

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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 Gesch.- und der Grundflächenzahl ist die BauNVO maßgeblich. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 ist nicht zulässig.
- Untergeordnete Nebenanlagen**
§ 14 Abs. 1 BauNVO
Auf den Grundstücksflächen in 3,00 m Breite 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:
Müllboxen, Stellplätze und Grundstückseinzäunungen.
- Mindestgrundstücksgröße und Mindestgrundstücksbreite**
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt bei den zu bildenden Baugrundstücken
• die Mindestgrundstücksgröße 800 m²
• die Mindestgrundstücksbreite 22 m im Mittel.
Für Doppelhausgrundstücke gilt die Hälfte der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße bzw. der Mindestgrundstücksbreite.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 135a Abs. 2 und § 135b BauGB
Die im Geltungsbereich B festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie für diese Fläche festgesetzte Maßnahme wird allen im Geltungsbereich A liegenden, bisher unbebauten Bauflächen als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 10 NBauG zugeordnet. Der Verteilungsmaßstab für die entstehenden Kosten ist die überbaubare Grundstücksfläche gemäß der Grundflächenzahl.
Der Geltungsbereich B ist folgendermaßen zu gestalten:
a) Pflanzung einer ca. 80 m langen breiten Hecke. Reihenabstand ca. 1,00 m, Abstand der Pflanzen in der Reihe ca. 1,25 m. Es sind 5 % Bäume I. Ordnung, 15 % Bäume II. Ordnung und 80 % Sträucher zu pflanzen. Es sind mindestens 8 verschiedene Gehölzarten zu pflanzen. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten.
b) Die nicht bepflanzte Restfläche ist als Saumbiotop für die Heckpflanzung herzurichten, d. h. der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Aufkommende Gehölze dürfen entfernt werden. Pflegearbeiten, wie z. B. Mahd, Schlegeln o. ä., dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis 1. September durchgeführt werden. Die Pflegearbeiten dürfen jährlich nur auf maximal der Hälfte der Fläche durchgeführt werden.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a
a) Innerhalb der Planstraße A ist je angefangene 200 m² Verkehrsfläche 1 Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine mindestens 5 m² große Vegetationsfläche herzustellen. Die zu pflanzenden Bäume müssen als Hochstamm eine Mindeststärke von 12 bis 14 cm Stammumfang, gemessen in 1 Meter Höhe, aufweisen (H, 3xv, StU 12 - 14).
b) Entlang der Planstraße A und entlang der nördlichen Grenze des Plangeltungsbereiches A sind auf dem jeweils angrenzenden Baugrundstück zwischen der Straßenverkehrsfläche bzw. Grenze des Plangeltungsbereiches A und der Baugrenze zwei Bäume II. Ordnung oder ein Baum I. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen als Hochstamm eine Mindeststärke von 12 bis 14 cm Stammumfang, gemessen in 1 Meter Höhe, aufweisen (H, 3xv, StU 12 - 14).
c) Auf den privaten Baugrundstücken, die neu bebaut werden, ist zusätzlich zu der unter Punkt b) aufgeführten Festsetzung je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Gehölzpflanzungen sind mit heimischen Laubgehölzen in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation auszuführen. Folgende Gehölze stehen zur Auswahl:
Laubbäume I. Ordnung
Acer platanoides Spitz-Ahorn Quercus petraea Trauben-Eiche
Acer pseudo-platanus Berg-Ahorn Quercus robur Stiel-Eiche
Betula pendula Weiß-Birke Salix alba Silber-Weide
Fagus sylvatica Rot-Buche Tilia cordata Winter-Linde
Fraxinus excelsior Esche Tilia platyphyllos Sommer-Linde
Laubbäume II. Ordnung
Acer campestre Feldahorn Populus tremula Aspe
Alnus glutinosa Rot-Ele Prunus padus Frühe Traubenkirsche
Carpinus betulus Hainbuche Pyrus communis Wild-Birne
Malus communis Wild-Äpfel Sorbus aucuparia Eberesche
Sträucher
Cornus sanguinea Roter Hartriegel Rosa canina Hunds-Rose
Corylus avellana Hasel Rubus fruticosus Brombeere (Wildart)
Crataegus monogyna Singl. Weißdorn Rubus idaeus Himbeere (Wildart)
Frangula alnus Faulbaum Salix caprea Sal-Weide
Prunus spinosa Schlehe Salix cinerea Asch-Weide

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.05.98 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Wittingen, den 11.12.2000 *gez. Plumeyer*
Stadtdirektor

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.09.1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 11.12.2000 *gez. Schreinecke*
(Siegel)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Klaus Schroeder, Architekt, Büro für Bauleit- und Entwicklungsplanung und Städtebau, 38100 Braunschweig

