

**MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

**§ 1 Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem festgesetzten MI - Gebiet mit der Fußnote (ÖBV) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

**§ 2 Dachform**  
Im Geltungsbereich nach § 1 sind Sattel-, Waln- 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 aus zwei 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. Ausgenommen sind Nebenanlagen, wie Carports und Garagen.

**§ 4 Materialien und Farben der Dächer**  
Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachpfannen mit roten bis rotbraunen Farbönen, eingegrenzt durch die Farbkarte der RAL-Farben 840 HR 2002 (blutorange), 3009 (oxrot), 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 Gaubenhöhe ist die 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 Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 7 (Tankstellen) und Ziffer 8 (Vergnügungsstätten 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 BauGB, § 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 Außenflächen zulässig sind, wie folgt zulässig:  
Müllboxen, Stellplätze und Grundstückszäunungen.

**4. Belastung des Wasserhaushalts**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB  
Der Gehweg F ist mit einer wasserdurchlässigen Befestigung zu versehen (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, wasserbundende Decke o. ä.). Ebenso sind Befestigungen auf der öffentlichen Grundfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz nur in wasserdurchlässiger Art zulässig.

**5. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
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 werden allen Bauflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, die auf der Grundlage dieses Bebauungsplans neu bebaut werden können, als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 10 NBNatG zugeordnet.

An der westlichen und nördlichen Grenze der Fläche ist eine Seilhecke in mindestens 5 m Breite zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro 100 m Pflanzfläche sind mindestens 60 Sträucher, 5 Bäumen I. Ordnung und 1 Baum I. Ordnung zu pflanzen.

Die restliche Fläche ist aus der konventionellen landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und extensiv als Grünland zu bewirtschaften. Dazu werden folgende Auflagen festgesetzt:

- Kein Walzen, Schleppen, Mähen, Viehtrieb, Viehtrieb in der Zeit vom 01. März bis 15. Juni. Ab 15. Juni ist die Nutzung als Weide (Mäh) oder Weide (Beweidung) generell freigegeben. Eine Winterbeweidung ist nicht gestattet. Die Beweidung ist bis spätestens 15. November einzustellen.
  - Minerale Stickstoffdüngung ist nur bis max. 50 kg N pro ha und Jahr gestattet. Ferner dürfen keine Pflanzenbehandlungsmittel sowie Jauche, Gülle oder Geflügelausgäbringebracht werden.
  - Bei Beweidung ist zum Ende der Vegetationszeit ein Pfegeschritt durchzuführen.
  - Es ist nicht gestattet Maschinen, Geräte, landwirtschaftliche Erzeugnisse oder sonstige Materialien abzustellen oder zu lagern.
- Sollte eine Verpachtung der Fläche zur extensiven Grünlandnutzung nicht möglich sein, ist die Fläche, ohne das weitere Gehölzanzapflanzen und Pflegemaßnahmen vorgenommen werden, der natürlichen Sukzession zu überlassen. Eine aus natürlichem Samenflug aufkommende Verbuchung und die natürliche Entwicklung der Fläche zum Wald ist zuzulassen.

