



Die Grundlage der Grundrissdarstellung stammt aus dem Auskunftssystem Liegenschaftskataster (ASL). Abweichungen in der Lage zwischen der Grundrissdarstellung und der Örtlichkeit sind möglich!

Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!  
gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5)

335/62 Angefertigt im Februar 2018 durch Weinreich, VT  
Auftragsnr. 2018-8001  
Gemarkung Kakerbeck  
Flur 1  
Maßstab 1:1000  
DIPL.-ING. JURGEN ERDMANN  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Knickwall 16  
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26  
3 8 5 1 8 G I F H O R N

### Planzeichenerklärung

(BauNVO 1990, PlanzV 90 in der jeweils geltenden Fassung)

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO))

**MDe** Dorfgebiet, eingeschränkt (§ 5 BauNVO)  
siehe textliche Festsetzung Nr. 1

**GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

**GRZ** Grundflächenzahl

**I / II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

**o** offene Bauweise

**a** abweichende Bauweise  
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

**Baugrenze**

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

**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

**Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**Grünfläche, privat**

### ZWEITSCHRIFT DER URSCHRIFT

Stadt Wittingen  
Ortschaft Kakerbeck

Bebauungsplan  
„Schulheide“

Maßstab: 1 : 1000

Stand: 20.02.2018  
geändert am: 08.10.18

C-G-P Bauleitplanung GmbH

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

**Umgestaltung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)**  
siehe textliche Festsetzung Nr. 3

### Sonstige Planzeichen

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

**WIIIB** Wasserschutzgebiet  
Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Wasserfassungen des Wasserwerkes Wittingen und entsprechend des Antrages des Wasserverbandes Gifhorn in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III B. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind entsprechend zu berücksichtigen.

**OD** Ortsdurchfahrtsgrenze

**Bauverbotszone gem. § 24 des Nds. Straßengesetzes, 20,0 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der K 111.**  
In der Bauverbotszone dürfen auch genehmigungsfreie bauliche Anlagen und Werbeanlagen sowie Hochborde nicht errichtet werden.

### Textliche Festsetzungen

- Im eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) sind die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 9 BauNVO zulässigen  
- sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 6),  
- Tankstellen (Nr. 9)  
ausgeschlossen.  
Die gem. § 5 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.
- Innerhalb der Fläche mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist eine standortgerechte Gehölzanzpflanzung vorzunehmen. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichwertige zu ersetzen.
- Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind i.S. von § 9 Abs. 1 a BauGB folgende Maßnahmen vorzunehmen:  
In der Gemarkung Wittingen, Flur 6, Flurstücke 115/47, 116/48 und 49/1 wird auf einer Grundfläche von ca. 5.200 m<sup>2</sup> sowie in der Gemarkung Knesebeck, Flur 12, Flurstück 97/14 auf einer Grundfläche von ca. 780 m<sup>2</sup> ein Umbruch mit Neuansaat vorgenommen.  
Beim verwendeten Saatgut ist v.a. auf Kräuterreichtum zu achten; Saatgut nach RSM 7 („Landschaftsrassen“) ist NICHT geeignet.  
Zur Grünlandentwicklung nach Neuansaat sind folgende Schritte erforderlich:  
- Extensive Bewirtschaftung als Mähwiese; einschürige Mahd mit Mahdtermin im Spätfrühjahr auf ca. 70 bis 80 % der Fläche, wobei die Lage von gemähtem und nicht gemähtem Teil jährlich wechseln sollte; Nachmahd der Restfläche bzw. Beweidung (s.u.) im Spätsommer; die Termine sollten variabel gehalten werden und sich an der jährlichen Vegetationsentwicklung orientieren; ggf. Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn; Entzug von Nährstoffen durch zweischürige Mahd in der Anfangsphase kann sinnvoll sein;  
- Abtransport des Mahdguts;  
- Nachbeweidung mit Pferden ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich;  
• Besatzstärke max. 2 Pferde;  
• Beweidung im Spätsommer / Herbst, nicht vor der zweiten Septemberhälfte;  
• keine Parzellierung der Fläche durch Weidezäune;  
- eine Ausbringung von Dünger hat zu unterbleiben;  
- Herbizide, Pestizide, Insektizide o.ä. Mittel dürfen nicht angewendet werden.

Ziel dieser Maßnahme ist es, ein artenreiches Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Empfehlenswert ist daher, die Grünlandentwicklung hin zum Zielbiotop entsprechend der Wertigkeit durch ein ökologisches Monitoring zu begleiten.

Wegen des prinzipiellen Umbruchsverbotes von Grünland ist die Durchführung der Maßnahme der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn rechtzeitig anzuzeigen.

Zur Lage der Kompensationsflächen sind der Begründung zum B-Plan „Schulheide“ Kartenausschnitte beigelegt.

Die Herrichtung und Unterhaltung der Kompensationsmaßnahmen obliegen den Nutzungsberechtigten.

- Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Stadt aufgrund ihrer planerischen Entscheidung vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB festgesetzt sind.  
Die Maßnahmen werden den Grundstücken im Plangebiet „Schulheide“ entsprechend zugeordnet.
- Im Gewerbegebiet hat ein Motorleerlaufbetrieb im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) vorrangig auf den Stellplätzen der Erweiterungsfläche zu erfolgen.  
Siehe hierzu die Prognose von Schallimmissionen der DEKRA vom 09.03.18, Bericht Nr. 244-86/A42687/551225675-B01. Die Prognose ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt.