

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - , §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO - )

**SO** Sonstige Sondergebiete / SB-Discountmarkt (§ 11 BauNVO)

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 1060 m² Grundfläche

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt  
 OK 8,50 m Oberkante als Höchstmaß

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

**VERKEHRSLÄCHEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrtbereich  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**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 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bäume, zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)  
 Bäume, anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze

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

nicht überbaubare Fläche  
 bebaubare Fläche

**NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN**

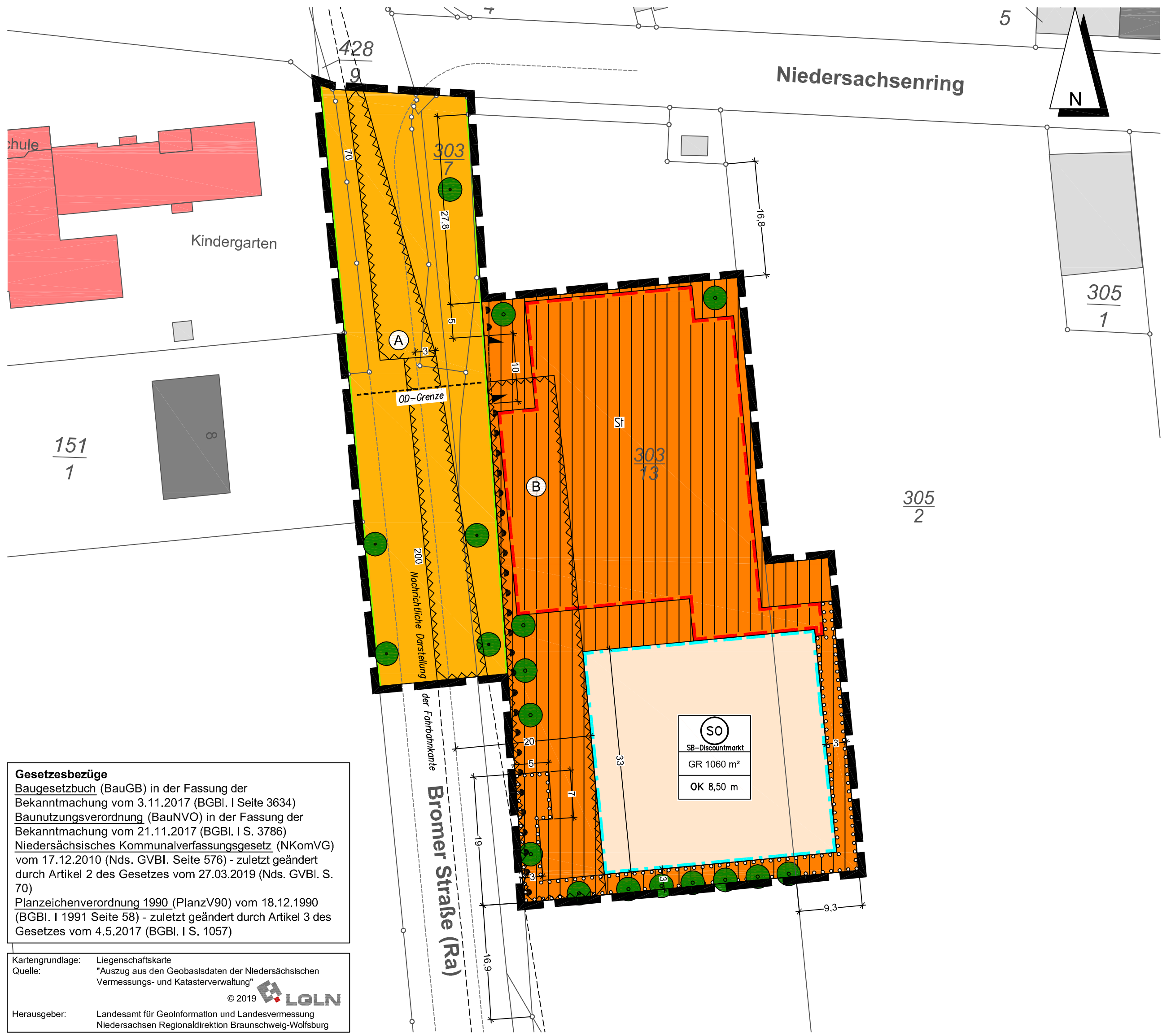
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3 und 4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist ein SB-Discountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von unter 800 m² zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO).
- Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten über das im § 19 (4) Satz 2 BauNVO genannte Maß hinaus um weitere 1.700 m² überschritten werden (gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO).
- Die durch **A** gekennzeichnete Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, ist von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen in einer Höhe von über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 und Nr. 25 BauGB).
- Die durch **B** gekennzeichnete Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, ist von Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen mit Ausnahme eines Werbeplatzes mit einer Höhe von maximal 15 m über gewachsenem Boden) und sonstigen baulichen Anlagen (auch Garagen, zwingend für den Betrieb des Marktes erforderlichen Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größerem Umfangs freizuhalten. Die Grundstückszufahrt ist von dem Ausschluss ausgenommen (gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB).
- Die durch OK festgesetzte maximale Höhe des Gebäudes bemisst sich entsprechend § 5 (9) NBauO nach der Höhe über der Oberkante des jeweils nächstgelegenen Punktes der Bundesstraße (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).
- Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch technisch zwingend notwendige, aber in der Grundfläche von jeweils maximal 20 m² untergeordnete Anlagen um bis zu 3 m überschritten werden (gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO).
- Außerhalb der überbaubaren Fläche ist ein Werbepylon mit einer Höhe von maximal 15 m über gewachsenem Boden zulässig (gemäß § 23 (5) BauGB).
- Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 1 m² mindestens ein heimischer Laubstrauch, Mindesthöhe 60 cm, zweimal verpflanzt, anzupflanzen, in der Fläche artgerecht und dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Anzupflanzende Einzelbäume sind als mindestens dreimal verpflanzte heimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in dem Baugebiet dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb des Baugebietes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

