



MU1	II
0,6	o
FH max. 8,00 m	

MU2	II
0,6	o
FH max. 12,00 m	

GE1	II
0,6	a
FH max. 12,00 m	

GE3	II
0,6	a
FH max. 12,00 m	

GE2	II
0,6	a
FH max. 8,00 m	

GE4	II
0,6	o
FH max. 8,00 m	

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

- GE** Gewerbegebiet
Numerierung als zusätzliche Bezeichnung lt. Planeintrag
- MU** Urbanes Gebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 20 BauNVO)

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,5** Firsthöhe als Höchstmaß

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

- Offene Bauweise
- o** Abweichende Bauweise
- a** Baugrenze
- Baulinie

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- v** Straßenverkehrsfläche, öffentlich
Numerierung als zusätzliche Bezeichnung lt. Planeintrag
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Flächen für Bahnanlagen
- - -** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fußgängerbereich
- P** Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Grünflächen
- Zweckbestimmung Sportanlagen: Bikepark
- Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen / Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Leitungsrecht

Darstellung der Plangrundlage

- Hauptgebäude mit Hausnummer
- Nebengebäude
- Flurstücksgrenze
- 69/2** Flurstücksnummer

B-Plan OHE-Gelände, Stadt Wittingen

	Planung	Auftraggeber
	Ackers Partner Städtebau Adolfstraße 15 38102 Braunschweig	Stadt Wittingen Bahnhofstraße 35 29378 Wittingen
	Planungsphase Vorentwurf	Maßstab 1:2.500
Planinhalt	Planzeichnung	Plangröße A3
Gezeichnet JS	Geprüft CK	Druckdatum 14.04.2020



Bebauungsplan „OHE-Gelände“, Stadt Wittingen

Stand: Vorentwurf

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Stand: 08. April 2020

I Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a, 8 BauNVO)

1. Urbanes Gebiet (MU1 und MU2) gem. § 6a BauNVO
 - 1.1. In dem Urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
2. Gewerbegebiete (GE1, GE2, GE3 und GE4) gem. § 8 BauNVO
 - 2.1. In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind die folgenden Nutzungsarten nach § 8 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:
 - Lagerhäuser und Lagerplätze
 - Tankstellen
 - 2.2. In den Gewerbegebieten GE3 und GE4 sind die folgenden Nutzungsarten nach § 8 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:
 - Tankstellen
 - 2.3. In den Gewerbegebieten GE1, GE2, GE3 und GE4 sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 8 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
 - Vergnügungsstätten
 - 2.4. Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebieten GE1 bis GE4 Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig ([vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept S. 31 „Empfehlungen zum Standort Bahnhofstraße“](#)).

II Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

1. In den Gewerbegebieten und in den Urbanen Gebieten ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO der Bezugspunkt für die Firsthöhe die Höhenlage der nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, die der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

III Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO)

1. Abweichende Bauweise
 - 1.1. In den Gewerbegebieten GE1, GE2 und GE3 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 sind Gebäude von über 50 m Länge zulässig.

IV Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1. Die festgesetzte Fläche L ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

V Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche ist gemäß der Zweckbestimmung als Sportanlage die Errichtung eines Bikeparks zulässig.

VI Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1. Baumpflanzungen im Straßenraum

- 1.1. Auf den öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz sind min. 9 hochstämmige mittelkronige Laubbäume in gleichmäßigem Abstand beidseitig der Straße entlang der Stellplätze zu pflanzen.
- 1.2. Auf der öffentlichen Verkehrsfläche V1 sind min. 6 hochstämmige mittelkronige Laubbäume beidseitig der Fahrbahn in gleichmäßigem Abstand anzupflanzen.
- 1.3. Auf der öffentlichen Verkehrsfläche V2 sind min. 24 hochstämmige mittelkronige Laubbäume beidseitig der Fahrbahn in gleichmäßigem Abstand anzupflanzen.
- 1.4. Auf der öffentlichen Verkehrsfläche V3 ist ein hochstämmiger mittelkroniger Laubbaum als Solitär anzupflanzen.
- 1.5. Die Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen sind zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2. Baumpflanzungen auf den Grundstücken

- 2.1 Auf den einzelnen Grundstücken ist je 5 PKW-Stellplätze oder je 2 LKW-Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
(Frau Ruß: Sollte diese Festsetzung aus dem B-Plan Wunderbüttler Kirchweg übernommen werden?)

Hinweise

1. Immissionsduldung: Aufgrund der möglichen Auswirkungen durch den Bahnbetrieb erfolgt zur grundbuchlichen Absicherung eine Eintragung einer beschränkten Dienstbarkeit für die direkt an die DB-Flächen grenzenden Grundstücke.
Diese Belastung geht beim Verkauf der Flächen von der Stadt Wittingen auf den künftigen Grundstückseigentümerüber.

Örtliche Bauvorschrift

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO

1. Geltungsbereich

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „OHE-Gelände“. Die Begrenzung ist nebenstehend dargestellt.

1.2. Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBauO und Einfriedungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in der jeweils geltenden Fassung und regelt deren Gestaltung.

2. Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen

1. In GE 3 und GE 4 sind entlang der westlichen Grundstücksgrenzen zwingend Einfriedungen zur DB-Fläche anzulegen. Eine Öffnung der Einfriedung durch Türen oder Tore ist nicht zulässig. Die Einfriedung muss mindestens 1,20 m hoch sein und ist bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
 2. Einfriedungen sind als Mauern, Stabgitterzäune oder Maschendrahtzaun in Kombination mit einer freiwachsenden Hecke zulässig.
 3. Einfriedungen in Form von Mauern sind auf der Grundstücksabgewandten Seite zu begrünen.
-

3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Abschnitte 2-3 dieser Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) entspricht.

Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.