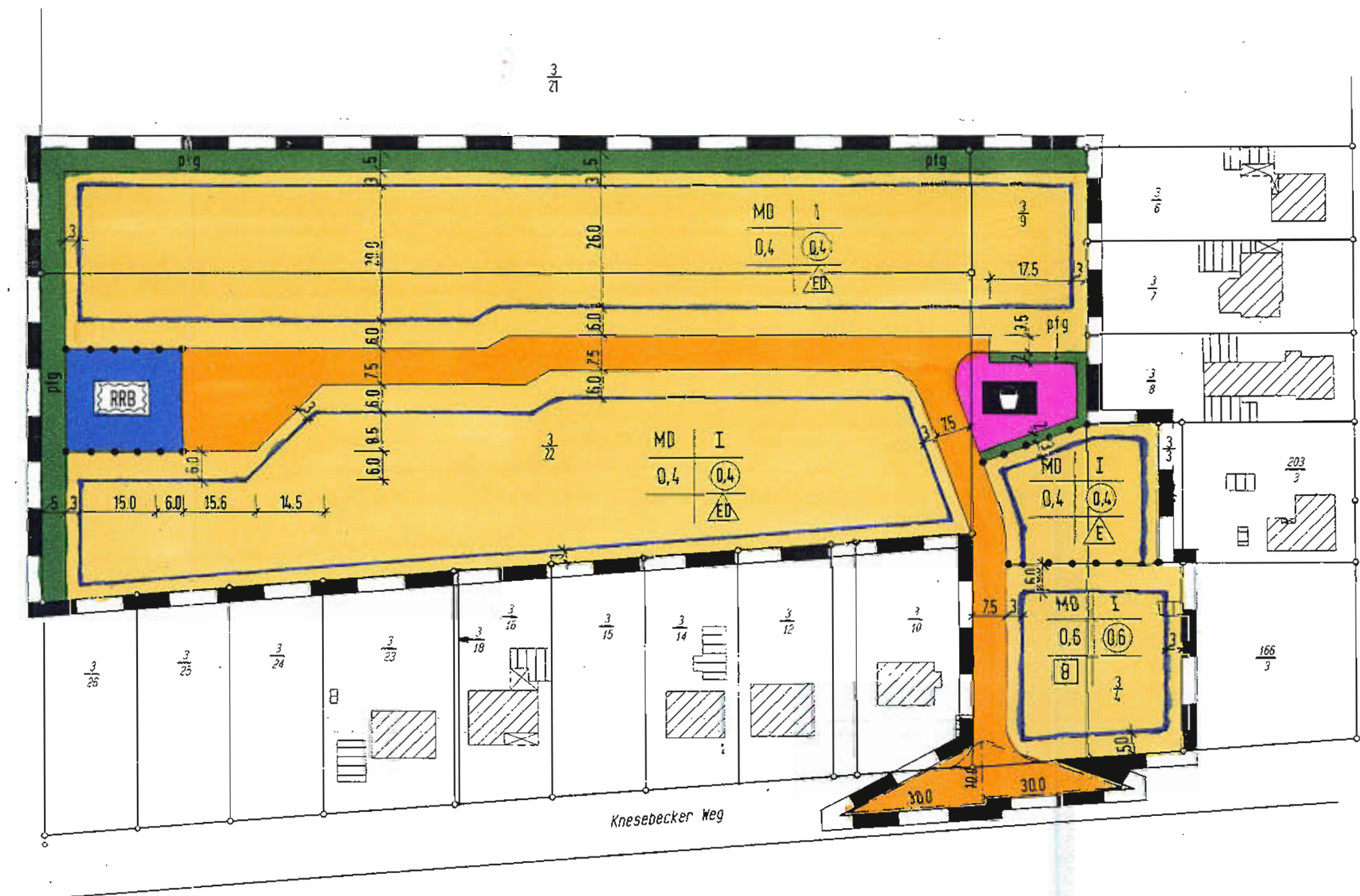


PLAN GELTUNGSBEREICH „B“
Ausgleichs- und Ersatzflächen
Gemarkung Boitzenhagen
Flur 6 Flurstück 3/20
M. 1 / 4.000



PLAN GELTUNGSBEREICH „A“

PLAN UNTERLAGE 1 : 1 0 0 0

angefertigt vom Katasteramt Gifhorn
Stand vom : 27.08.1998 Az.: L4 -840 / 98
Kartengrundlage : Liegenschaftskarte
Gemarkung : Boitzenhagen Flur : 6

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die nichtöffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Nieders. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 - Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MD Dorfgebiet
(§ 5 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

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

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

B Befreiung von den örtlichen Bauvorschriften zur Errichtung eines landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäudes

Baugrenze

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

Strassenverkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie

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)

ptg Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe „b“ BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

