

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 „AN DER KAKERBECKER STRASSE“, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WITTINGEN, DEN \_\_\_\_2018

BÜRGERMEISTER SIEGEL

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AN DER KAKERBECKER STRASSE“ BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

WITTINGEN, DEN \_\_\_\_2018

BÜRGERMEISTER SIEGEL

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE AUSGEARBEITET VON:

PLANUNGSBÜRO WARNECKE  
38100 BRAUNSCHWEIG  
WENDENTORWALL 19

BRAUNSCHWEIG, DEN \_\_\_\_2018

PLANVERFASSER

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_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 \_\_\_\_ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_BIS EINSCHLIESSLICH \_\_\_\_GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WITTINGEN, DEN \_\_\_\_2018

BÜRGERMEISTER SIEGEL

BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGNAHMEN / ANREGUNGEN UND BEDENKEN

DER STADTRAT HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM \_\_\_\_GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

WITTINGEN, DEN \_\_\_\_2018

BÜRGERMEISTER SIEGEL

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER STADT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN „AN DER KAKERBECKER STRASSE“ NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN GEM. § 3 ABS. 2 BauGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_ALS SATZUNG (§ 10 BauGB UND § 84 NBauO) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

WITTINGEN, DEN \_\_\_\_2018

BÜRGERMEISTER SIEGEL

RECHTSVERBINDLICHKEIT

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

WITTINGEN, DEN \_\_\_\_2018

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

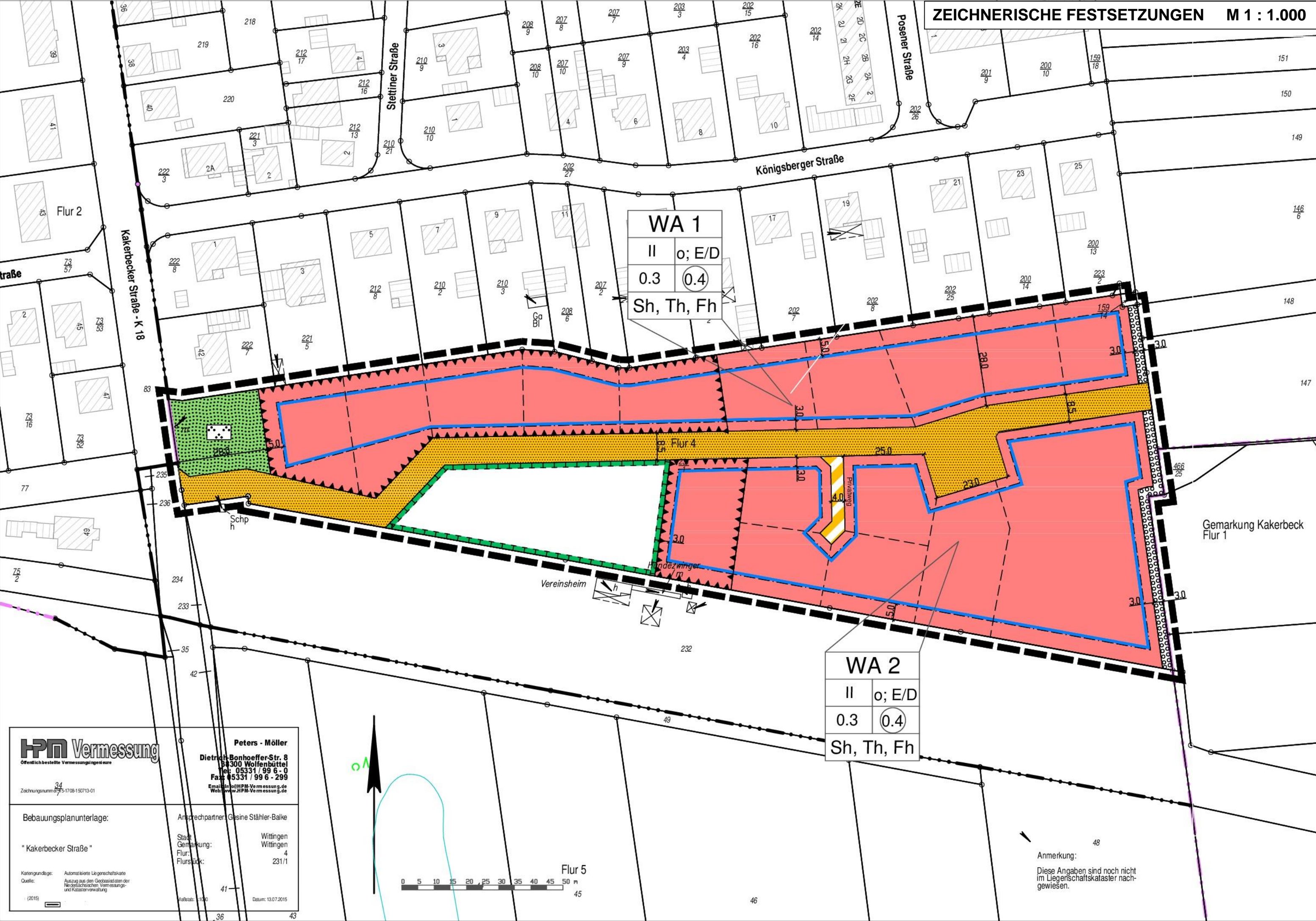
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE KATASTERAMT GIFHORN UND EIGENE VERMESSUNGEN.