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

- Innerhalb der Planstraße A und der Straße "Rothwiesenweg" ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche ein Laubbäum I. oder II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine mindestens 5 m<sup>2</sup> große Vegetationsfläche herzustellen.
- Der Wendepunkt in der Planstraße B ist in seinem ungefährem Mittelpunkt mit einem Laubbäum I. Ordnung zu bepflanzen. Der Baum ist dauerhaft zu erhalten. Es ist eine mindestens 5 m<sup>2</sup> große Vegetationsfläche herzustellen.
- Innerhalb der Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist pro Baugrundstück mindestens die Hälfte der festgesetzten Fläche mit Laubböhlen zu bepflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Pro 100 m<sup>2</sup> Gehölzfläche sind mindestens 1 Laubbäum I. Ordnung und 50 Sträucher zu pflanzen. Die Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten.
- Die Grünfläche entlang der Planstraße A mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün ist mit einer Extensiv-Rasenmischung (z. B. Regelsaatmischung 7.1.2 Landschaftsgrün) anzulegen und durch entsprechende Unterhaltung (ein- bis zweimalige Mäh pro Jahr) zu einem naturnahen Krautsaum (Wegrain) zu entwickeln. Die Vegetationsfläche ist dauerhaft zu erhalten.
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist in ihren Randbereichen zu den Baugrundstücken in mindestens 3 m Breite mit Bäumen II. Ordnung und mit Sträuchern zu bepflanzen. Zusätzlich sind außerhalb der Randbepflanzungen 3 Bäume I. Ordnung zu pflanzen. Die Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten.
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist zu mindestens 50 % mit Gehölzen zu bepflanzen und zu einem naturnahen Mähgehölz zu entwickeln. Die Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Die Randbereiche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind mit einer Extensiv-Rasenmischung (z. B. Regelsaatmischung 7.1.2 Landschaftsgrün mit Kräutern) anzulegen und durch entsprechend geringe Unterhaltung (ein- bis zweimalige Mäh pro Jahr) zu naturnahen Krautsäumen (Wegrainen) zu entwickeln. Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Auf den privaten Baugrundstücken, die neu bebaut werden, ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbäum II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Laubbäume I. Ordnung		
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Quercus petraea
Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn	Quercus robur
Betula pendula	Silber-Birke	Salix alba
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Tilia cordata
Fraxinus excelsior	Esche	Tilia platyphyllos
Quercus robur	Trauben-Eiche	
Salix alba	Silber-Weide	
Tilia cordata	Sommer-Linde	
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	
Laubbäume II. Ordnung		
Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus padus
Aulus glaberrimus	Rot-Elm	Prunus avium
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia
Malus communis	Wild-Äpfel	Ulmus (nur als Hochstamm)
Populus tremula	Zitter-Pappel	Ulmus (nur als Hochstamm)
Prunus padus	Frühe Trauben-Kirsche	
Prunus avium	Weißdorn	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Ulmus (nur als Hochstamm)		
Ulmus (nur als Hochstamm)		
Sträucher		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Prunus spinosa
Corylus avellana	Hassel	Rubus fruticosus
Crataegus monogyna	eingr. Weißdorn	Rubus idaeus
Fragaria vesca	Frühlingstraube	Salix caprea
Ligustrum vulgare	Liguster	Salix cinerea
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Salix cinerea
Prunus spinosa	Schlehe	
Rubus fruticosus	Heidekraut	
Rubus idaeus	Brombeere	
Salix caprea	Heidekraut	
Salix cinerea	Sal-Weide	

**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 dürfen Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgrassen 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 02.05.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.04.1997 ortsüblich bekannt gemacht.  
Wittingen, den 26.03.1998  
gez. Plumeyer  
Stadtdirektor

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab:  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1995, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1999, Nds. GVBl. S. 345).  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.05.1996). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der nur zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Gifhorn, den 10.04.1998  
Katasteramt Gifhorn  
gez. Schreidecke  
Stadtdirektor

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von  
Klaus Schroeder, Architekt, Büro für Stadt- und Entwicklungsplanung und Städtebau, 3300 Braunschweig  
Braunschweig, den 26.03.1998  
gez. Schroeder  
Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.09.1997 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 13.11.1997 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 24.11.1997 bis 02.01.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Wittingen, den 26.03.1998  
Stadtdirektor

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.09.1999 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans 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 19.09.1999 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 19.09.1999 bis 19.09.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Wittingen, den 19.09.1999  
Stadtdirektor

**Verinfachte Änderung**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 09.06.1994 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.  
Den Beteiligten im Sinne des § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 19.09.1999 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 19.09.1999 gegeben.  
Wittingen, den 19.09.1999  
Stadtdirektor

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.03.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Wittingen, den 26.03.1998  
gez. Plumeyer  
Stadtdirektor

**Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 31.07.1998 im Amtsblatt Nr. 10 bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 31.10.1998 rechtsverbindlich geworden.  
Wittingen, den 10.11.1998  
Plumeyer  
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 19.09.1999  
Stadtdirektor

**Mängel der Abwägung**  
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Wittingen, den 20.09.1999  
Stadtdirektor

**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. 9, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.  
Wittingen, den 26.03.98  
gez. Schulze  
Ratsvorsitzender  
gez. Plumeyer  
Stadtdirektor

