

Planzeichnung "C" M 1:500



Textliche Festsetzungen

- In Sondergebieten SO1 und SO2 werden gem. § 11 Abs. 3 BauVd Einbauten zugelassen. Insbesondere Lebensmittelläden, Handdröckerei, Spätverkauf, Schnellrestaurant und dazugehörige KFZ - Einstellplätze. Versiegelte Flächen aus Dräpflaster werden zu 30% auf die befestigten Flächen angesetzt.
 - Die Höhe baulicher Anlagen darf maximal der angegebenen Höhe im jeweiligen Abschnitt entsprechen. Von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen sind auf dem Dach angebrachte Antennen, Werbeanlagen und Hausantennenteile sowie technische Bauteile wie Aufzugsmotoren.
 - Bei der Anordnung der Schächel des Kanalschächels an der Einmündung des Klärwerksweges an der B 244 angegeben mit H = 76,03 m NN.
 - Innerhalb der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens und eines offenen Grabens zulässig. Größe und Einbaulänge richtet sich nach den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen gemäß der hydraulischen Berechnung.
- Naturnahe Gestaltung des Grabens:
Das Grabenprofil ist ohne künstliche Bauweise zu erstellen.
Innerhalb der Flächen mit der zurechenbaren Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Anpflanzung von Blumen und Sträuchern wie folgt vorzunehmen:
- Pflanzstreifen - Grabenbereich**
Innerhalb der Flächen mit Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) ist entlang des Grabens ein Pflanzstreifen mit folgenden standortstimmigen Gehölzen einzulegen und dauerhaft zu unterhalten:
Stäberweide (Salix alba), Bruchweide (Salix fragilis), Korbweide (Salix viminalis), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Pflanzbestand 5 m, 2 x verästelte Hochstämme mit StU 8 - 10 cm.
 - Pflanzstreifen - sonstige Pflanzflächen**
Innerhalb der Flächen mit Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sind folgende standortgerechte heimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten:
Folgende Gehölze stehen zur Auswahl:
- | | | | | |
|-------------------|----------------------|------------------|--------------------|----------------------|
| Laubbäume: | Acer platanoides | Spitz-Ahorn | Filix cordata | Weißer-Linde |
| | Acer pseudo-platanus | Berg-Ahorn | Corpus albulus | Hornbuche |
| | Fagus sylvatica | Rot-Buche | Prunus avium | Vogelkirsche |
| | Fraxinus excelsior | Esche | Prunus padus | Frühe Fraubenkirsche |
| | Quercus robur | Stiel-Eiche | | |
| Sträucher: | Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| | Corylus avellana | Hassel | Prunus spinosa | Schlehe |
| | Crotaegus monogyna | Weißdorn | Sambucus nigra | Holunder |
- Pro 100 m² Pflanzfläche sind 1 Baum als Hochstamm (2 x verästelt, StU 8 - 10 cm) und 50 Sträucher (50/20 cm) zu pflanzen.
Auf dem Parkplatz sind insgesamt mind. 36 Laubbäume anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind mittel- bis großkronige Gehölzarten zu verwenden, die an den versiegelten Standort angepasst sind, z. B. Winterlinde (Filix cordata), Spitzahorn (Acer platanoides), in der Baustufe 3 x verästelt, Stammumfang mind. 12 - 15 cm.
- 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.
 - Die Pflanzgehölze sind mit heimischen Laubgehölzen in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation auszuführen.
- Hinweis:
Gemäß § 16 (3) BauVd müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
- Vertragliche Regelungen, die das Plangebiet betreffen, sind vor dem Satzungsbeschluss rechtsverbindlich zu unterschreiben.
 - Die Durchführung der Planung für Straßen, Radwege sowie Ein- und Ausfahrten sind nachrichtlich übernehmen. Maßgebend für die Ausführung ist das partielle Genehmigungsverfahren beim Straßenbauamt Wolfenbüttel.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