ERLAUBNISVERMERK: DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET. DIE PLANUNGSUNTERLAGE (GELTUNGSBEREICH NUR FÜR DEN B-PLAN) ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS (STAND VOM 13.07.2015).

HPM VERMESSUNG  
DIETRICH-BONHOEFFER-STR. 8,  
38300 WOLFENBÜTTEL

WOLFENBÜTTEL, DEN \_\_\_\_2018

UNTERSCHRIFT SIEGEL



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Baugebiete

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt max. 8,5 m betragen. Gebäude mit Flachdach dürfen eine Höhe von 6,0 m (Oberkante Attika) nicht überschreiten. Die Traufhöhe als lotrechtes Maß zwischen oberem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und dem Bezugspunkt darf max. 6,0 m betragen. Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem Bezugspunkt darf max. 0,5 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 Straßenraumes:

1.3 Bei einer Einzelhausbebauung sind max. 2 Wohneinheiten zulässig; bei einer Doppelhausbebauung wird je Doppelhaushälfte max. jeweils 1 Wohneinheit zugelassen.

1.4 Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen mit ihrer Zufahrtsseite zu der Erschließung der öffentlichen Straßenräume einen Abstand von 5,0 m einhalten.

1.5 Den privaten Grundstückseigentümern wird die Versicherung vom Niederschlagswasser der Dachflächen und der Terrassen über Sickerschächte, Mulden oder Rigolen vorgeschrieben. Das Oberflächenwasser der privaten Hofzufahrten und Stellplätze ist auf dem jeweiligen privaten Grundstück großflächig über einen bewachsenen Seitenstreifen in den Grundwasserkörper abzuleiten.

Straßenraum

2.1 Im Verlauf der Planstraße sind mindestens 8 heimische Laubbäume (Hochstamm, xlv., 12-14 cm Stammumfang) der Artenliste 1 oder 2 anzupflanzen und zu erhalten.

Die Baumstandorte müssen jeweils eine unversiegelte Fläche von mind. 6 m² aufweisen. Sofern sich die Baumkronen über die Fahrbahn entwickeln, ist eine Durchfahrtsbreite von 4,0 m einzuhalten; Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlage“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

2.2 In der Planstraße sind mindestens 6 Stellplätze für den ruhenden Verkehr anzulegen.

2.3 Die Straßenräume im Plangebiet weisen einen Ausbaustandard für eine Belastung von mind. 10 t Achslast und bis zu 16 t Gesamtgewicht auf.

2.4 Im Zuge der Planstraße ist pro anliegendem Grundstück max. eine Zufahrt zulässig, die eine maximale Breite von 5 m aufweisen darf.

2.5 Im Straßenraum sind mind. 750 m² als Grünfläche herzustellen, über die eine flächenhafte Ableitung des im Straßenraum anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet wird.

2.6 An den Abfuhrtagen müssen die Müllbehälter von den Anwohnern des Plangebietes bis spätestens 6.00 Uhr im befestigten Seitenbereich des öffentlichen Straßenraumes aufgestellt und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückgeholt werden. Eine Befahrung der Privatstraße durch Müllsammelfahrzeuge erfolgt nicht.

2.7 Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Privatweg dient der Erschließung der anliegenden Grundstücke. Nach ihrem Ausbau wird sie den umgebenden Grundstücken zugeordnet; ihre Verkehrssicherung und Unterhaltung obliegt fortan den entsprechenden Grundstückseigentümern.

Lärmpegelbereiche

3.1 Für die in den mit „Durch Anlagenlärm vorbelastet“ gekennzeichneten Bereichen zu errichtenden Wohngebäude ist entsprechender Schallschutz gegen Lärmeinwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämm-Maß).

Für diese Bebauung, die gem. DIN 4109 den Lärmpegelbereichen I und II zuzuordnen ist, sind Schalldämmmaßnahmen von 30 dB an Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen erforderlich.