RRB Regenrückhaltebecken
siehe textliche Festsetzung Nr. 4

Sonstige Planzeichen

Sichtdreieck
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 3

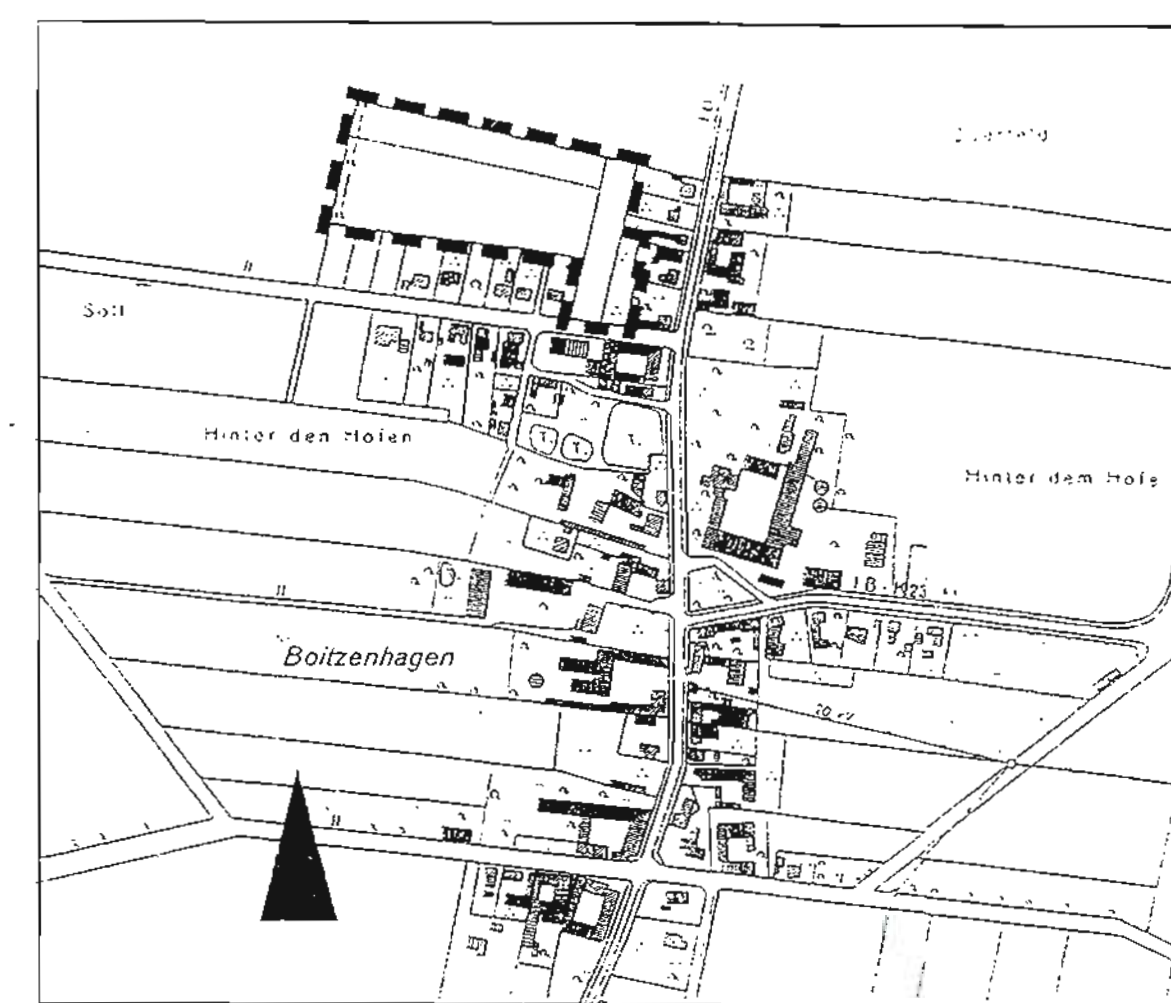
Abgrenzung von Bereichen mit Unterschied in Art und Maß der Nutzung
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Spielplatz
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

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

Flurstücksgrenze mit Flurstücksstein

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



- Geltungsbereich des Bebauungsplanes -
„im Winkelfeld“, Gemarkung Boitzenhagen, Stadt Wittingen

Textliche Festsetzungen

- Im Dorfgebiet (MD) werden die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 9 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 7) und Tankstellen (Nr. 9) ausgeschlossen.
- Innerhalb der Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wie folgt vorzunehmen:
 - Zu pflanzen sind nur heimische standortgerechte Bäume und Sträucher
 - Für die Bäume sind je 100 m² Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm (gemessen 1 m über Oberfläche) anzupflanzen.
 - Bei den Sträuchern ist je 2 m² Pflanzfläche 1 Gehölz zu pflanzen; es sind mindestens 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mindestens 3 Stück anzupflanzen.
 - Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
 - Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 100 m² versiegelte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstücksbefestigungen) ein Laubbaum, wie unter a. und b. festgelegt, anzupflanzen.
 - Die Pflanzgebote sind mit heimischen Laubgehölzen in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation auszuführen.

