

PLANUNTERLAGE 1:1000
 angefertigt vom Katasteramt Gifhorn
 Stand vom: 08.04.1999 Az.: L4 - 112/99
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Gemarkung: Stöcken Flur: 4

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Das im Bebauungsplan „Hockkamp“ nach § 5 Abs. 2 festgesetzte MD-Gebiet, in dem alle Nutzungen nach Abs. 2 Ziffer 1 bis 9 zulässig sind, wird aufgrund des westlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes und der geplanten Wohnnutzung im MD- und WA-Gebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert.
 Folgende Nutzungsarten werden in dem MD-Gebiet mit der Fußnote e) ausgeschlossen:
 MDe Ziffer 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohngebäude,
 Ziffer 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen,
 Ziffer 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 Ziffer 8. Gartenbaubetriebe,
 Ziffer 9. Tankstellen.
 Für die Ermittlung der Geschoss- und der Grundflächenzahl ist die BauNVO maßgeblich. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Für die Ermittlung der Geschoss- und der Grundflächenzahl ist die BauNVO maßgeblich. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.
- Untergeordnete Nebenanlagen**
 § 14 Abs. 1 BauNVO
 Auf den Grundstücksflächen in 3m Breite parallel zum angrenzenden Außenbereich sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, wie folgt zulässig: Müllboxen, Stellplätze und Grundstückseinzäunungen.
- Mindestgrundstücksgröße und Mindestgrundstücksbreite**
 § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt bei den zu bildenden Baugrundstücken die Mindestgrundstücksgröße 800 m² die Mindestgrundstücksbreite 22 m im Mittel.
 Für Doppelhausgrundstücke gilt die Hälfte der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße bzw. der Mindestgrundstücksbreite.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 135a Abs. 2 und § 135b BauGB
 Die im Geltungsbereich B festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die für diese Fläche festgesetzten Maßnahmen sind allen im Geltungsbereich A liegenden, blauer unbehauten Bauflächen als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 10 NBNatG zugeordnet. Der Verteilungsmaßstab für die entstehenden Kosten ist die überbaubare Grundstücksfläche gemäß der Grundflächenzahl.
 Der Geltungsbereich B ist folgendermaßen zu gestalten:
 a) Herstellung eines naturnahen Kleingewässers an der Südseite des den Geltungsbereich B querenden Grabens durch Abgrabung einer Fläche von ca. 8,00 m x 16,00 m, Böschungneigung 1:1,5 bis 1:2, Tiefe der Abgrabung 1,50 m bis 2,50 m unter Geländeoberkante. Die Abgrabungsfläche erhält einen Zufluss aus dem Graben. Der Bodenaushub ist auf der nördlichen Hälfte des Geltungsbereichs B einzulagern.
 b) Pflanzung einer ca. 60 m langen freihängigen Hecke entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs B in Verlängerung der angrenzenden vorhandenen Hecke. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten.
 c) Die Restfläche des Geltungsbereichs B wird dauerhaft der natürlichen Sukzession überlassen.
 6. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 § 9 Abs. 1, Nr. 25 a
 a) Innerhalb der Planstraße A ist je angefangene 250 m² Verkehrsfläche 1 Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine mindestens 5 m² große Vegetationsfläche herzustellen. Die zu pflanzenden Bäume müssen als Hochstamm eine Mindeststärke von 10 bis 12 cm Stammumfang, gemessen in 1 Meter Höhe, aufweisen (H. Zvw, STU 10 - 12).
 b) Entlang der Planstraße A und B und östlich der Straße Kirchweg sind auf dem jeweils angrenzenden Baugrundstück zwischen der Straßenverkehrsfläche und der Baugrenze zwei Bäume II. Ordnung oder ein Baum I. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen als Hochstamm eine Mindeststärke von 10 bis 12 cm Stammumfang, gemessen in 1 Meter Höhe, aufweisen (H. Zvw, STU 10 - 12).
 c) Auf den privaten Baugrundstücken, die neu bebaut werden, ist zusätzlich zu der unter Punkt b) aufgeführten Festsetzung je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 Die Gehölzpflanzungen sind mit heimischen Laubgehölzen in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation auszuführen. Folgende Gehölze stehen zur Auswahl:

