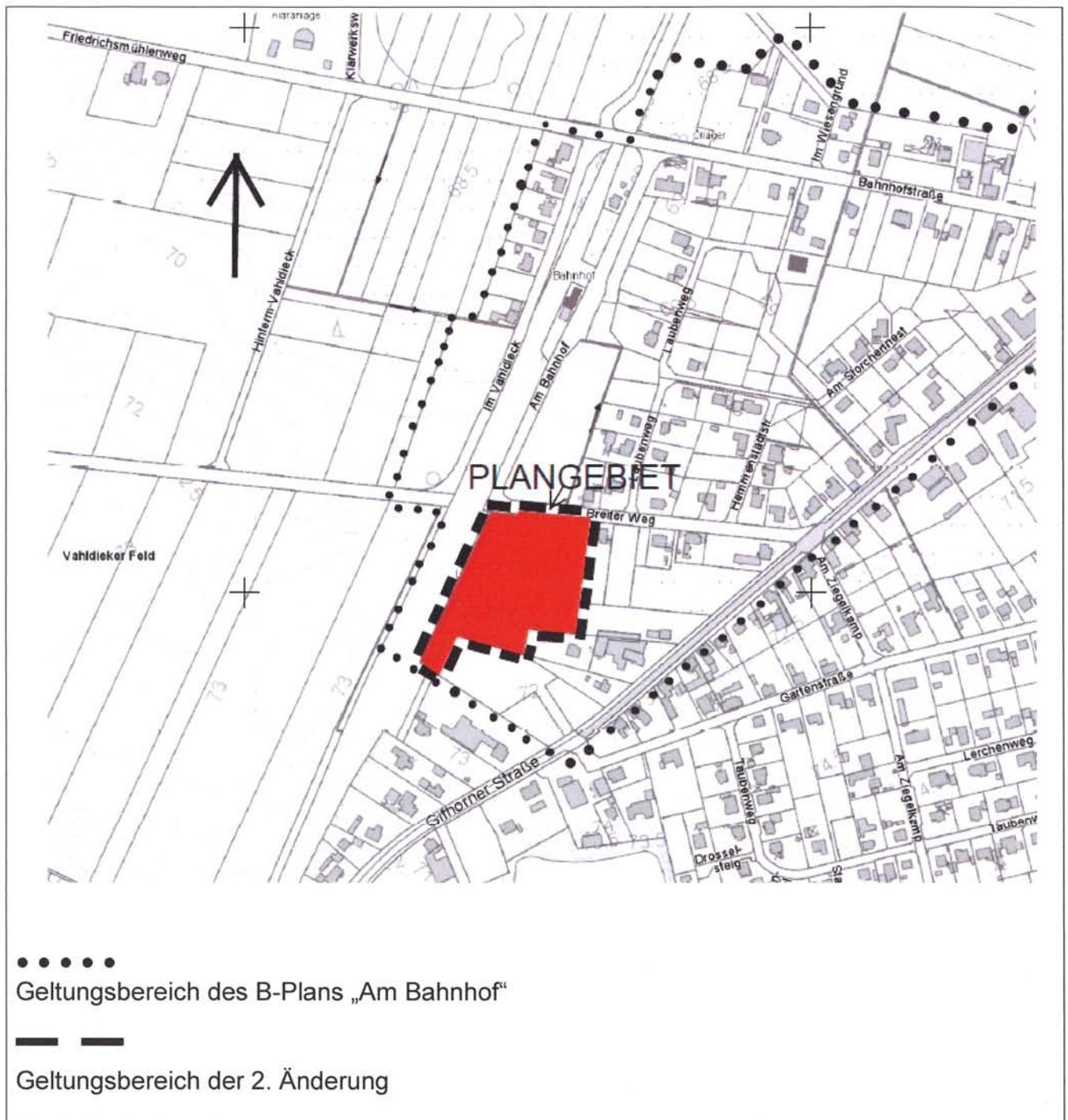


# Bebauungsplan „Am Bahnhof“, 2. Änderung Stadt Wittingen Ortschaft Knesebeck

**Verfahrensstand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB**



## Inhaltsverzeichnis:

- Planunterlage M 1 : 1000
- Planzeichenerklärung u. Textliche Festsetzungen
- Verfahrensvermerke
- Begründung





## ENTWURF

Stadt Wittingen  
Ortschaft Knesebeck

### Bebauungsplan „Am Bahnhof“, 2. Änderung

Maßstab: 1 : 1.000

Stand: 28.07.2016  
geändert am: 14.02., 08.03.,  
20.11.2017

C·G·P Bauleitplanung GmbH

Verfahrensstand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

# Planzeichenerklärung (PlanZV)

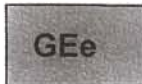
(BauNVO 1990, PlanZV 90 in der jeweils geltenden Fassung)

## Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO))



