mit einem Baum I. Ordnung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

e) In den Planstraßen C und D und im Wunderbütteler Kirchweg ist pro 200 m² Verkehrsfläche ein hochstämmiger Baum I. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine mindestens 6 m² große Vegetationsfläche herzustellen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

a) Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche die Anlegung der anteiligen Grundstücksgrünanlagen, sofern nicht weitergehende Pflanzgebote festgesetzt sind, mindestens 3,00 m breite Vegetationsstreifen anzulegen, flächig mit Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölzpflanzungen müssen einen Baumanteil von mindestens 5 % Bäumen I. Ordnung und mindestens 10 % Bäumen II. Ordnung aufweisen. Die zur Berechnung der Größe der Vegetationsstreifen zugrundegelegte Grundstücksfläche bemißt sich aus der Größe des Grundstücks abzüglich des evt. auf dem Grundstück festgesetzten Pflanzgebotes Pkt. a und der Pflanzbindung.

b) Auf den öffentlichen Grünflächen sind naturnahe, extensiv gepflegte Vegetationsbestände (z.B. Gras-Krautfluren, strukturreiche Siedlungsgehölze) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Gehölzpflanzungen dürfen nur mit Arten aus der unten stehenden Gehölzliste vorgenommen werden.

Die Pflanzgebote und Anpflanzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit heimischen Laubgehölzen in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation anzulegen. Folgende Gehölze stehen zur Auswahl:

Laubbäume I. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Quercus petraea	Trocken-Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Betula pendula	Sand-Birke	Salix alba	Silber-Weide
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Tilia cordata	Winter-Linde
Fraxinus excelsior	Esche		

Laubbäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn	Malus communis	Wild-Apfel
Alnus glutinosa	Rot-Erle	Populus tremula	Zitter-Pappel
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus padus	Fruhe Traubenkirsche
Malus spec.	Kultur-Apfel (Hochstamm)	Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Hasel	Rubus fruticosus	Brombeere
Crataegus monogyna	eingr. Weißdorn	Rubus idaeus	Himbeere
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix caprea	Ohr-Weide
Frangula alnus	Faulbaum	Salix cinerea	Salweide
Ligustrum vulgare	Liguster	Salix cinerea	Grauweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum opulus	Gew. Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe		

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. 8 , bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

Wittingen, den 31.10.1997

Ratsvorsitzender — Stadtdirektor

Hinweis:

- Gemäß § 14 (3) NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
- Gemäß § 14 (4) NBauO Gürten 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 19.12.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.11.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Wittingen, den 31.10.1995 — 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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.04.1992). 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 03.11.1992
Katasteramt Gifhorn

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Klaus Schroeder . Architekt . Büro für Bauleitplanung, Bauleitplanung und Städtebau, Braunschweig

Braunschweig, den 31.10.1995 — Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat/~~Verwaltungsausschuß~~ der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.02.1996 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 09.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 17.10.1996 bis 18.11.1996 gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB öffentliche ausgelegen.

Wittingen, den 31.10.1997 — Stadtdirektor

Satzungsbeschluß

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 31.10.1997 — Stadtdirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 199 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.

Der Oberkreisdirektor
Gifhorn, den 199 — I.A.

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom 199 (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/ Ausnahmen in seiner Sitzung am 199 beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom 199 bis 199 öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 199 ortsüblich bekanntgemacht.

Wittingen, den 199 — Stadtdirektor

Inkrafttreten

Die ~~Erteilung der Genehmigung~~/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 30.04.1998 im Amtsblatt Nr. 1 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.1998 rechtsverbindlich geworden.

Wittingen, den 05.08.1998 — Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Wittingen, den 1998 — Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

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

Wittingen, den 2005 — Stadtdirektor

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MD — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- MDe — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) (ausgenommen nach § 1 Abs. 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO) (ausgenommen nach § 1 Abs. 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen Nr. 2

- 0,5 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- 0 — Offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Einfahrt-/Ausfahrtsbereich
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
- P — Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- A = Hauptabwasserleitung
- G = Gasleitung
- unterirdisch

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Parkanlage

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. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzungen Nr. 9
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) siehe textliche Festsetzungen Nr. 8
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) siehe textliche Festsetzungen Nr. 7

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzungen Nr. 5
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzungen Nr. 4
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)