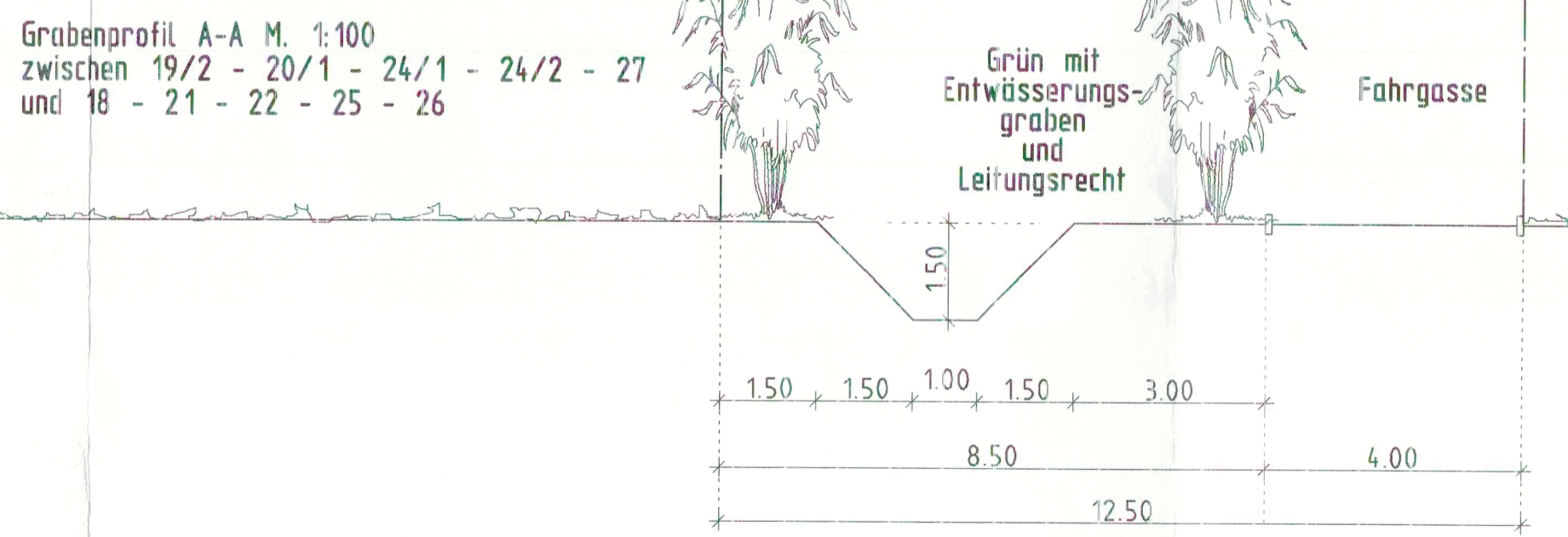
- Parkeinzonengrenze, Umfahrungen und Anliegerbereich:
1.1 PKW - Einstellplätze für Kunden in Beton SF - Pilaster, grau, Trennmarkierungen weiß oder anthrazit, Teilbereiche als Dräpflaster
1.2 Parkabfuhrspalten, Umfahrungen und Anliegerbereich in Asphalt grau / anthrazit
- Fassade des Gebäudes
2.1 Verblenderwerkstoffklasse, Varmursteine Formel 2 DF, epische Trennung durch senkrechte Pfeiler vorlagen.
2.2 Verblenderfarbe rot-blau-tan oder gelb-cremefarben. Teilflächen aus Alu- oder Stahlblech oder Zinkblech. Farbe Zink vorbehandelt bzw. grau. Einseitgröße der Teilflächen max. 50 m², Gesamtanteil der Metallfassade max. 20% der Fassadenfläche.
- Fenster und Außenläufe
3.1 Aluprofile, Stahlprofile, Farbe anzeublau, rot, weiß.
- Dachfläche
4.1 Umkanteende Dachbühne, Anschlüsse bis 1,50 m, aus Aluminium oder Stahlblech. Farbe anzeublau, rot, weiß oder farben wie Zink vorverziert, zur Aufnahme von Werbetafeln.
- Dachfläche
5.1 Flachdachfläche, hoch geneigte Dachflächen bis 5°, Farbe schwarz oder grau.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- SO** Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauVd) siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVd)
- 0,55** Grundflächenzahl
H_{max} 8,00 in m über einem Bezugspunkt
5,5 Bauhöhenzahl
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVd)
- b** besondere Bauweise siehe textliche Festsetzungen Nr. 3
- a** offene Bauweise
- Baugrenze**
- Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Stroßenverkehrsfläche**
- Stroßenbegrenzungslinie**
- F/R** Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