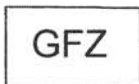
**MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)  
siehe textliche Festsetzung Nr. 1



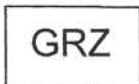
**GEe** Gewerbegebiet, eingeschränkt (§ 8 BauNVO)  
siehe textliche Festsetzung Nr. 2 und Nr. 6

## Maß der baulichen Nutzung

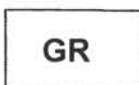
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



**GFZ** Geschossflächenzahl



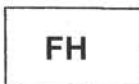
**GRZ** Grundflächenzahl



**GR** Grundfläche, maximal



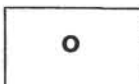
**II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß



**FH** Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß, in m über einem Bezugspunkt  
siehe textliche Festsetzung Nr. 3

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



**O** offene Bauweise



**Baugrenze**

## Verkehrsflächen

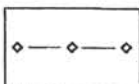
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



**Straßenverkehrsflächen**

## Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

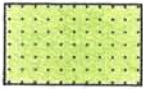


**Gasleitung, unterirdisch**  
Siehe textliche Festsetzung Nr. 4



## Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünfläche, privat  
Siehe textliche Festsetzung Nr. 5 und Nr. 7.2

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

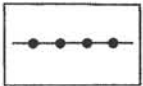


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)  
siehe textliche Festsetzung Nr. 7 und Nr. 8

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzung  
(§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

## Nachrichtlich



Grenze des Trinkwasserschutzgebietes IIIB Schönewörde

# Textliche Festsetzungen

1. Im Mischgebiet (MI) sind die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen
  - Einzelhandelsbetriebe (Nr. 3),
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke (Nr.5),
  - Gartenbaubetriebe (Nr. 6),
  - Tankstellen (Nr. 7) und
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8)nicht zulässig.  
Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und daher ausgeschlossen.  
  
Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 allgemein zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe werden insofern eingeschränkt, dass Lagerplätze zur Sammlung metallhaltiger Materialien nicht zulässig sind.
2. Das Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ist gegliedert:
  - 2.1  
Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe<sup>1</sup>) ist neben den Nutzungen als Lagerplatz für Schrott- und Metallhandel die Errichtung einer Lkw-Halle mit einer maximalen Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> zulässig.
  - 2.2  
Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe<sup>2</sup>) sind ausschließlich Nutzungen als Lagerplatz für Schrott- und Metallhandel zulässig.
  - 2.3  
Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe<sup>3</sup>) ist eine Nutzung als Lagerplatz für Schrott- und Metallhandel nicht zulässig. Die Fläche dient ausschließlich als Wendemöglichkeit.
3. Die Höchstgrenze für die Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe<sup>1</sup>) wird mit 8,0 m über Bezugspunkt (BP) festgesetzt.  
Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren BP zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage.  
Bezugspunkt ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße), gemessen an ihrem höchsten Punkt entlang der Straßenbegrenzung zum Grundstück.
4. Im Bereich der Schutzstreifen der vorhandenen Gashochdruckleitung (Stahl, 16 bar) ist ein Sicherheitsabstand von je 2 m beiderseits der Leitung, gemessen ab Mastmittelachse, einzuhalten.  
Zur Einhaltung der notwendigen Sicherheitsabstände dürfen keine Aufschüttungen vorgenommen werden. Anpflanzungen im Bereich der Freileitungen müssen die nach DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) und DIN EN 50423-1 (VDE 0210-19) geforderten Mindestabstände dauerhaft einhalten.  
Die Anlagen müssen jederzeit für Unterhaltungsmaßnahmen bzw. zur Behebung von Störungen erreichbar sein.  
**Hinweis:** Für die Lage der Gashochdruckleitung wird keine Gewähr übernommen.
5. Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 300 m<sup>2</sup> zulässig.
6. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe<sup>1</sup> und GEe<sup>2</sup>) sind entsprechend § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO Festsetzungen in Form einer Gewerbelärmkontingentierung getroffen.  
Die im Folgenden angegebenen Emissionskontingente (L<sub>EK</sub>) wurden auf der Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe 12/2006, berechnet. Die sich hieraus an schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Gewerbegebietes ergebenden anteiligen Immissionskontingente L<sub>IK</sub> einer Teilfläche werden nach folgender Gleichung berechnet:  
$$L_{IK} = L_{EK} - A_{div} + 10 \lg \frac{S}{1 \text{ m}^2} \quad \text{(Gleichung 1)}$$
  
L<sub>IK</sub> = Immissionskontingent, zulässiger Schallimmissionsanteil der Teilfläche in dB(A)  
L<sub>EK</sub> = Emissionskontingent, je m<sup>2</sup> definierter Schallemissionspegel in dB(A)  
 $A_{div} = 10 \lg \left( 4 \pi s_j^2 \frac{1}{1 \text{ m}^2} \right)$  in dB(A), geometrische Ausbreitungsdämpfung  
s<sub>j</sub> = horizontaler Abstand des Immissionsortes vom Schwerpunkt der Teilfläche in m  
S = Größe der Teilfläche in m<sup>2</sup>