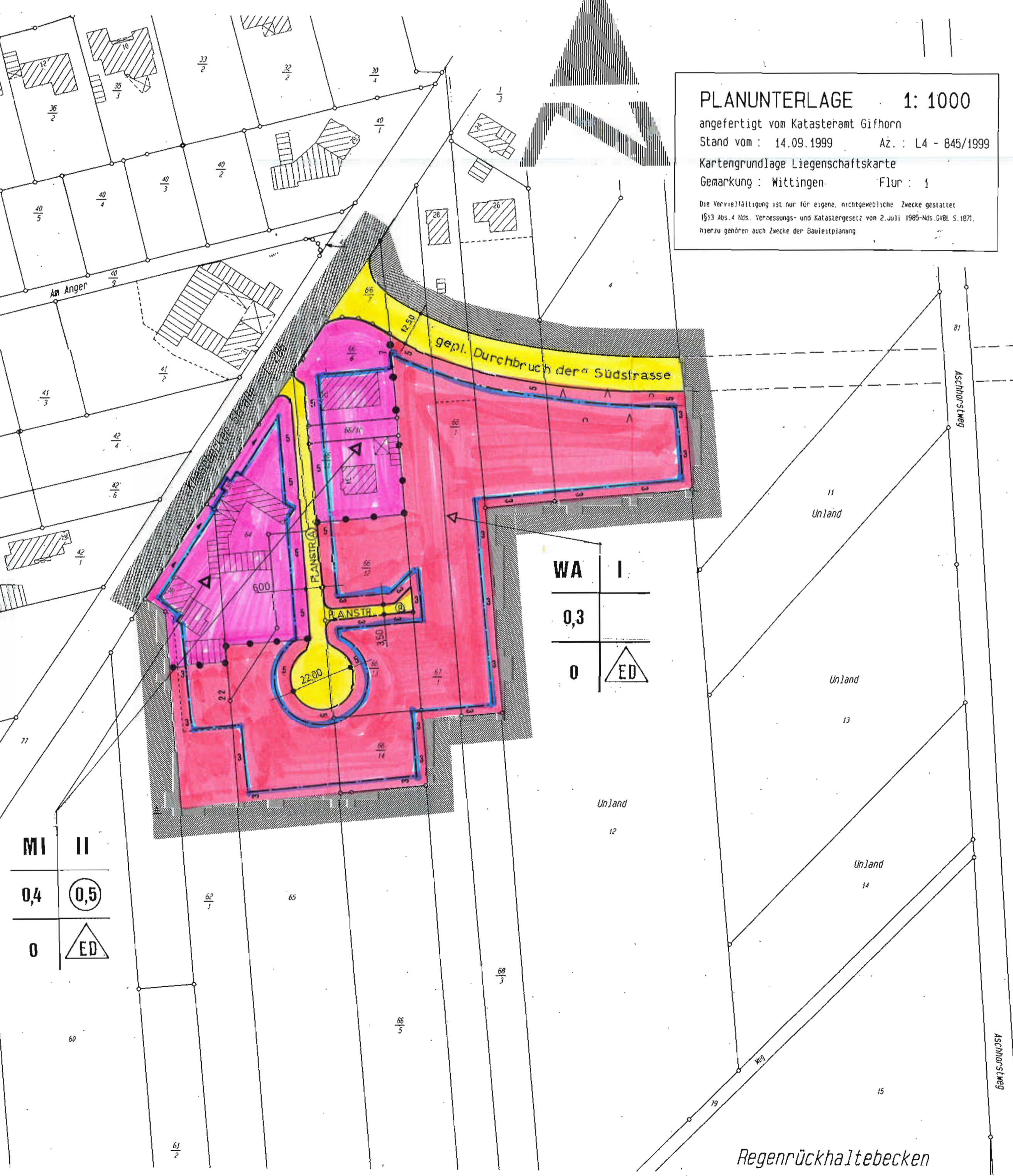
Braunschweig, den 11.12.2000 *gez. Schroeder*
Planverfasser

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesgesetzes über die BauNVO)
(§ 11 der BauNVO-Verordnung BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 16 BauNVO)
- 0,5 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baufinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- 0 offene Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsfächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen
 - 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)

Plangeltungsbereich „A“

PLANUNTERLAGE 1:1000
angefertigt vom Katasteramt Gifhorn
Stand vom: 14.09.1999 Az.: L4 - 845/1999
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Wittingen Flur: 1
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985-Nds. GVBl. S. 187, hierzu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung)



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 von Dachflächen gleicher Dachneigung und 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.
- § 3 Dachneigung**
Die Neigung der Dächer der Hauptflächen darf nur 25° bis 45° (Altgrad) betragen. Ausgenommen sind Nebenanlagen, wie Carports und Garagen.
- § 4 Materialien der Dächer**
Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachziegel, Dachpfannen und Dachschindeln zulässig. Für die vorstehende Dacheindeckung sind grell kolorierte Dachmaterialien unzulässig.
- § 5 Dachgauben**
Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf max. 2/3 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Für die Bemessung der Gaubenhöhe 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. 4,50m über dem Bezugspunkt liegen.
Traufpunkt bildet das senkrecht aufgehende Mauerwerk mit dem Schnittpunkt der Dachhaut.
b) Höhen der Firste
Die Höhen der Firste dürfen nur max. 9,50m über dem Bezugspunkt liegen.
Bezugspunkt ist die Höhenlage der grundstücksseitigen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfächen 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 6 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

PRÄÄMBEL

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 11.12.2000
gez. Schulze
Ratsvorsitzender
gez. Plumeyer
Stadtdirektor
(Siegel)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.05.1999 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. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 18.09.2000 bis 20.10.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wittingen, den 11.12.2000 *gez. Plumeyer*
Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.12.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wittingen, den 11.12.2000 *gez. Plumeyer*
Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10(3) BauGB am 29.12.2000 im Amtsblatt Nr. 14 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 29.12.2000 rechtsverbindlich geworden.

Wittingen, den 03.01.2001 *gez. Plumeyer*
Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Wittingen, den 2001 *Stadtdirektor*

Mängel der Abwägung

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wittingen, den 2007 *Stadtdirektor*

ABSCHLUSSEITIGER URSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN NR. 9

ASCHHORST

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

STADT WITTINGEN

ORTSCHAFT WITTINGEN

LANDKREIS GIFHORN