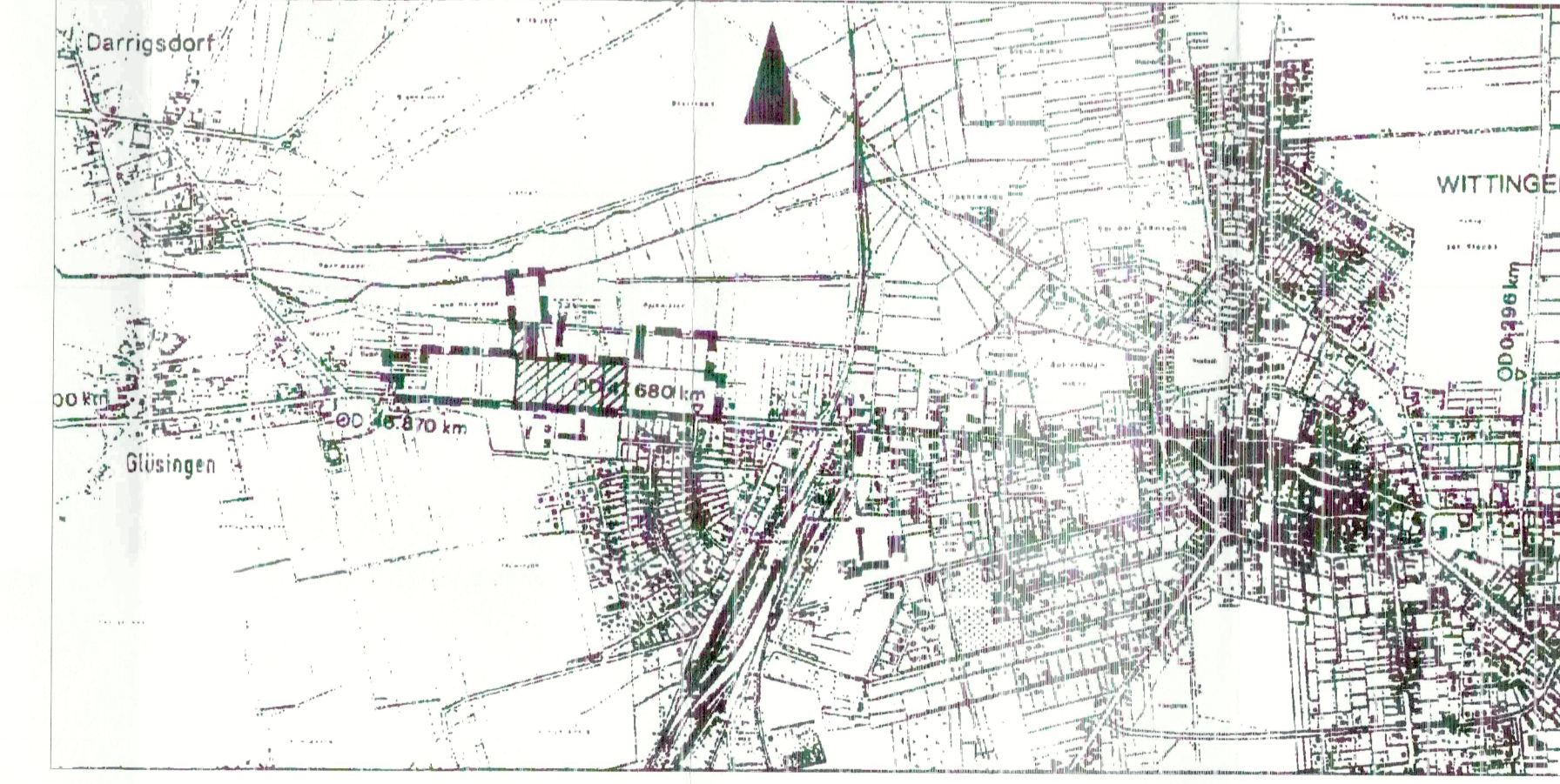
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- RRB/OG** Regenrückhaltebecken / offener Graben siehe textliche Festsetzungen Nr. 4
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- pfg** Flächen mit Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzungen Nr. 5
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Wittingen, des Wasserwirtschaftlichen Betriebs der Siedlung Wittingen und der Gasversorgung in Landkreis Gifhorn GmbH, Fellersleben (BLG) zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksarten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung von Bereichen mit Unterschied in Art und Maß der Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVd)
- 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 BauGB)
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anstellflächen anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Bebauungsplan der Stadt Wittingen "Celler Straße - Nord"

Geltungsbereich der 1. Änderung



Verfahrensvermerke

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katastrales Gifhorn
Landkreis: Gifhorn
Stadt: Wittingen
Gemarkung: Wittingen
Flur: 15
Flurstücke: 17 - 18 - 21 - 22 - 25 - 26 - 28 -
Teil aus 69 und Teil aus 68/1 Celler Straße
Größe des Plangebietes ca. 29.000 qm

Die Verwirklichung ist für die eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastralgengesetzes vom 02.07.1995, Nds. GVB. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 10.09.1999, Nds. GVB. S. 345).