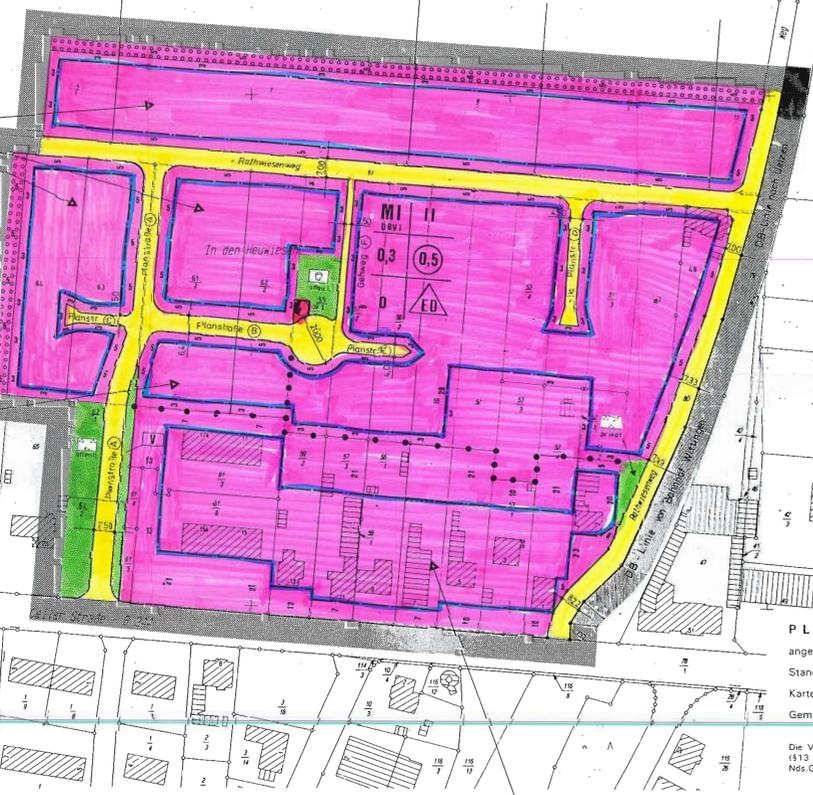
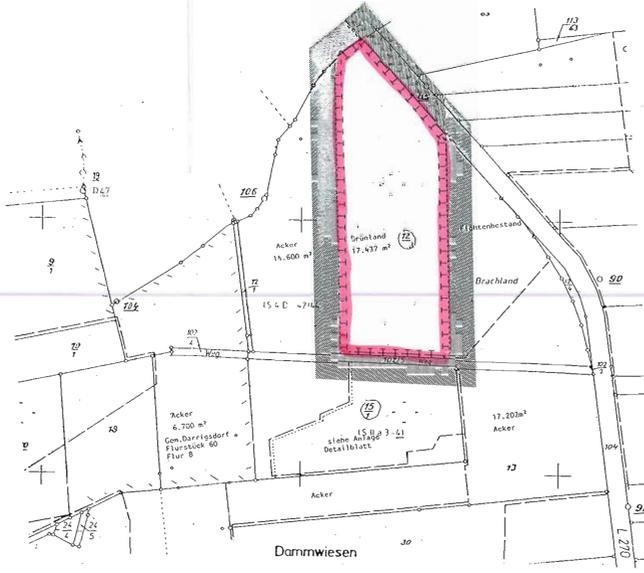
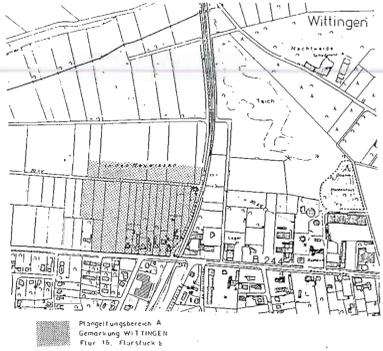
**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Mischgebiet)  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Liegenschaftskarte)  
MI  
Mischgebiet  
§ 9 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO  
0,5  
Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
0,4  
Grundflächenzahl  
II  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baubauweise, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 14 BauNVO  
o  
Offene Bauweise  
H  
Für Freizeitanlagen zulässig  
ED  
nur Einzel- und Doppelhaushaus zulässig  
Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 11 BauNVO  
Gelb  
Straßenverkehrsflächen  
Grün  
Straßenbegrenzungslinie nach gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
V  
Verkehrsgrün
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**  
§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB  
Rot  
Eckkühlschrank (Uniformmetallton)
- Grünflächen**  
§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB  
Grün  
Parkanlage (öffentlich)  
Grün  
Spielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB  
Rot  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB)  
Grün  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO und Abs. 4 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**  
Grün  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)  
Grün  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**BEBAUUNGSPLAN NR. 9 ROTHWIESENWEG**  
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN  
**STADT WITTINGEN**  
**ORTSCHAFT WITTINGEN**  
**LANDKREIS GIFHORN**

**ABSCHRIFT DER URSCHRIFT**

PLANUNGSBÜRO KLAUS SCHROEDER ARCHITEKT  
STADTENTWICKLUNG STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG  
38100 BRAUNSCHWEIG WILHELMSTRASSE 88 TELEFON 0531/45434



**PLANUNTERLAGE 1:1000**  
angefertigt vom Katasteramt Gifhorn  
Stand vom: 24.05.1996 Az.: A3 - 12 / 96  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemarkung: Wittingen Flur: 14

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1995, Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

MI II  
0,4 0,5  
0 ED



Planungsbereich B Gemarkung WITTINGEN Flur 15, Flurstück 12/3