



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 199 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 199 ortsüblich bekannt gemacht.

Wittingen, den 199- Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab:
Die Vervielfältigung 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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 199). 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 199
Katasteramt Gifhorn

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von
Klaus Schroeder, Architekt, Büro für Bauleit- und Entwicklungsplanung und Städtebau, 3300 Braunschweig
Braunschweig, den 199- Planverfasser

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 der BauNVO (BauNVO)
- MD** Dörfergebiete (§ 9 BauNVO)
- MD e** Dörfergebiete (§ 9 BauNVO) (gegliedert nach § 1 Abs. 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,5** Geschosshöhenzahl als Höchstmaß
- 0,4** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 0** Offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 2 Nr. 5, § 9 Abs. 4, § 3 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauNVO)
- Parkanlage**
- Verkehrsfächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)
- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsgürtel**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Abs. 6 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 1, 2 u. 3
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- Erhaltung von Bäumen** siehe textliche Festsetzungen Nr. 3
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
(§ 9 Abs. 7 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Abs. 1 und Abs. 6 BauNVO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Die folgenden Nutzungen, die im Dörfergebiet nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind in dem MD-Gebiet mit der Fußnote "e" gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig:
Ziffer 1: Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
Ziffer 4: Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
Ziffer 9: Tankstellen
Die im MD_e-Gebiet allgemein zulässige Nutzung "Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 1 Abs. 6 BauNVO" nur ausnahmsweise zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Für die Ermittlung der Geschosshöhe und der Grundflächenzahl ist die BauNVO maßgeblich. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.
- Mindestgrundstücksgröße und Mindestgrundstücksbreite**
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt bei den zu bildenden Baugrundstücken
• die Mindestgrundstücksgröße 700 m²
• die Mindestgrundstücksbreite 22 m im Mittel.
Für Doppelgrundstücke gilt die Hälfte der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße bzw. der Mindestgrundstücksbreite.
- Befang des Wasserhaushalts**
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Zur Entlastung der Vorflut und zur Regulierung des Wasserhaushalts ist das Oberflächenwasser von den befestigten Flächen der Grundstücke auf den Grundstücken selbst zu versickern.
- Untergeordnete Nebenanlagen**
Auf den Grundstücken in 3,00 m Breite parallel zu der Straßenbegrenzungslinie bzw. zum anrenzenden 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:
Zulässig sind nur Müllboxen, Stellplätze und Grundstückseinzäunungen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
a) Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 10 des Nieders. Naturschutzgesetzes mit heimischen Laubgehölzen aus der unten angegebenen Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro 100 m² Fläche sind mindestens 1 Laubbaum I. Ordnung, 2 Laubbäume II. Ordnung und 65 Sträucher zu pflanzen.
b) Beleuchtungskörper im Straßenverkehrsraum dürfen nur mit Natriumdampf-Niederdrucklampen (Lichtwellenlänge ca. 590 nm) oder Quecksilberfreien Natriumdampf-Hochdrucklampen (Lichtwellenlänge 570 bis 630 nm) ausgestattet werden.
c) Die im Geltungsbereich B festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 10 des Nieders. Naturschutzgesetzes als naturnahes Feldgehölz herzurichten und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind mit heimischen Laubgehölzen in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation durchzuführen. Es ist ein gestufter Aufbau des Feldgehölzes herzustellen, wobei die Randbereiche überwiegend mit Sträuchern und der Innenbereich überwiegend mit Bäumen I. und II. Ordnung in einem weiten Abstand zu bepflanzen ist.

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB
a) Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen A, B und C) ist je angefangener 300 m² Verkehrsfläche ein Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine mindestens 4 m² große Vegetationsfläche herzustellen.
b) An der Nordseite der Planstraße A ist zusätzlich zum Pflanzgebot Punkt a) ein mindestens 2,40 m breiter Rasenstreifen herzustellen und eine Baumreihe aus hochstämmigen Winterfarnen (*Tilia cordata*) zu pflanzen. Der Abstand der Bäume darf 20 m nicht überschreiten. Der Rasenstreifen darf pro Baugrundstück von einer maximal 4,00 m breiten Zufahrt und einer maximal 1,50 m breiten Zuwegung unterbrochen werden. Der Rasenstreifen und die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
c) Innerhalb der Umgrenzung der Fläche zur Eingrünung des Baubereiches sind pro Baugrundstück mindestens zwei Bäume II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Pflanzgebote sind mit heimischen Laubgehölzen in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation auszuführen. Folgende Gehölze stehen zur Auswahl:

