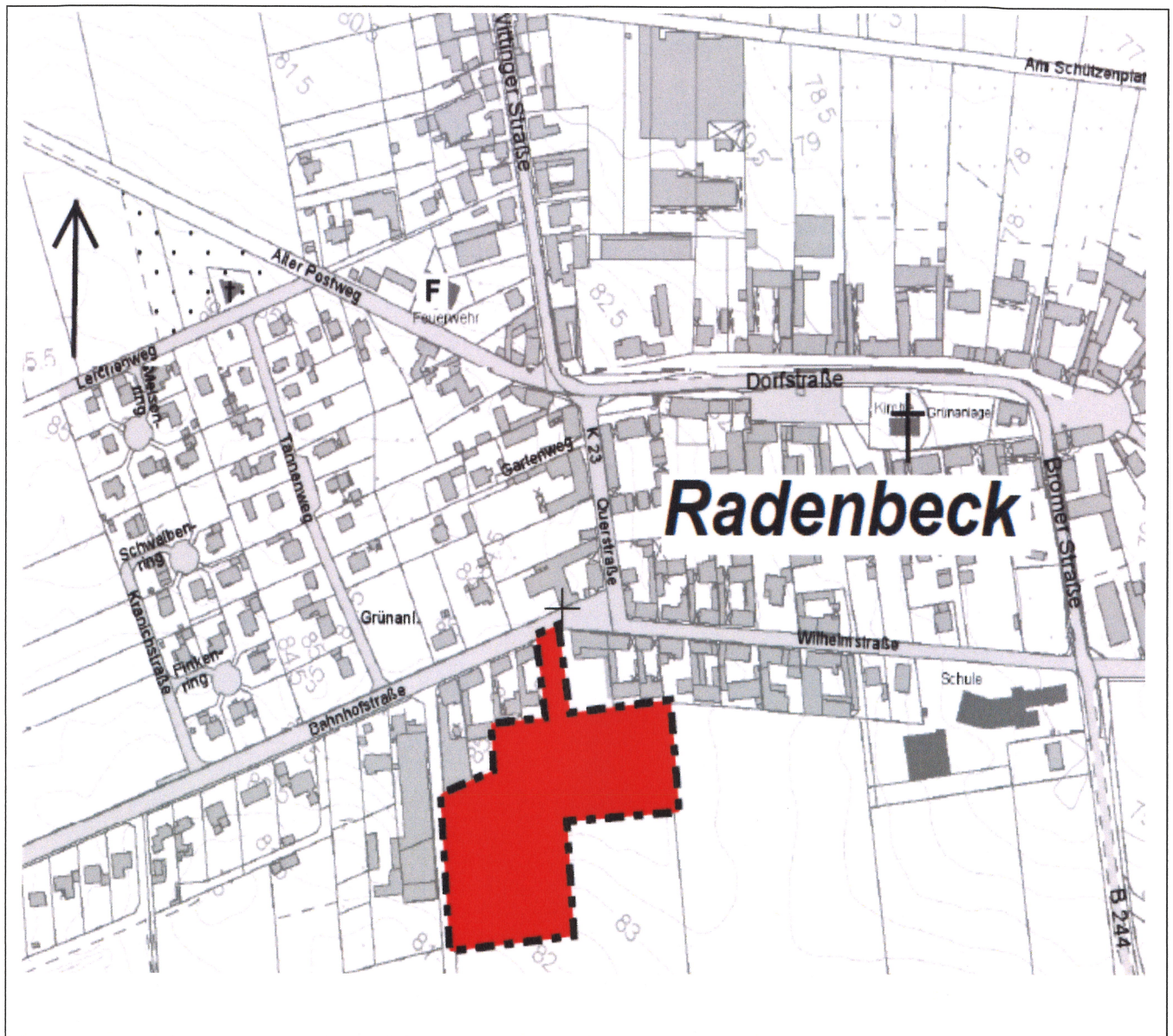


ENTWURF

Bebauungsplan „Breen“

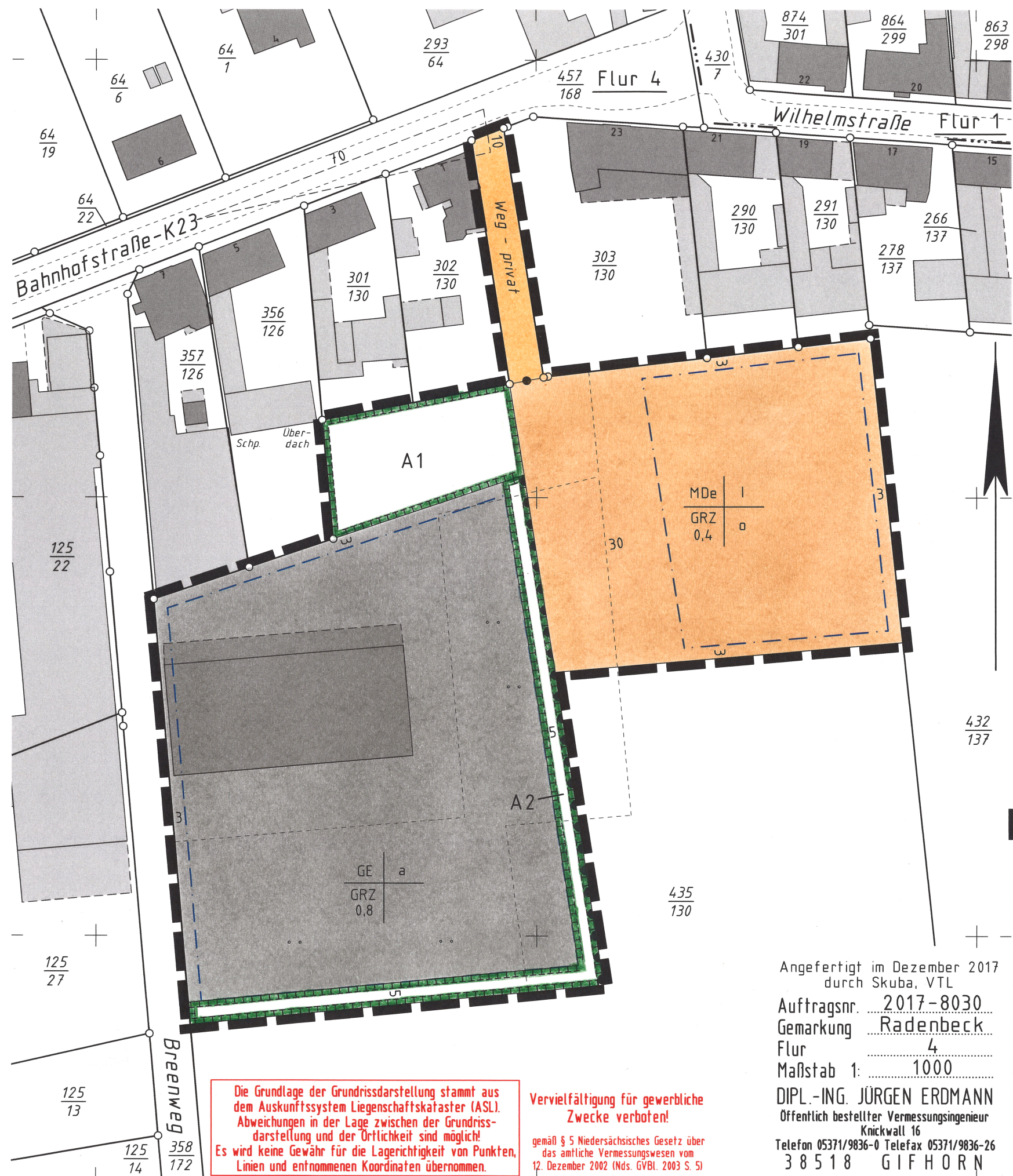
Stadt Wittingen Ortschaft Radenbeck

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



Inhaltsverzeichnis:

- Planunterlage im Maßstab 1 : 1.000
- Planzeichenerklärung u. Textliche Festsetzungen
- Verfahrensvermerke
- Begründung



ENTWURF

Stadt Wittingen
Ortschaft Radenbeck

Bebauungsplan
„Breen“

Maßstab: 1 : 1000

Stand: 04.12.2017
geändert am: 20.02.2019

C·G·P Bauleitplanung GmbH i.Abw.

