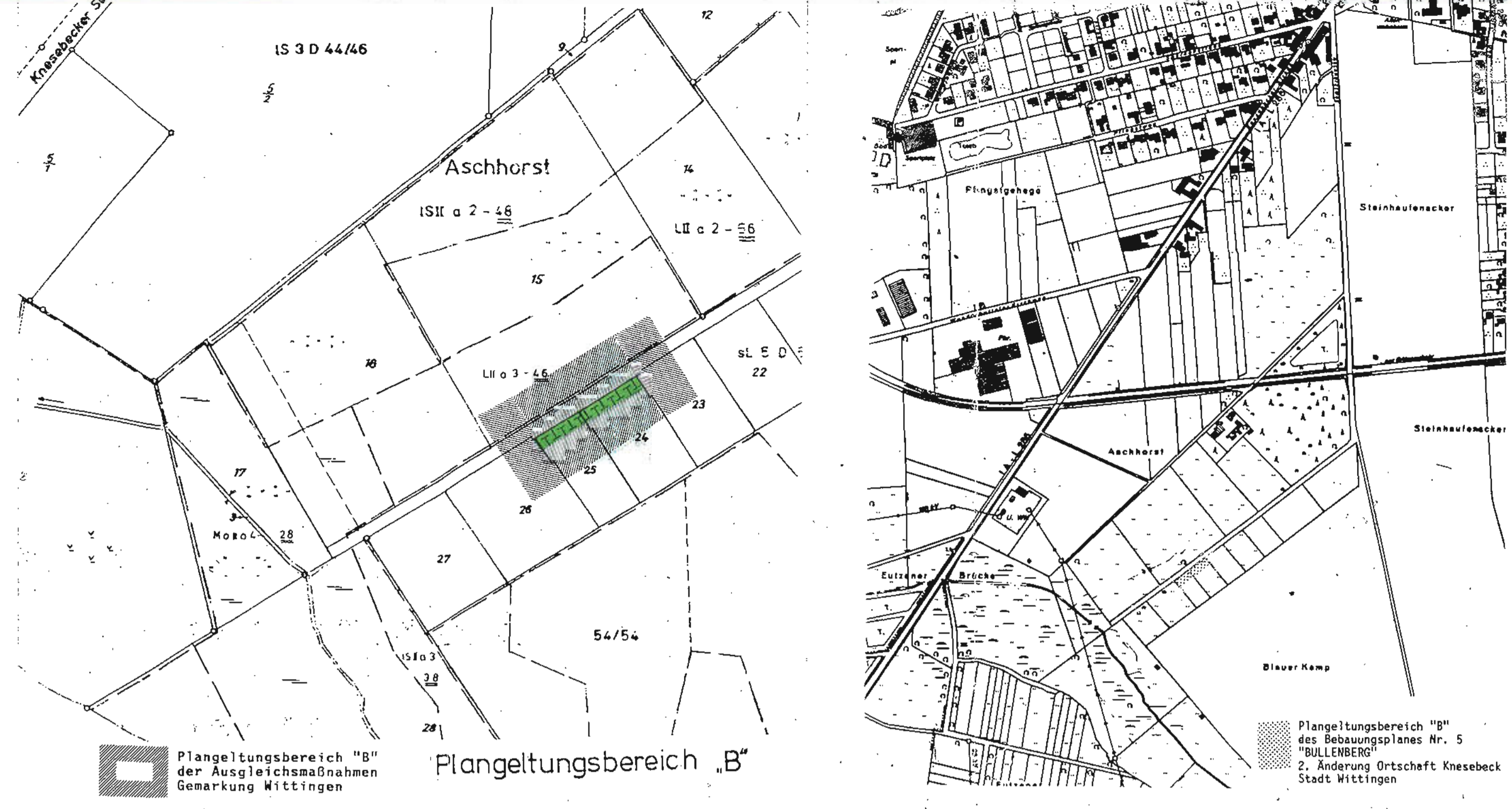


**PLANUNTERLAGE 1:1000**  
 angefertigt vom Katasteramt Gifhorn  
 Stand vom: 07.02.2001 Az.: L4 - 43/2001  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Gemarkung: Knesebeck Flur: 4  
 Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.  
 § 3 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 135a Abs. 2 und § 135b BauGB.  
 Nicht getrennt nach Zweck der Bauleitplanung.



**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss  
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 05.10.99 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.08.01 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Wittingen, den 18.12.02  
 Stadtdirektor Bürgermeister

Planunterlagen  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1000  
 Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S.187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).  
 Die Planungsunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.02.01). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.  
 Gifhorn, den 07.02.2001  
 Katasteramt Gifhorn

Planverfasser  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
 Klaus Schroeder, Architekt, Büro für Bauleit- und Entwicklungsplanung und Stadtplanung 3100 Braunschweig  
 Braunschweig, den 18.12.02  
 Planverfasser

Öffentliche Auslegung  
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.02.01 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans 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 14.06.02 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 21.06.02 bis 25.07.02 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
 Wittingen, den 18.12.02  
 Stadtdirektor Bürgermeister

Satzungsbeschluss  
 Der Rat der Stadt hat die 2. Änderung zum Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Wittingen, den 18.12.02  
 Stadtdirektor Bürgermeister

Inkrafttreten  
 Der als Satzung beschlossene 2. Änderung zum Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 6 BauGB am 31.12.2003 im Amtsblatt Nr. 6 bekannt gemacht worden.  
 Der Bebauungsplan ist damit am 31.12.2003 rechtsverbindlich geworden.  
 Wittingen, den 04. Dez. 2003  
 Stadtdirektor Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften  
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Änderung zum Bebauungsplan sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
 Wittingen, den 200  
 Stadtdirektor Bürgermeister