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE<sup>1</sup> und GEE<sup>2</sup>) dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden L<sub>EK</sub> nicht überschreiten:

Gebietsbezeichnung	L <sub>EK</sub>	
	Tag	Nacht
GEE <sup>1</sup> (ca. 1.200 m <sup>2</sup> )	<b>65 dB(A)</b>	<b>50 dB(A)</b>
GEE <sup>2</sup> u. GEE <sup>3</sup> (ca. 1.200 m <sup>2</sup> )	<b>70 dB(A)</b>	<b>55 dB(A)</b>

Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (von 06:00 bis 22.00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (von 22.00 bis 06.00 Uhr).

Die Emissionskontingente können in Richtung des in dem Gutachten gekennzeichneten Richtungssektors (A) (Bezugspunkt: UTM-WGS84-Zone32 mit x: 614194, y: 5837500) – im Uhrzeigersinn von Ost (95°) bis Süd (210°) – um ein Zusatzkontingent von L<sub>EK,zus</sub> = 5 dB erhöht werden.

Die Einhaltung der L<sub>EK</sub> ist im Einzelfall für jeden Betrieb wie folgt nachzuweisen:

Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten L<sub>EK</sub> für diese Fläche werden zunächst die für diesen Betrieb anzusetzenden Immissionskontingente L<sub>IK</sub> an allen maßgeblichen Immissionsorten nach Gleichung 1 berechnet. Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel L<sub>r</sub> der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschemissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese L<sub>IK</sub> einhalten.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 29.09.2016, Az: 551225124. Die schalltechnische Untersuchung ist der Begründung des B-Plans als Anlage beigelegt.

7. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind i.S. von § 9 Abs. 1 a BauGB folgende Maßnahmen vorzunehmen:

#### 7.1

Entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 122/18, 121/5, 120/20 und 120/24, Flur 13, Gemarkung Kneesebeck ist eine 5 m breite Heckenpflanzung vorzunehmen. Die vierreihige Pflanzung besteht aus Wildformen von mind. 5 verschiedenen, einheimischen Straucharten wie z.B. Hasel – *Corylus avellana*, Besenginster – *Cytisus scoparius*, Faulbaum – *Frangula alnus*, Schlehe – *Prunus spinosa*, Hunds-Rose – *Rosa canina*, Ohr-Weide – *Salix aurita* (Mindestpflanzqualität Vstr., 4 Tr., 100-150 cm). Bei der Pflanzung ist ein Mindestabstand der Gehölze von der Grenze zu Nachbargrundstücken von mind. 1,25 m einzuhalten (NNachbG). Ein Rückschnitt sollte nur in Ausnahmefällen und punktuell erfolgen. Hinweise zur Herstellung und Pflege einer Heckenpflanzung sind im Anhang zur Begründung aufgeführt.

#### 7.2

Folgende Pflanzungen von Einzelbäumen sind innerhalb der privaten Grünfläche vorzunehmen:

Anz.	Art	Beispiel	Mindestpflanzqualität
5	Baumarten 1. Ordnung	z.B. Eiche, Buche, Esche, Linde, Ahorn	Hochstamm, 10-12 cm Stammumfang
10	Baumarten 2. Ordnung	z.B. Eberesche, Birke, Feldahorn, Hainbuche	Hochstamm, 10-12 cm Stammumfang
10	Obstbäume	z.B. Kultur-Apfel, -Birne, -Kirsche	Hochstamm, 8-10 cm Stammumfang

Die Herrichtung und Unterhaltung dieser Kompensationsmaßnahme obliegt der Fa. Adam, Schrott- und Metallhandel, Gifhorner Straße 41, 29379 Wittingen.

8. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Stadt aufgrund ihrer planerischen Entscheidung vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB festgesetzt sind.  
Die Maßnahmen werden den Grundstücken im Plangebiet „Am Bahnhof“, 2. Änderung entsprechend zugeordnet.

## **Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen:

Wittingen, den

Siegel

Ridder  
Bürgermeister

## **Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Wittingen, den

Ridder  
Bürgermeister

## **Planunterlage**

Kartengrundlage:  
Maßstab: 1 : 1.000

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 – Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).

Gifhorn, den

Siegel

Dipl. Ing. Jürgen Erdmann  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

## **Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 28.07.2016

**C·G·P**  
Bauleitplanung GmbH  
Nelkenweg 9  
29392 Wesendorf

Christiane Langer

## **Öffentliche Auslegung**

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wittingen, den

Ridder  
Bürgermeister

## **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wittingen, den

Ridder  
Bürgermeister

## **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Wittingen, den

Ridder  
Bürgermeister

## **Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Wittingen, den

Ridder  
Bürgermeister