Die Planunterlagen sind dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen städtebaulich bedingten baulichen Folgen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Island vom 19.4.2004. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungsfähig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist gesondert nachzuweisen.

Scheitel: AS 3.2004
Mittelstadt, Schroder, Mittelstadt
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur
Körner Weg 24
27383 Scheffel

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 05.08.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans "Celler Straße Nord" 1. Änderung örtlicher Bauvorschrift beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.08.2002 öffentlich bekanntgemacht.

Wittingen, 12. März 2004
Bürgermeister

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
architekten-center
Frank Dreier
Portweg 2
29614 Salfau
Salfau, 16.02.2004

Architekt
Dipl.-Ing.
Frank
Dreier
Schweringstraße
16, 29614
Salfau

Planverfasser

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) fand in der Zeit vom 03.09.2002 bis 18.09.2002 die frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Es wurden Informationen über Inhalt, allgemeine Ziele und Zwecke sowie voraussichtliche Auswirkungen der Planung dargelegt.

Wittingen, 12. März 2004
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 24.09.2002 dem Entwurf des Bebauungsplans "Celler Straße Nord" 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung "C", den textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung, zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz IV mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.09.2002 öffentlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans "Celler Straße Nord" 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung "C", den textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung, hat vom 07.10.2002 bis 05.11.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wittingen, 12. März 2004
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wittingen hat den Bebauungsplan "Celler Straße Nord" 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung "C", den textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.05.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Wittingen, 12. März 2004
Bürgermeister

Inkrafttreten
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans "Celler Straße Nord" 1. Änderung ist gemäß § 12 BauGB am 30.12.2003 in Arbeitsblatt Nr. 17 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 30.12.2003 rechtsverbindlich geworden.

Wittingen, 12. März 2004 (L.S.)
Bürgermeister

Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans "Celler Straße Nord" 1. Änderung ist die Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Wittingen, 12. März 2004
Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans "Celler Straße Nord" 1. Änderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wittingen, 12. März 2004
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 "Celler Straße Nord" 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung "C", den textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Wittingen, 12. März 2004
Bürgermeister

Landkreis: Gifhorn
Gemeinde: Stadt Wittingen
Gemarkung: Wittingen
Flur: 15
Flurstücke: 17 - 18 - 21 - 22 - 25 - 26 - 28 -
Teil aus 69 und Teil aus 68/1 Celler Straße
Größe des Plangebietes ca. 29.000 qm



Lage des Plangebietes 1. Änderung

Hinweise
Nachrichtliche Hinweise
1. Straßentümpel aus der Variante "Neubau eines Radweges" vom Ing.-Büro Kepper, Gifhorn, vom März 2002, übernehmen.
2. Das Planungskonzept der Linksbauweise ist nach durch eine Fachplanung auszubereiten.
3. Vorhandene Schmutzwasserleitung DN 200 STZ, übernommen aus Planung Ing.-Büro Kepper.

Katastergrundlagen	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	Aufsteller
Vermessungsbüro Egl.-Ing. Gerald Mittelstadt Egl.-Ing. Gerald Schneider Egl.-Ing. Dirk Mittelstadt Vorderer Weg 24 27383 Scheffel Tel.: 04263 / 936-0 Fax.: 04263 / 936-300	Stadtlandschaft Frau Dipl.-Ing. K. Bukies Glücksesstraße 1 30169 Hannover Tel.: 0511 / 14391/92 Fax.: 0511 / 1538	Stadt Wittingen Scheffelstraße 25 27378 Wittingen

Bebauungsplan der Stadt Wittingen "Celler Straße - Nord"

1. Änderung
bestehend aus dieser Planzeichnung "C" mit textlichen Festsetzungen, örtlicher Bauvorschrift und Begründung

Urschrift

Planverfasser: Proj.-Nr.: 2408-02
architekten-center
Frank Dreier
ac
Büro: Portweg 2, 29614 Salfau, Tel.: 05191 / 98555, Fax: 05191 / 98556, e-mail: info@ac-salfau.de

Planzeichnung "C" M 1:500
Stand: Februar 2004
Genehmigte Ausfertigung