3.2 Innerhalb des mit „Durch Anlagenlärm vorbelastet“ gekennzeichneten Teilgebietes sind die Schlafräume und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten vorzusehen.

3.3 Soweit durch Eigenabschirmungen oder vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirk-same Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der prüfbare Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

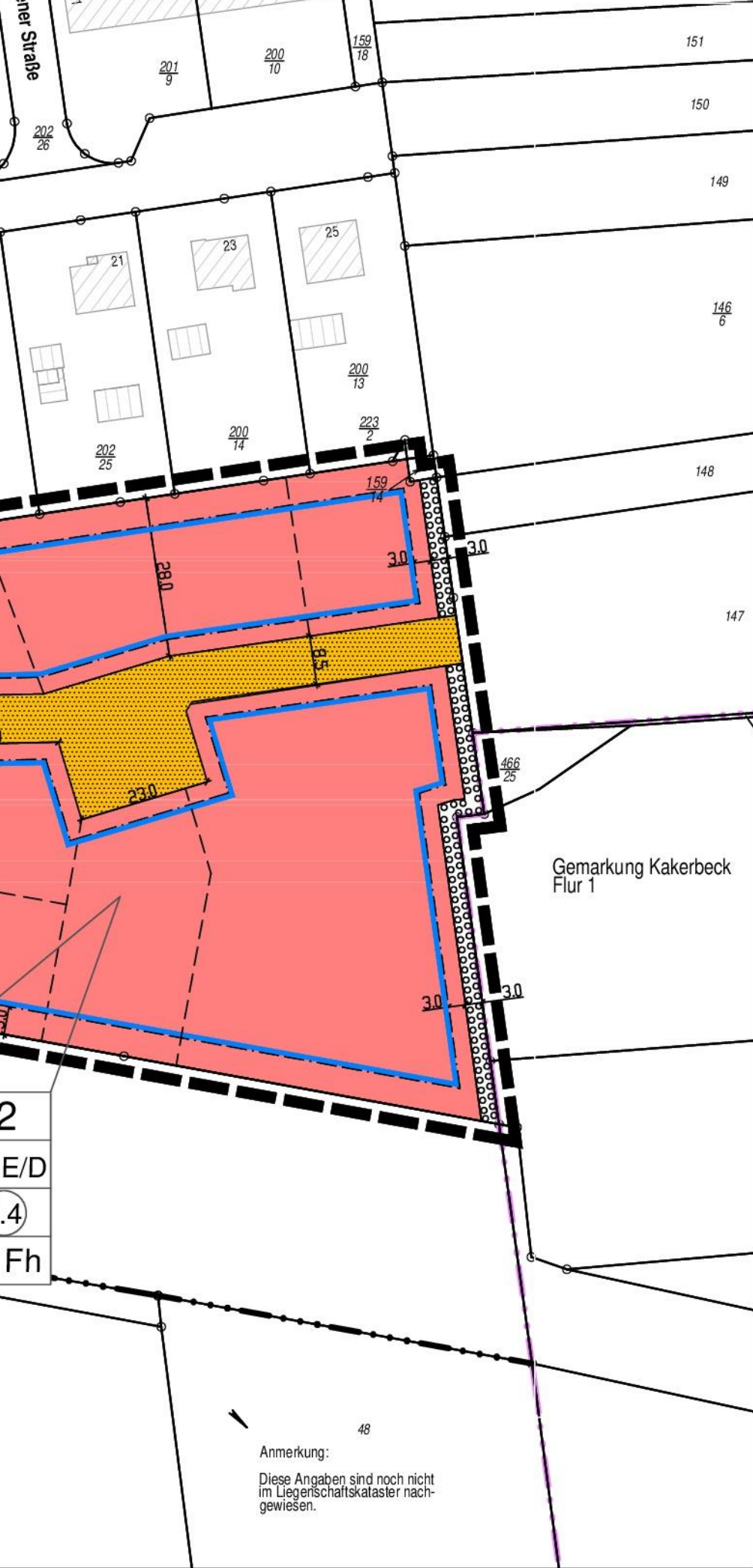
Grünordnung

4.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf den privaten Grundstücken eine zweireihige Anpflanzung mit Sträuchern der Artenliste 3 vorzunehmen. Die Pflanzung (mind. 2xv, Höhe 80-100 cm; Pflanzabstand zwischen den Reihen 1 m und in der Reihe 1,5 m) ist gegen Verbiss zu sichern, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Unter-haltung der den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen zugewandten Pflanzflächen muss gewährleistet sein.

