

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Im WA-Gebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 der BauVO (sonstige nicht ständige Gewerbetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauVO zugelassen.
2. Untergrenzte Nebenanlagen  
(§ 14 Abs. 1 BauVO)  
Auf den Grundstücksflächen in 3,00 m Breite parallel zu der Straßenbegrenzungslinie bzw. zum angrenzenden Außenbereich sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, wie folgt:  
Zulässig sind nur Müllboxen, Stellplätze und Grundstücksein-  
zäunungen.
3. Mindestgrundstückgröße und Mindestgrundstückbreite  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt bei den zu bildenden Baugrundstücken  
die Mindestgrundstückgröße 700 m<sup>2</sup>  
die Mindestgrundstückbreite 22 m im Mittel.  
Für Doppelhausgrundstücke gilt die Hälfte der festgesetzten Mindestgrundstückgröße bzw. der Mindestgrundstückbreite.
4. Pflanzgebiet  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe 'a' BauGB)  
a) Im Bereich des Kinderspielfeldes und des Hochwasserrückhaltebeckens sind mindestens je angefangene 100 m Grundstücksfläche je 1 Laubbäum Größe I und Größe II, sowie 15 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.  
b) Als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und zur Verbesserung des Kleinclimas sind je angefangene 350 m<sup>2</sup> Wohnbaugrundstück 1 bodenständiger Laubbäum der Größe I zu pflanzen und zu erhalten.  
c) Als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Flora und Fauna, sind entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Bebauungsgebietes innerhalb eines 5 m breiten Streifens je angefangene 10 m Grundstücksgrenze 1 Laubbäum der Größe II und 20 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.  
Die Sträucher sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück einer Art zu pflanzen. Für die Gesamtanzahl der Sträucher sind mindestens 8 verschiedene Arten der baum- sowie strauchartigen Gehölze zu pflanzen.  
d) Im Bereich der Plan-Straßen A, B, C und Lärchenweg sind je 100 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche 1 hochstämmiger Laubbäum (5 % Laubbäume der Größe I und 85 % Laubbäume der Größe II) zu pflanzen. Pro Baum ist eine mindestens 4 m<sup>2</sup> große Vegetationsfläche herzustellen.  
e) Im Bereich der Plan-Straße Kist je 15 m Straßenlänge ein hochstämmiger Laubbäum der Größe I zu pflanzen. Pro Baum ist eine mindestens 4 m<sup>2</sup> große Vegetationsfläche herzustellen.

Laubbäume der Größe I:

Acer platanoides	Spitzahorn	Fraxinus excelsior	Eiche
Aesculus hippocastanum	Rollkastanie	Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Sandbirke	Salix alba	Silberweide
Fagus sylvatica	Rotbuche	Tilia cordata	Winterlinde
		Ulmus carpinifolia	Feldulme

Laubbäume der Größe II:

Acer campestre	Feldahorn	Malus-Sorten (nur als Hochstamm)	Apfel
Alnus glutinosa	Rot-Ele	Populus tremula	Auwe
Carpinus betulus	Hain-Buche	Prunus-Sorten (nur als Hochstamm)	Kirsche
Crataegus laev. 'Paul's Scarlet'	Rot-Doorn	Pyrus-Sorten (nur als Hochstamm)	Birne
Juglans regia	Walnuß	Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartweige	Prunus padus	Traubenkirsche
Corylus avellana	Hasel	Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa canina	Hundrose
Eonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix caprea	Salweide
Fraxinus excelsior	Feldulme	Sambucus nigra	Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster		

5. Pflanzbindung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe 'b' BauGB)  
a) Der bestehende Baum- und Obstbaumbestand auf dem ehemaligen Kleingartengebiet (Flurstücke 81, 9, 10, 11, 88, 89, 90, 91) ab einem Stammumfang von 70 cm gemessen 1,00 m über Geländehöhe, ist auf Dauer zu erhalten.  
Zulässig sind fachgerechte Schnittmaßnahmen zur Pflege der Gehölze, die den typischen Kronenaufbau der jeweiligen Baumart erhalten.  
Sofern durch die bauliche Errichtung Bäume ab einem Stammumfang von 70 cm gemessen 1,00 m über Geländehöhe entfernt werden müssen oder wesentlich geschädigt werden, sind diese durch Neupflanzung auf dem Grundstück zu ersetzen.  
b) Die nördlich des Lärchenweges im Bereich des WA-Gebietes sowie die innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) bestehende Hainbuchenhecke ist dauerhaft zu erhalten.  
Zulässig sind fachgerechte Schnittmaßnahmen zur Erhaltung des typischen Heckencharakters.  
Das Anlegen von Grundstückszufahrten im Bereich der Hecke ist bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig.
6. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 1. Alternative BauGB)  
a) Als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigung der Versickerung von Niederschlagswasser sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasenstein, Schotterrasen o. ä.) zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