**PRÄAMBEL**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Wittingen die 2. Änderung dieses Bebauungsplans Nr. 5 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:  
 Wittingen, den 18.12.02  
 Bürgermeister Stadtdirektor

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB) § 11 Abs. 1 Nr. 11 der Bauabstandsverordnung (BAuAV)
- SO  
 Wochenendhausgebiet  
 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 und BauNVO)  
 GR 90 m<sup>2</sup>  
 Grundfläche  
 I  
 Zahl der Vollgeschosse  
 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und BauNVO)  
 o  
 offene Bauweise  
 E  
 nur Einzelhäuser zulässig  
 Baugrenze  
 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 P  
 öffentliche Parkplätze  
 Flächen für Versorgungsanlagen  
 Elektrizität  
 Hauptverorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)  
 unterirdisch  
 A (Abwasser)  
 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
 Parkanlage öffentlich  
 Festsetzung Nr.  
 Parkanlage privat  
 Festsetzung Nr.  
 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von 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 Natur und Landschaft  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Baugesetzbuch und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzungen Nr. 5  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern siehe textliche Festsetzungen Nr. 6  
 Sonstige Planzeichen  
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzungen Nr. 7  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 Im Sondergebiet (SO) (Wochenendhausgebiet) sind Nebenanlagen wie folgt zulässig (§ 14 BauNVO):  
 1. Grundstückerfindungen bis 0,60 m Höhe  
 2. Sichtschutzblenden in Verbindung mit dem Wochenendhaus bis 1,80 m Höhe  
 3. Schwimmbadpools
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)  
 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie Garagen und Carports bis zu einer Größe von 20 qm einschließlich Stellplätze und ihre Zufahrten nicht auf die festgesetzte Grundfläche von 90 qm angerechnet.
- Mindestgrundstückgröße** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
 Die Mindestgröße der zu bildenden Grundstücke beträgt 400 qm.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
 Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche als eigenständige Anlage errichtet werden.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 135a Abs. 2 und § 135b BauGB)

a) Die im Geltungsbereich B festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist aus der landwirtschaftlichen Ackernutzung zu nehmen und mit einer 60 m langen, vierreihigen Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubbäumen II, Ordnung und Sträuchern zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten. Bei Abhängen sind neue Gehölze zu pflanzen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzte Fläche ist der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Sie kann durch Pflegemaßnahmen gehölzfrei gehalten und zum Erreichen der örtlich des Plangebietes B geeigneten Flächen mit einer unbefestigten Zufahrt versehen werden.

Folgende Gehölze stehen zur Auswahl:

Laubbäume II. Ordnung	Feld-Ahorn	Prunus padus	Fichte
Acer campestre	Hainbuche	Pyrus communis	Wild-Birne
Carpinus betulus	Wild-Apfel	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus communis	Aspe		
Populus tremula			
Sträucher	Roter Harnnegel	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Hasel	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Engel-Waldborn	Rosa canina	Hunds-Rose
Crataegus monogyna	Faulbaum	Sambucus nigra	Sau-Weide
Fraxinus excelsior	Liguster		

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die für diese Fläche festgesetzte Maßnahme wird allen im Geltungsbereich A liegenden Baugrundstücken als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 10 Nr. 1 BauGB zugeordnet. Der Verteilungsmaßstab für die entstehenden Kosten ist die überbaubare Grundstücksfläche gemäß der Grundfläche.

- Hinweis:**
- Gemäß § 14 (3) NBauGB müssen die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
  - Gemäß § 14 (4) NBauGB dürfen Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann.
- 4. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
 Innerhalb der Grundstücksflächen mit der zeichnerischen Festsetzung „Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ ist der vorhandene Nadelbaumbestand dauernd zu erhalten. Er darf nur durch Pflegegehölz und Nachpflanzungen verjüngt werden.
- 7. Pflanzgebiet für öffentliche und private Grünflächen und Brandschutzstreifen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 Für die Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung „private Grünflächen“ gilt folgendes Pflanzgebiet mit bodenständigen Gehölzen:  
 Je 10 qm 1 baumartiges Gehölz (wie Eiche, Eberesche, Rotbuche, Birke, Wildbirne, Zitterpappel)  
 Je 8 qm 1 strauchartiges Gehölz (wie Faulbaum, Hundsrose, Ginster, Pfaffenhut, Hasel, Ohrwilde, Schlehe)  
 Für den festgesetzten Brandschutzstreifen von insgesamt 25,00 m Breite, bestehend aus 9,00 m Wundstreifen, 3,00m Fassen und 13,00 m breitem Pflanzstreifen gilt folgendes Pflanzgebiet:  
 Je 10 qm 1 baumartiges Gehölz (wie Kiefer, Eberesche, Kirsche, Birke, Lärche, Fichte, Zitterpappel)  
 Je 8 qm 1 strauchartiges Gehölz (wie Wachholder, Wildrose, Ginster)

**URSCHRIFT**

**2. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 5 STADT WITTINGEN ORTSCHAFT KNESEBECK LANDKREIS GIFHORN BULLENBERG**

**M**  
1  
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100  
1000

**BSB** PLANUNGSBÜRO KLAUS SCHROEDER ARCHITEKT  
 STADTENTWICKLUNG STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG  
 38100 BRAUNSCHWEIG WILHELMSTRASSE 88 TELEFON 0531/44 64 64  
 Planungsstands: 11.12.01 / 48.42.02