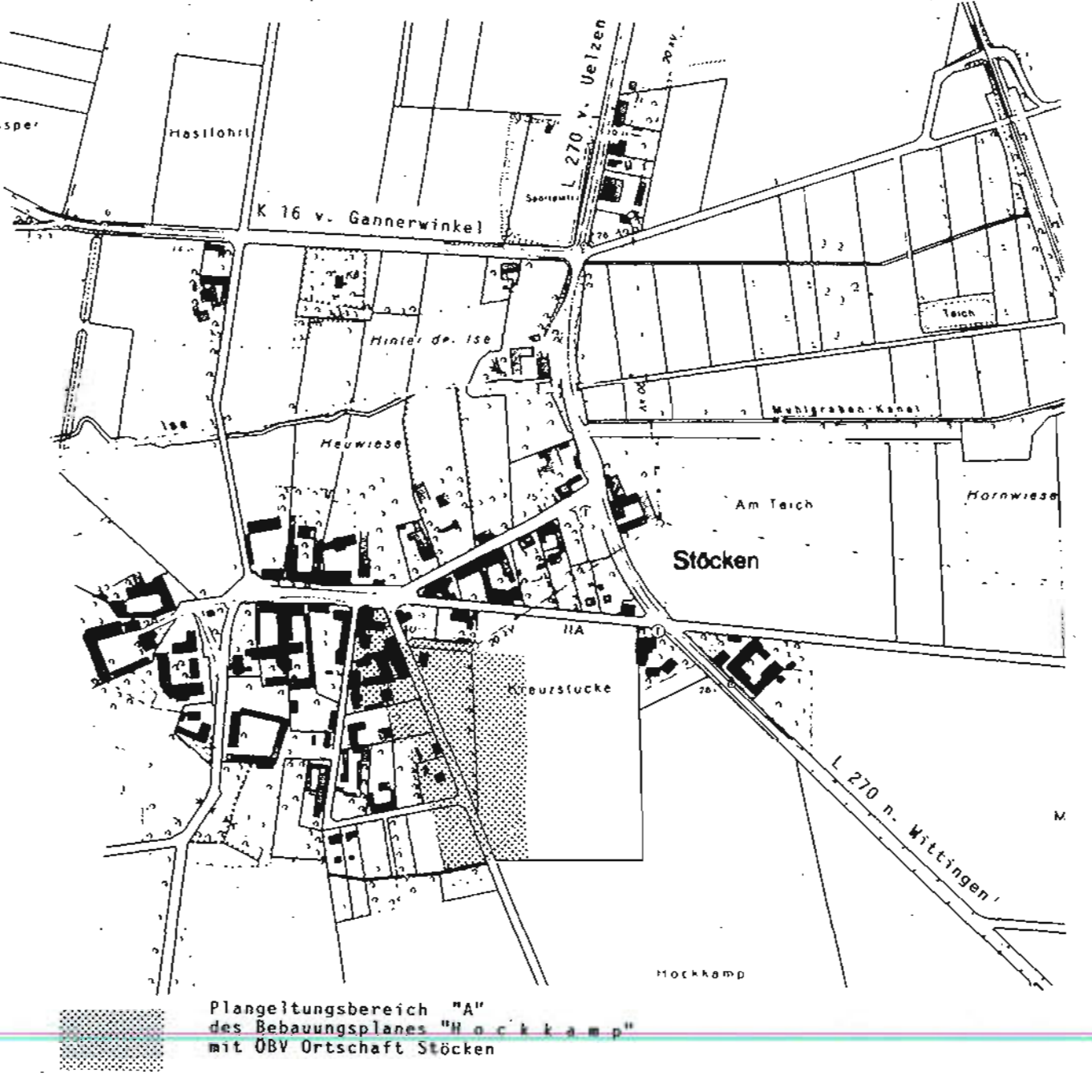
Laubbäume I. Ordnung		
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Quercus petraea
Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn	Quercus robur
Betula pendula	Sand-Birke	Salix alba
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Tilia cordata
Fraxinus excelsior	Esche	Tilia platyphyllos
		Sommer-Linde
Laubbäume II. Ordnung		
Acer campestre	Feld-Ahorn	Populus tremula
Alnus glutinosa	Rot-Erle	Prunus padus
Carpinus betulus	Heißeibische	Pyrus communis
Malus communis	Wild-Äpfel	Sorbus aucuparia
Sträucher		
Cornus sanguinea	Roter Hartnigel	Prunus spinosa
Corylus avellana	Hassel	Rosa canina
Crataegus monogyna	Eingel-Weißdorn	Rubus fruticosus
Fraxinus alnus	Faulbaum	Rubus idaeus
Ligustrum vulgare	Liguster	Salix caprea
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Salix cinerea
		Schlehe
		Hunds-Rose
		Brombeere (Wildart)
		Himbeere (Wildart)
		Sal-Weide
		Asch-Weide