- § 1 Geltungsbereich  
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.
- § 2 Dachform  
Im Geltungsbereich nach § 1 sind Sattel-, Wal- und Krüppelwalmdächer zulässig.  
Satteldach Im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamen horizontalen First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird.  
Walmdach Im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das alleseitig von Dachflächen mit gemeinsamen horizontalen First und umlaufender Traufe gebildet wird.  
Krüppelwalmdach Im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamen horizontalen First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird, die im oberen Drittel abgewalnt sind.  
Die Dächer von Garagen können auch, soweit die Garage frei steht (Gemeinschaftsgaragen), als Flachdächer ausgebildet werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG (FORTSETZUNG)

- § 3 Dachneigung  
Die Neigung der Dachflächen darf nur 25° - 45° (Attigrad) betragen.
- § 4 Materialien und Farben der Dächer  
Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachpfannen mit roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig, eingegrenzt durch die Farbpalette der RAL-Farben 840 HR 2002 (blutrot), 3009 (oxitrot), 3011 (braunrot), 2016 (korallenrot), 8012 (rotbraun), 8015 (kastanienbraun) und 7016 (schwarz) zu verwenden. Mischungen der genannten Farben § 5.  
Dachgauben  
Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf max. 2/3 der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche betragen. Für die Bemessung der Gaubenlänge ist der Gaubenfuß maßgeblich.
- § 5 Höhen der Traufen und Firsten  
a) Höhen der Traufen  
Traufen im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie von Außenwandflächen und Dachflächen.  
Die Traufen dürfen mit folgenden Maximalhöhen über dem Bezugspunkt liegen:  
aa) Im Bereich mit einer GFZ bis zu 0,3 mit 4,00m  
ab) Im Bereich mit einer GFZ bis zu 0,6 mit 7,50m  
b) Höhen der Firsten  
Die Höhen der Firsten dürfen mit folgenden Maximalhöhen über dem Bezugspunkt liegen:  
ba) Im Bereich mit einer GFZ bis zu 0,3 mit 9,50m  
bb) Im Bereich mit einer GFZ bis zu 0,6 mit 13,50m  
Bezugspunkt ist die Höhenlage der grundstückseitigen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Schnittpunkt mit der Senkrechten von der Straßenseite zur Mitte der straßenseitigen Gasse.  
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.
- § 7 Ordnungswidrigkeiten  
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NdsuO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-6 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 3 und Abs. 5 NdsuO mit einer Geldbuße bis 10.000,00 geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschuß  
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.10.1992 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.12.1993 ortsüblich bekanntgemacht.  
Wittingen, den 22.12.1994  
Stadtpräsident  
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 19.9.1992). 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.  
Githorn, den 4.7.1995  
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur  
Planverfasser  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von  
Klaus Schroeder, Architekt, Büro für Bauplan- und Entwicklungsplanung und Städtebau, 3300 Braunschweig  
Planverfasser  
Braunschweig, den 22.12.1994  
kurzierte öffentliche Auslegung  
Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.03.1994 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine kurzierte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB i.V. mit § 2 Absatz 3 BauGB-MaßnahmenG beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.10.1994 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben verkürzt vom 09.11.1994 bis 25.11.1994 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB i.V. mit § 2 Absatz 3 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausliegen.  
Wittingen, 22.12.1994  
Stadtpräsident  
Satzungsbeschuß  
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Gedanken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Wittingen, den 22.12.1994  
Stadtpräsident  
Inkrafttreten  
Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 31.01.1995 im Amtsblatt Nr. 1 bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 31.01.1995 rechtsverbindlich geworden.  
Wittingen, den 06.02.1995  
Stadtpräsident  
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  
Stadtpräsident  
Mängel der Abwägung  
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Wittingen, den 200  
Stadtpräsident  
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. 7, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen.  
Wittingen, den 22.12.1994  
Ratsvorsitzender  
Stadtpräsident

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - § 1 des 1. BauVO)  
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 9 BauVO) ohne textliche Festsetzungen Nr. 1
- Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)  
0,3 Geschlossenheitszahl als Höchstmaß  
II Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVO)  
0 Offene Bauweise  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze
- Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
Spielplatz  
Parkanlage (öffentlich)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)  
Hochwasser-rückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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, 25 und Abs. 6 BauGB)  
Erhaltung von Sträuchern  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzungen Nr. 5  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzungen Nr. 6
- 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 Baugelandes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVO)

URSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN NR.7

'LARCHENWEG'

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

STADT WITTINGEN  
ORTSCHAFT WITTINGEN  
LANDKREIS GIFHORN

M

1

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100