**HINWEIS**

Laut § 24 „Bauliche Anlagen an Straßen“ des Niedersächsischen Straßengesetzes sind innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größerem Umfangs unzulässig, so lange nichts anderes in einem Bebauungsplan festgesetzt wird, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.



**Gesetzesbezüge**  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3798)  
 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Quelle: \*Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung\*  
 © 2019 LGLN  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Wittingen diesen Bebauungsplan Radenbeck Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie die Teilplanaufhebung als Satzung beschlossen.

Wittingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der Teilplanaufhebung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Wittingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
 © 2019 LGLN  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom \_\_\_\_\_).  
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. (Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken)  
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotriebe ist einwandfrei möglich. (Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird)

(Ort), den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 (Amtliche Vermessungsstelle)

\_\_\_\_\_  
 (Unterschrift)

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Teilplanaufhebung wurde ausgearbeitet vom

Hannover im September 2019

**BÜRO KELLER**  
 Büro für städtebauliche Planung  
 Lothringerring 15 · 30559 Hannover  
 Telefon (0511) 522520 · Fax 52962

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Teilplanaufhebung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Teilplanaufhebung und der Begründung hat vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuiegen.

Wittingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Teilplanaufhebung und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Teilplanaufhebung und der Begründung hat vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszuiegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum \_\_\_\_\_ gegeben.

Wittingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

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

Wittingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie der Teilplanaufhebung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan sowie die Teilplanaufhebung ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Wittingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