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)),



Gewerbegebiet
siehe textliche Festsetzung Nr. 1



Dorfgebiet, eingeschränkt
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



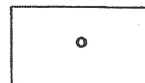
Grundflächenzahl



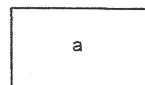
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

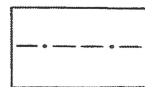
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise



abweichende Bauweise
siehe textliche Festsetzung Nr. 3



Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen, Privat



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 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. 4

Sonstige Planzeichen



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



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



Sichtdreieck
Von jeglicher Sichtbehinderung (Bebauung und Bewuchs) in mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante jederzeit freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

Textliche Festsetzungen

1. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und daher ausgeschlossen.
2. Im eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) sind die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 9 BauNVO zulässigen
- sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 6),
- Tankstellen (Nr. 9)
ausgeschlossen.
Die gem. § 5 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
3. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.
4. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind i.S. von § 9 Abs. 1 a BauGB folgende Maßnahmen vorzunehmen:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
a) Fläche „A1“: Anlage einer Streuobstwiese.
b) Fläche „A2“: Anlage einer Hecke mit ausschließlich einheimischen Gehölzarten.
Die Hecke darf nur in mehrjährigen Abständen einem Pflegeschnitt unterzogen werden (kein regelmäßiger „Ziergehölzschnitt“).
Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Zur Kompensation der Eingriffe in alle Schutzgüter (inkl. Brutvogelhabitate) werden in der Gemarkung Radenbeck, Flur 4, Flurstück 224/133, auf einer Fläche von ca. 0,63 ha folgende Maßnahmen umgesetzt:
a) Durch eine gelenkte Sukzession soll auf einer Grundfläche von ca. 0,23 ha ein möglichst schütterer Bewuchs aus niedrig wüchsigen Pflanzenarten der Ruderalvegetation i.w.S. entwickelt werden. Eine Einsaat ist nicht erforderlich. Von vorrangiger Bedeutung ist eine lückige Vegetationsdecke. Gehölze dürfen nicht aufkommen. Zur Wahrung der Funktion ist eine dauerhafte Pflege erforderlich. In jährlichem Turnus, im Zeitraum zwischen Ende Oktober und Ende Februar, ist der Bewuchs alternierend auf mehr als der Hälfte der Fläche tief abzumähen und das Mähgut zu räumen. Alle drei bis vier Jahre sollte im Herbst / Winter ein Schlegeln und / oder Grubbern erfolgen.
b) Eine ca. 4.295 m² große Bodenfläche ist aus der konventionell-intensiven Bewirtschaftung herauszunehmen.
Anpflanzung und Unterhaltung der Maßnahme obliegt dem Eigentümer der Flächen.
Die Lage der Fläche zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die unter 4. genannten anzupflanzenden Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue gleichwertige zu ersetzen.
5. 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 „Breen“ in der Ortschaft Raenbeck entsprechend zugeordnet.
6. Grundstückszufahrten sind so herzustellen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Davon ausgenommen sind Stellflächen.

Präambel

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

Wittingen, den

Siegel

Ridder
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss 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).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12/17). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den

Siegel

Dipl. Ing. J. Erdmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 04.12.2017

C-G-P
Bauleitplanung GmbH i.Abw.
Nelkenweg 9
29392 Wesendorf

Christiane Langer

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. 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

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. 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 Stadtrat 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