Laubbäume I. Ordnung:		Fruhanfänger		Eiche	
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Acer pseudo-platanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Asclepias hippocastanum</i>	Rötelkastanie	<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	<i>Salix virens</i>	Winter-Linde
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	<i>Tilia cordata</i>			
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche				

Laubbäume II. Ordnung:		Zitrus-Pflanz	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Prunus padus</i>	Wild-Birne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Prunus cerasifera</i>	Kultur-Birne (nur als Hochstamm)
<i>Juglans regia</i>	Walnuß	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Malus communis</i>	Wild-Äpfel		
<i>Malus spec.</i>	Kultur-Äpfel (nur als Hochstamm)		

Sträucher		Pflanzspirok		Schölme	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Harnthegel	<i>Rosa carolina</i>	Handrosen	<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Corylus avellana</i>	Hassel	<i>Rosa lucida</i>	Rosenrose		
<i>Crataegus monogyna</i>	eltiger Weißdorn	<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere		
<i>Fragaria vesca</i>	Fußballm	<i>Salix caprea</i>	Silberweide		
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenrosche				
- Pflanzbindung**
§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB
a) **Kastanie**
Die am östlichen Ende der Planstraße A vorhandene Kastanie ist dauerhaft zu erhalten. Es ist sicherzustellen, daß bei Straßenbauarbeiten eine ausreichend große Vegetationsfläche erhalten bleibt und Wurzel- und Stammbeschädigungen ausgeschlossen sind.
b) **Linden**
Die an der Nordseite der Planstraße A vorhandenen Linden sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen am etwa gleichen Standort zu ersetzen.
c) **Obstbäume**
Die auf dem Flurstück 74 mit Pflanzbindung dargestellten Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Neupflanzungen dürfen nur mit hochstämmigen Obstbäumen oder mit Bäumen I. oder II. Ordnung der unten stehenden Pflanzenliste ausgeführt werden.
d) **Hecke**
Die an der Ostseite der Planstraße B vorhandene Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten WAGebiet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.
- 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 gemeinsamem horizontalen First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird.
Walmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das aus Dachflächen mit gemeinsamem horizontalen First und umlaufender Traufe gebildet wird.
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.
Die Dächer von Garagen können auch, soweit die Garage frei steht, als Flachdächer ausgebildet werden.
- Dachneigung**
Die Neigung der Dachflächen der Wohnhäuser darf nur 25° bis 45° (Altgrad) betragen. Ausgenommen sind Nebenanlagen, wie Carports und Garagen.
- Materialien und Farben der Dächer**
Für die geeigneten Flächen der Dächer sind nur Dachplannen mit roten bis rotbraunen Farbtönen, eingegrenzt durch die Farbkarte der RAL-Farben 840 HR 2002 (Blutorange), 3009 (oxitrot), 3011 (braunrot), 3016 (korallenrot), 8012 (rotbraun) und 8015 (kastanienbraun) sowie Dachschindeln, eingegrenzt durch die Farbkarte der RAL-Farben 7015 (schiefergrau) und 7016 (anthrazitgrau) oder Mischungen der genannten Farbtöne zulässig.
- Dachgauben**
Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf max. 2/3 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Für die Bemessung der Gaubenlänge ist der Gaubenfuß maßgeblich.
Die 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. 4,00 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 Straßenachse 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 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich den Vorschriften des § 2 bis 5 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Öffentliche Auslegung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 199 den 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 199 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 199 bis 199 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentliche Auslegung.

Wittingen, den 199- Stadtdirektor

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Gedanken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 199 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wittingen, den 199- Stadtdirektor

Anzeige
Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 199 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Gifhorn, den 199- Der Oberkreisdirektor
i.A.

Beitrittsbeschluss
Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom 199 (Az.: ...) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am 199 beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom 199 bis 199 öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 199 ortsüblich bekannt gemacht.

Wittingen, den 199- Stadtdirektor

Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 199 im Amtsblatt Nr. bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 199 rechtsverbindlich geworden.

Wittingen, den 199- Stadtdirektor

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

Wittingen, den 199- Stadtdirektor

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

Wittingen, den 200- 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. , bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nachstehenden/obenstehenden/textlichen Festsetzungen sowie die nachstehenden/nachstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

Wittingen, den

Ratsvorsitzender Stadtdirektor

BEBAUUNGSPLAN NR.1

KOHLGÄRTEN

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

STADT WITTINGEN

ORTSCHAFT DARRIGSDORF

LANDKREIS GIFHORN

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 0531/44643
Planungsstand: 23.06.96 / 12.06.96 / 27.01.97/26.03.97