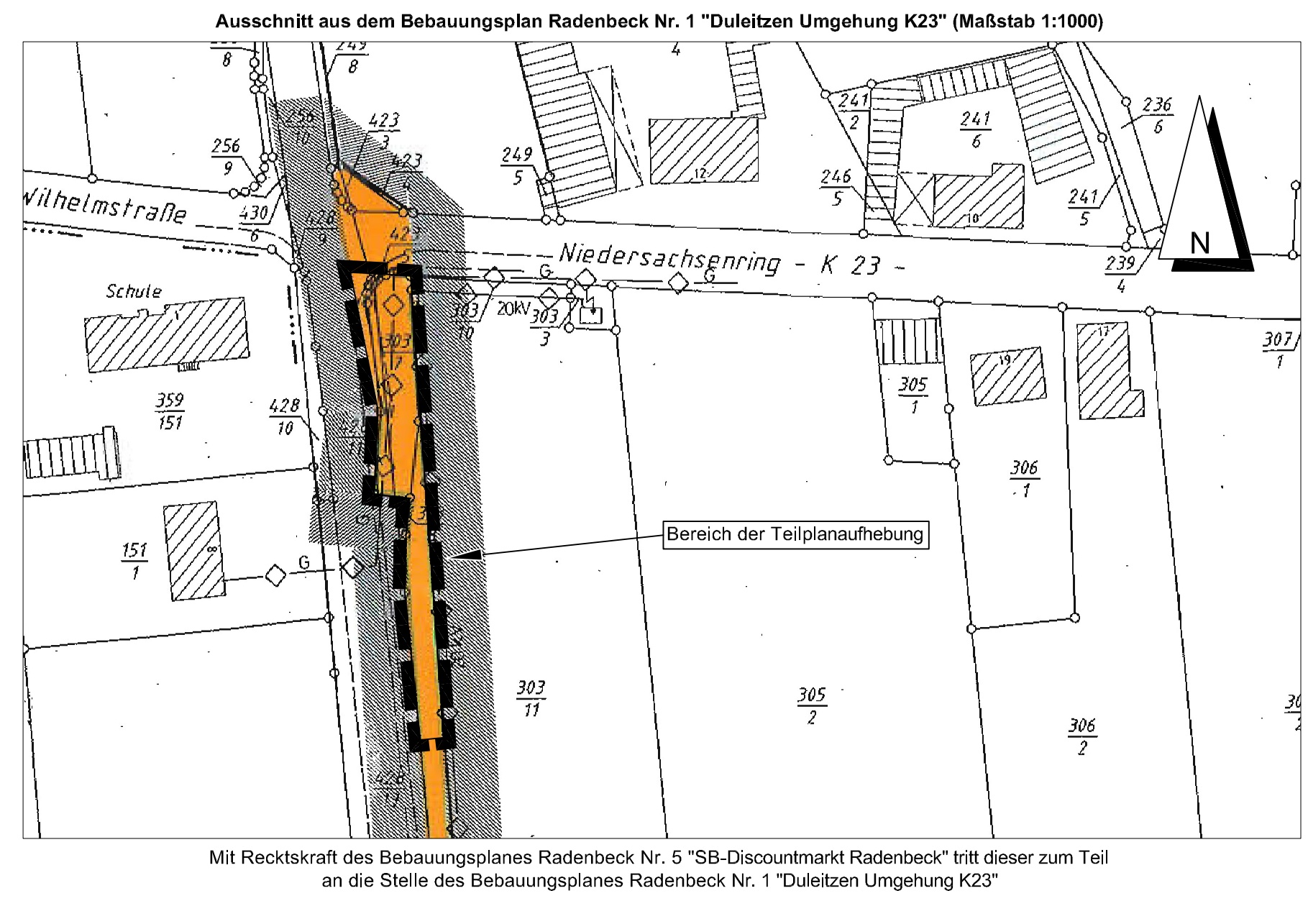
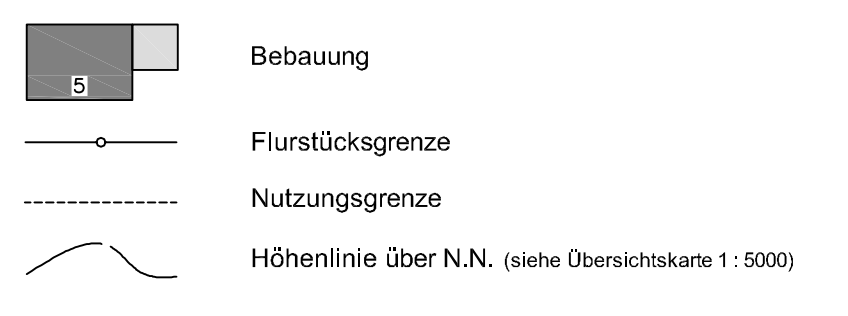
**Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,  
 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes sowie der Teilplanaufhebung und des Flächennutzungsplanes und  
 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsverganges,  
 sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie der Teilplanaufhebung schriftlich gegenüber der Stadt Wittingen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

Wittingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

**LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE**



# WITTINGEN OS RADENBECK

## BEBAUUNGSPLAN RADENBECK NR. 5

### SB-DISCOUNTMARKT RADENBECK

MIT  
 TEILPLANAUFHEBUNG DES  
 BEBAUUNGSPLANES  
 "DULEITZEN UMGEHUNG K23"

M. 1:500

BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017,  
 PLANZEICHENVERORDNUNG 1990  
 IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB			
bearbeitet am: 16.12.2019 / BAU	geändert am: 8.5.2020 / BAU			