4.2 Auf der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind zweckgebundene bauliche Anlagen für die Anlage eines Fußweges und von Aufenthaltsbereichen zulässig. Die öffentliche Grünfläche ist als Scherenschnittfläche und standortgerechten Gehölzpflanzungen (Artenliste 1-5) zu gestalten. An ihrem östlichen Rand ist eine zweireihige Anpflanzung mit Sträuchern der Artenliste 3 vorzunehmen. Die Pflanzung (mind. 2xv, Höhe 80-100 cm; Pflanzabstände zwischen den Reihen 1 m und in der Reihe 1,5 m) ist gegen Verbiss zu sichern, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

4.3 Auf der Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist am südlichen sowie am östlichen Rand eine zweireihige Anpflanzung mit Sträuchern der Artenliste 3 oder 5 vorzunehmen.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN M 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.1  
WA1 / WA2 unterschiedliche Baufelder

Maß der baulichen Nutzung

0.3 Grundflächenzahl (GRZ)  
0.4 Geschossflächenzahl (GFZ)  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
Sh, Th, Fh Höhen baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze  
o offene Bauweise  
E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.3

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Privatweg" vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2.7

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung Parkanlage; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4.2

Maßnahmen für Natur und Landschaft

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4.3  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4.1

Sonstige Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches  
Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen "Durch Anlagenlärm vorbelastet"

Hinweise

3.0 Maßangaben in Metern

Bestandsangaben

Gebäudebestand  
Flurstücksgrenze  
Flurstücksnummern  
mögliche Grundstücksgrenzen

HINWEISE

1. Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möglicherweise auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen sind zu tolerieren.

2. 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).

3. Für die mit „Durch Anlagenlärm vorbelastet“ gekennzeichneten Bereiche wird empfohlen, die Außenwohnbereiche nur an den zur Freizeitanlage (Hundedressurplatz) abgewandten Hausseiten zu errichten, wo sie durch die Gebäude abgeschirmt sind.

4. Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Wittingen ist die Erdwärmenutzung im Plangebiet nicht zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Kakerbecker Straße“ der Stadt Wittingen.

§ 2 Gestaltung des Daches

1. Dächer über Hauptgebäuden sind mit Neigungen zwischen 28° und 50° (Altgrad) zulässig. Gebäude mit Flachdächern sowie Dächer über Dachhaus-bauten, Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), Wintergärten, Eingangsüberdachungen und Garagen sind ausgenommen.

2. Als Dachform sind das Sattel-, Walm- und das Krüppelwalmdach, Flachdächer sowie gegenläufig geneigte Pultdächer zulässig. Das Flächenverhältnis der Pult-dächer darf das Verhältnis von mindestens 1:2 nicht unterschreiten. Die Pultdächer dürfen einen max. Höhenversatz von 1,5 m aufweisen.

3. Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. der Hälfte der Länge der betroffenen Dachfläche zulässig.

4. Für Dacheindeckungen der Dächer von Hauptgebäuden sind nur rote und rotbraune sowie anthrazitfarbene Farbtöne im Rahmen der RAL-Farben 3009, 3011, 3013, 3016, 7016, 7021, 7022, 8012, 8015 und deren Zwischentönen zulässig. Glänzend glasierte oder glänzend engobierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

5. Für Vordächer, Terrassenüberdachungen und Wintergärten als Teil der Hauptnutzung Wohnen sind Dachverglasungen zulässig. Einrichtungen für erneuerbare Energien sind von den Regelungen über die Farbe der Dächer ausgenommen.

§ 3 Gestaltung der Außenwände

Für die Materialien der Außenwandflächen sind helle Plattenbehänge und Schieferersatzverkleidungen nicht zulässig.

§ 4 Gestaltung des Gebäudeumfeldes

1. Die Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig nur zulässig als lebende Hecken, Natursteinmauern, Ziegelsteinmauern, Holzzäunen mit senkrechten Latten oder Metallzäunen mit senkrechter Stabung. Bauliche Einfriedungen dürfen die Höhe von 120 cm straßenseitig bezogen auf das Niveau des erschließenden Straßenraumes nicht überschreiten.

2. Sofern eine Einfriedung gegenüber den Ackerflächen im Osten vorgesehen wird, muss diese aus einem Maschendrahtzaun mit einer max. Höhe von 1,2 m bestehen. In gleicher Weise ist eine Einfriedung der privaten Grundstücke gegenüber den beiden Flächen mit Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorzusehen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-4 dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

STADT WITTINGEN

Landkreis Gifhorn



BEBAUUNGSPLAN AN DER KAKERBECKER STRASSE - ENTWURF

Bebauungsplan gem. § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Datum	Verf. Stand	gezeichnet	Änderung
15.05.2018	§§ 3(2)/4(2) BauGB	Warnecke	