

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 20. OKTOBER 2015, DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) UND DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER STADT WITTINGEN DEN BEBAUUNGSPLAN „PÖHLESTRASSE – 1. ÄNDERUNG“ BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WITTINGEN, DEN _____.2020

BÜRGERMEISTER SIEGEL

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VEWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM _____.2019 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „PÖHLESTRASSE – 1. ÄNDERUNG“ BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

WITTINGEN, DEN _____.2020

BÜRGERMEISTER SIEGEL

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE AUSGEARBEITET VON:

PLANUNGSBÜRO WARNECKE
38100 BRAUNSCHWEIG
WENDENTORWALL 19

BRAUNSCHWEIG, DEN _____.2020

PLANVERFASSER

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM _____.2020 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____.2020 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____.2020 BIS EINSCHLIESSLICH _____.2020 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WITTINGEN, DEN _____.2020

BÜRGERMEISTER SIEGEL

BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGSNAHMEN / ANREGUNGEN UND BEDENKEN

DER STADTRAT HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNGSNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM _____.2020 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

WITTINGEN, DEN _____.2020

BÜRGERMEISTER SIEGEL

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN „PÖHLESTRASSE – 1. ÄNDERUNG“ NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN UND STELLUNGSNAHMEN GEM. § 3 ABS. 2 BauGB IN SEINER SITZUNG AM _____.2020 ALS SATZUNG (§ 10 BauGB UND § 84 NBauO) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

WITTINGEN, DEN _____.2020

BÜRGERMEISTER SIEGEL

RECHTSVERBINDLICHKEIT

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES WURDE NACH § 10 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT UND IST IM AMTSBLATT NR. _ (2020) FÜR DEN LANDKREIS GIFHORN BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG AM _____.2020 IN KRAFT GETRETEN.

WITTINGEN, DEN _____.2020

BÜRGERMEISTER SIEGEL

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WITTINGEN, DEN _____.20__

BÜRGERMEISTER SIEGEL

ABWÄGUNGSMANGEL

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WITTINGEN, DEN _____.20__

BÜRGERMEISTER SIEGEL

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE KATASTERAMT GIFHORN; AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDRSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

GEMARKUNG WITTINGEN, FLUR 3, AKTENZEICHEN L 4-419 / 2019

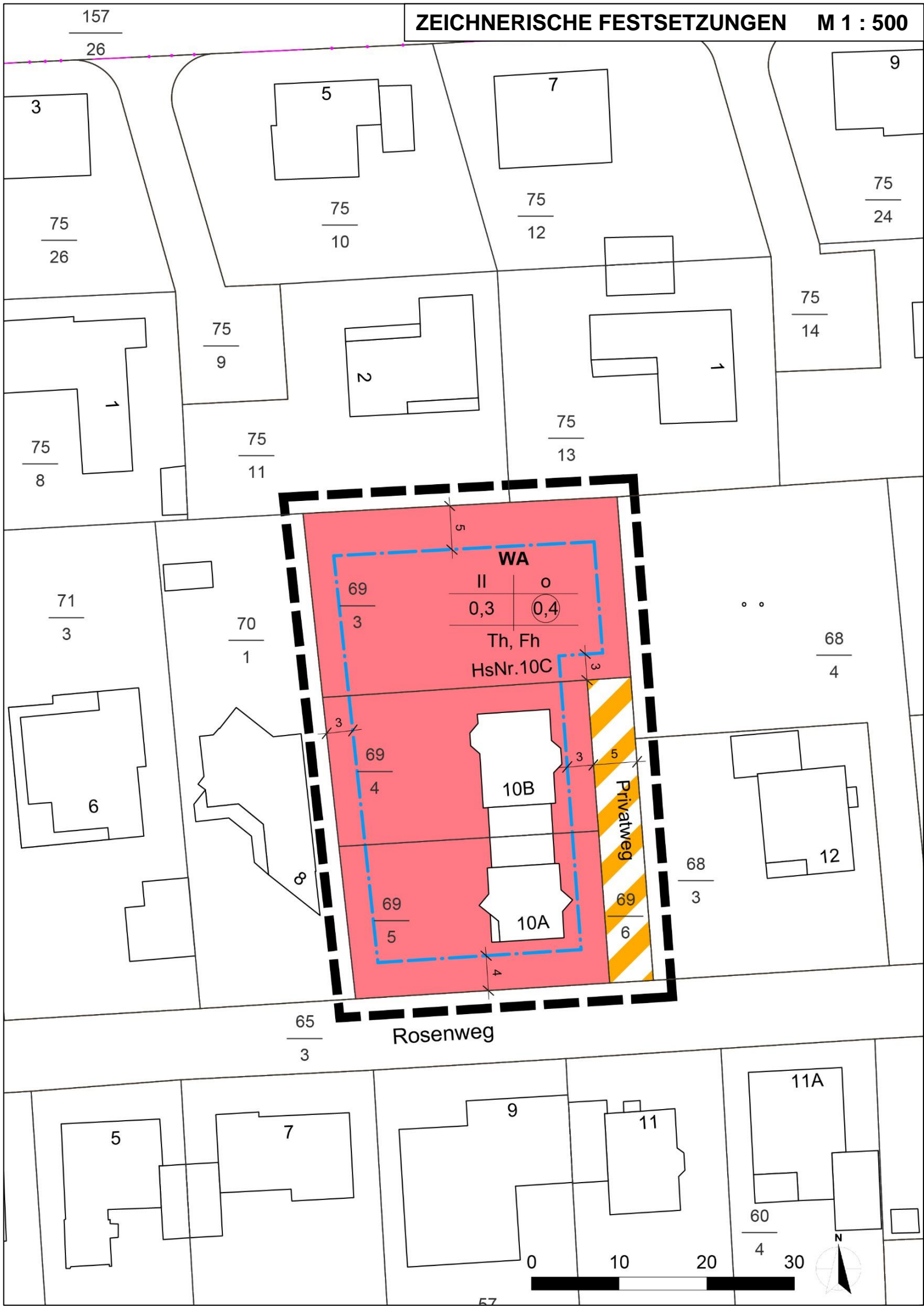
DIE PLANUNGSUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 24. 10.2019). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DER ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET.

LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN REGIONALDIREKTION
BRAUNSCHWEIG-WOLFSBURG
AM SCHLOSSGARTEN 6
38518 GIFHORN

GIFHORN, DEN _____.2020

UNTERSCHRIFT SIEGEL



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Im *Allgemeinen Wohngebiet* werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 5 gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO ausgeschlossen.

2 Die *Firsthöhe* als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt darf max. 8,5 m betragen. Bei Flachdachbauten darf die Firsthöhe max. 6,5 m (Oberkante Attika) betragen. Die *Traufhöhe* - Bemessungspunkt ist die Unterkante der Dachkonstruktion (Sparren) - darf im Baugebiet max. 6,0 m betragen.

Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil am Gebäude und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung *Privatweg*.

3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den Wohngebäuden jeweils max. zwei Wohneinheiten zulässig.

4 Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter an den Abfuhrtagen bis 6.00 Uhr an der Fahrbahnkante des Straßenraumes *Rosenweg* bereitzustellen und nach Entleerung wieder auf das eigene Grundstück zurückzuführen.

5 Sofern das im Plangebiet anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser seitens der Nutzer bzw. Grundstückseigentümer dezentral im Plangebiet abgeleitet werden soll, ist aufgrund der Lage im *Trinkwasserschutzgebiet Wittingen* und der damit verbundenen Lage in der *Trinkwasserschutzzone III A* die Versickerung vom Niederschlagswasser der Dachflächen und der Terrassen über Sickerschächte, Mulden oder Rigolen vorzusehen. Das Oberflächenwasser der privaten Verkehrsfläche, der Hofzufahrten und Stellplätze ist in diesem Zusammenhang auf dem jeweiligen privaten Grundstück großflächig über einen bewachsenen Seitenstreifen in den Grundwasserkörper abzuleiten.

6 Die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet darf mit Blick auf das *Artenschutzrecht* (gem. §§ 39 ff BNatSchG) lediglich außerhalb der Brutzeit in dem Zeitraum zwischen Ende August bis Ende Februar stattfinden.

EMPFEHLUNGEN

Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen. Aus phytosanitärer Sicht für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten:

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung, über 20 m):
Sandbirke (*Betula pendula*), Buche (*Fagus silvatica*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

Artenliste 2 (Bäume 2. und 3. Ordnung, 5/7 bis 20 m):
Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Wildbirne (*Pyrus pyrastrer*), Salweide (*Salix caprea*), Eberesche/ Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Wildapfel/ Holzapfel (*Malus silvestris*).

Artenliste 3 (Sträucher, 1,5 bis 7 m):
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingr. Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Heckenrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Ohrweide (*Salix aurita*), Salweide (*Salix caprea*).