Folgende Gehölze stehen zur Auswahl:

Laubbäume I. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Fraxinus excelsior	Eiche
Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Aesculus hippocastanum	Roskastanie	Quercus robur	Silber-Eiche
Betula pendula	Sand-Birke	Salix alba	Silber-Weide
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Tilia cordata	Winter-Linde

Laubbäume II. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn	Populus tremula	Zitter-Pappel
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus padus	Frühe
Juglans regia	Walnuss	Pyrus communis	Traubenkirsche
Malus communis	Wild-Äpfel	Sorbus aucuparia	Wild-Birne
			Eberesche

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Hasel	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	ingr. Weißdorn	Rubus fruticosus	Brombeere
Frangula alnus	Faulbaum	Rubus idaeus	Himbeere
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Salix caprea	Salweide
		Sambucus nigra	Holunder

Hinweis:

- Gemäß § 14 (3) NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
- Gemäß § 14 (4) NBauO 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.
- Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung (Bebauung, Bewuchs sowie Pkw-Einstellplätze) in mehr als 0,80 m Höhe über dem Bezugspunkt jederzeit freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.
- Innerhalb der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Lage, Größe und Beschaffenheit richten sich nach den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen gemäß der hydraulischen Berechnung. Die Grünflächen des Regenrückhaltebeckens sind so zu bepflanzen, dass dort ein „naturschutzwürdiges Biotop“ entstehen kann.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung von baulichen Anlagen

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

§ 2 Dachform

Im Geltungsbereich nach § 1 sind Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamen horizontalem First gebildet und senkrechten Giebelflächen begrenzt wird.

Walmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das allseitig von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamen horizontalem 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 gemeinsamen horizontalem First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird, die im oberen Drittel abgewalmt sind.

§ 3 Dachneigung

Die Neigung der Dachflächen der Wohnhäuser darf nur 25° bis 45° (Altgrad) betragen. Ausgenommen sind Nebenanlagen und Garagen.

§ 4 Materialien der Dächer

Für die geeigneten Flächen der Dächer sind nur Dachziegel, Dachpfannen oder Dachschindel zulässig. Für die vorhandenen Dacheindeckungen sind grell colorierte glasierte Dachmaterialien nicht zulässig.

§ 5 Dachgauben

Die Gesamtlängen aller Dachgauben darf maximal 2/3 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Für die Bemessung der Gaubenlänge ist der Gaubenfuß maßgeblich.

§ 6 Höhen von Traufen und Firsten

a.) Höhen von Traufen

Traufen im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufstehenden Mauerwerks und der Dachhaut, unabhängig davon, in welcher Höhe die eigentliche Traufe oder die Traufinne sich befindet.

Die Traufhöhe darf nur max. 4,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

b.) Höhen der Firste

Die Höhen der Firste dürfen nur max. 9,50 m 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 Steigerung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich den Vorschriften der §§ 2 bis 6 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Verfahrensvermerke

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katasteramtes Gifhorn
Landkreis: Gifhorn
Stadt: Wittingen
Gemarkung: Boitzenhagen Flur 6
Maßstab: 1 / 1.000

Die Verwertung ist nur für eigene oder nichtwirtschaftliche Zwecke und die nichtöffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Nieders. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 - Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.08.1998). 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, 09.06.2004



Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 13.12.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Winkelfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.10.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Wittingen,

Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Dipl.-Ing.
Horst-Günter Deck
Architekt BDA
Umweg 48
29378 Wittingen

Wittingen, 1.10.2004

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 15.02.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus den Teilplänen „A“ und „B“ mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften, zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.10.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus den Teilplänen „A“ und „B“ mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften, hat vom 26.10.2001 bis 27.11.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wittingen, 02. Juni 2004

Bürgermeister

§ 4 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 18.03.2002 dem Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus den Teilplänen „A“ und „B“ mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften, zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus den Teilplänen „A“ und „B“ mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften, hat vom 17.12.2002 bis 10.01.2003 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wittingen, 02. Juni 2004

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wittingen hat dem Bebauungsplan, bestehend aus den Teilplänen „A“ und „B“ mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.05.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wittingen, 02. Juni 2004

Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 10(3) BauGB am 27.02.2004 im Amtsblatt Nr. 4 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 27.02.2004 rechtsverbindlich geworden.

Wittingen, 02. Juni 2004

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Wittingen,

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wittingen,

Bürgermeister

Präambel

Aufgrund 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 „Im Winkelfeld“, bestehend aus den Teilplänen „A“ und „B“ mit Begründung und örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Wittingen, 02. Juni 2004

Bürgermeister

URSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN „IM WINKELFELD“

MIT DEN TEILPLÄNEN „A“ UND „B“ UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

M. 1/1.000

ORTSCHAFT BOITZENHAGEN
STADT WITTINGEN
LANDKREIS GIFHORN

DIPL.-ING. H.-G. DECK
ARCHITEKT BDA
UMWEG 48, 29378 WITTINGEN