Hinweis:

- Gemäß § 14 (3) NBNatG müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
- Gemäß § 14 (4) NBNatG 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Geltungsbereich**
 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift gilt für das MD- Gebiet östlich des Kirchweges.
- Dachform**
 Im Geltungsbereich nach § 1 sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.
Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamem horizontalen First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird.
Walmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamem horizontalen First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird, die im oberen Drittel abgewalmt sind.
Krüppelwalmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamem horizontalen First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird, die im oberen Drittel abgewalmt sind.
- Dachneigung**
 Die Neigung der Dächer der Hauptflächen darf nur 25° bis 45° (Altgrad) betragen. Ausgenommen sind Nebenanlagen, wie Carports und Garagen.
- Materialien der Dächer**
 Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachziegel, Dachpfannen und Dachschindeln zulässig. Für die vorstehende Dacheindeckung sind grell kolorierte Dachmaterialien unzulässig.
- Dachgauben**
 Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf max. 2/3 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Für die Bemessung der Gaubenhöhe ist der Gaubenfuß maßgeblich.
- Höhen von Traufen und Firsten**
 a) **Höhen von Traufen**
 Traufen im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie von Außenwandfläche und Dachoberfläche.
 Die Traufenhöhen dürfen nur max. 4,50m über dem Bezugspunkt liegen.
 Traufpunkt bildet das senkrecht aufgehende Mauerwerk mit dem Schnittpunkt der Dachhaut.
 b) **Höhen der Firste**
 Die Höhen der Firste dürfen nur max. 9,50m über dem Bezugspunkt liegen.
 Bezugspunkt ist die Höhenlage der grundstückseitigen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Schnittpunkt mit der Senkrechten von der Straßenseite zur Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge.
 Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.
- Ordnungswidrigkeiten**
 Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBNatG, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich den Vorschriften des § 2 bis 6 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in einer Sitzung am 05.10.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Wittingen, den 22.10.1999
 gez. Plumeyer
 Stadtdirektor

Planunterlagen
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab:
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.04.1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen gemischt einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 28.01.2000
 gez. Schreinecke
 (Siegel)

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
 Klaus Schroeder, Architekt, Büro für Bauleit- und Entwicklungsplanung und Städtebau, 38100 Braunschweig
 Braunschweig, den 22.10.1999
 gez. Schroeder
 Planverfasser

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.06.1999 dem Entwurf 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 23.07.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 09.08.1999 bis 08.09.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Wittingen, den 22.10.1999
 gez. Plumeyer
 Stadtdirektor

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.10.1999 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wittingen, den 22.10.1999
 gez. Plumeyer
 Stadtdirektor

Inkrafttreten
 Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 30.12.1999 im Amtsblatt Nr.18 bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 30.12.1999 rechtsverbindlich geworden.

Wittingen, den 05.01.2000
 gez. Plumeyer
 Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Wittingen, den 2000
 Stadtdirektor

Mängel der Abwägung
 Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wittingen, den 2005
 Stadtdirektor

PRÄAMBEL
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Wittingen diesen Bebauungsplan Nr. 1 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/ oberstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ nebenstehenden/ oberstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Wittingen, den 22.10.1999

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 5 bis 9 der BauNVO (Planzeichnung - BauVO - 1)
- MD (Magenta) Dörfgelände (§ 5 BauNVO)
 - MDe (Rot) Dörfgelände (§ 5 BauNVO) (gegliedert nach § 1 Abs. 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- Maß der baulichen Nutzung**
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- 0,5 Geschöffflächenzahl als Höchstmaß
 - 0,4 Grundflächenzahl siehe textliche Festsetzungen Nr. 2
- Bauweise, Baugrenzen**
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
- Offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 § 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 2, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
- Elektrizität
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz 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 § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 9 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

URSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

HOCKKAMP

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

STADT WITTINGEN

ORTSCHAFT STÖCKEN

LANDKREIS GIFHORN