Artenliste 4:
Obstbäume regionaltypischer alter Sorten, hochstämmig = Stammhöhe 1,80 m (Apfel, Kirsche, Birne, Pflaume) und Walnuss (*Juglans regia*).

HINWEISE

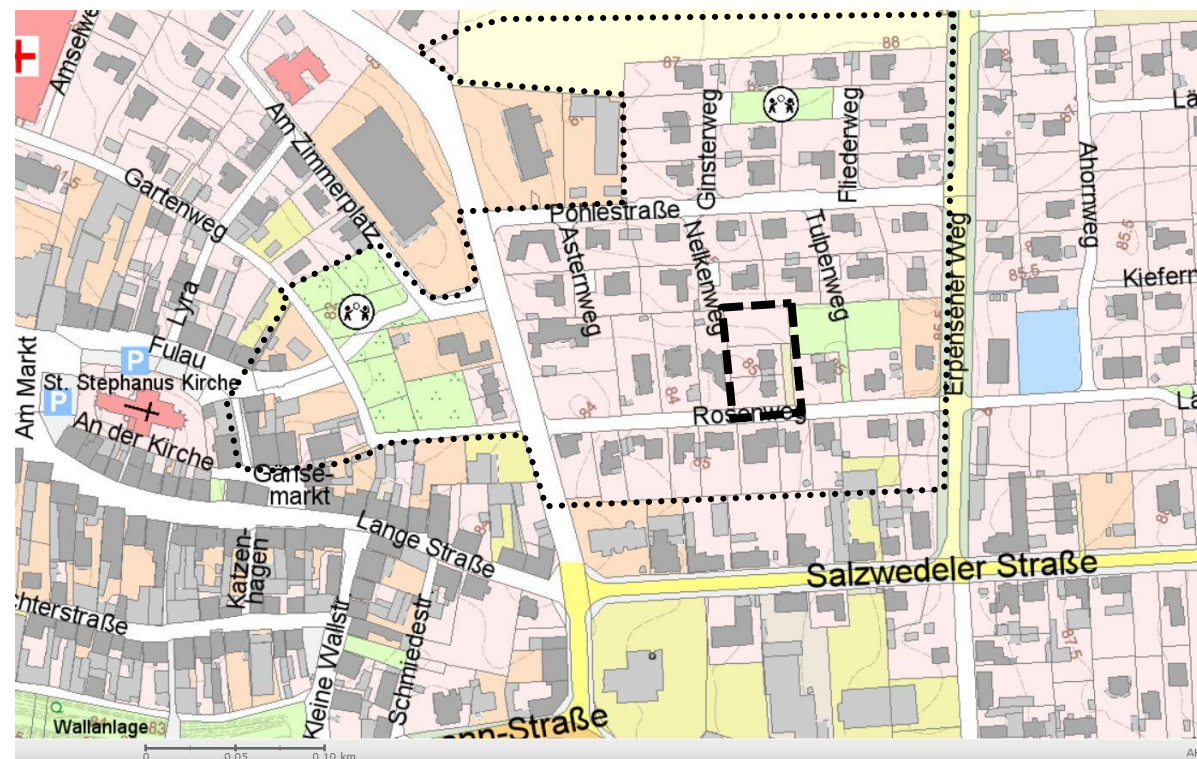
Bei Bodeneingriffen können archäologische Denkmale auftreten, die der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG -). Auftretende Funde und Befunde sind dabei zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet;
vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1
- Maß der baulichen Nutzung**
0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
0,4 Geschossflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Th, Fh Höhen baulicher Anlagen in Meter über dem Bezugspunkt;
vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
Baugrenze
offene Bauweise
- Verkehrsflächen**
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Privatweg
- Sonstige Festsetzungen**
Grenze des Geltungsbereiches
- Hinweise**
Maßgaben in Metern
mögliche Grundstücksgrenzen
- Bestandsangaben**
Gebäudebestand
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
203/12 Flurstücksnummern

STADT WITTINGEN

Landkreis Gifhorn



BEBAUUNGSPLAN PÖHLESTRASSE – 1. ÄNDERUNG
Bebauungsplan gem. § 13a BauGB -
Bebauungspläne der Innenentwicklung
ENTWURF

Datum	Verf. Stand	gezeichnet	Änderung
06.12.2019	§§ 3(2)/4(2) BauGB	Warnecke	