



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

- MDe** Dorfgemeinschaftscenter (GE) werden gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betreiber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen.
- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 1b
- SO** Sondergebiet (§ 11 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 1c
- MI** Mischgebiet (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

- II** Zahl der Vollgeschosse
- 0,6** Grundflächenzahl
- 1,2** Geschosflächenzahl
- H_{max} 8,00** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, in m über einem Bezugspunkt siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- 5,6** Baumassenzahl

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

- b** besondere Bauweise siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- SD** Satteldach 40° - 60°
- Baugrenze**

Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

- SV** Straßenverkehrsfläche
- SB** Straßenbegrenzungslinie
- FIR** Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16)

- RRB** Regenrückhaltebecken siehe textliche Festsetzung Nr. 5

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

- plg** Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzung Nr. 6 und Nr. 7

Sonstige Pflanzzeichen

- ST** Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Flurstücksgrenze mit Flurstückstein (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Abgrenzung von Bereichen mit Unterschied in Art und Maß der Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 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 und Abs. 6 BauGB)

Textliche Festsetzungen

- a) Im eingeschränkten Dorfgemeinschaftscenter (MDe) werden die gem. § 5 Abs. 9 BauNVO zulässigen Tankstellen ausgeschlossen
- b) Im Gewerbegebiet (GE) werden gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betreiber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen. Im Gewerbegebiet sind nur solche Nutzungen zulässig, bei denen der Betreiber nachweist, dass an der Grenze der gewerblichen Fläche zum Mischgebiet folgende Schalleistungspegel nicht überschritten werden:
 - tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 65 dB (A)
 - nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 55 dB (A)
- c) Im Sondergebiet (SO) werden gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO großflächige Einzelhandelsbetriebe zugelassen. Im Sondergebiet sind nur solche Nutzungen zulässig, bei denen der Betreiber nachweist, dass an der Grenze der gewerblichen Fläche zum Mischgebiet folgende Schalleistungspegel nicht überschritten werden:
 - tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 65 dB (A)
 - nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 55 dB (A)
- d) 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 Hausornamente sowie technische Bauteile wie Aufzugsanlagen. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrtrichtung - für das jeweilige Grundstück.
- e) Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.
- f) Mögliche Geruchsbelästigungen durch die Kläranlage sind im Bebauungsplangebiet hinzunehmen.
- g) Innerhalb der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Lage, Größe und Beschaffenheit richten sich nach den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen gemäß der hydraulischen Berechnung.
- h) Im Bereich notwendiger Zufahrten von der Celler Straße - B 244 zu den Grundstücken erfolgt eine Befreiung von dem geforderten Pflanzstreifen.
- i) Innerhalb der Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wie folgt vorzunehmen:
 - a. Zu pflanzen sind nur heimische standortgerechte Bäume und Sträucher
 - b. Für die Bäume sind je 100 m² Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm (gemessen 1 m über Oberfläche) anzupflanzen.
 - c. 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.
 - d. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
 - e. Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 400 m² versiegelte Fläche (oberste Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstücksbefestigungen) ein Laubb Baum, wie unter a. und b. festgelegt, anzupflanzen.
 - f. Die Pflanzangebote sind mit heimischen Laubgehölzen in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation auszuführen.

Folgende Gehölze stehen zur Auswahl:

Laubbäume I. Ordnung			
Acer platanoides	Seitz-Ahorn	Fraxinus excelsior	Eiche
Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Alnus glutinosa	Rot-Eiche	Quercus robur	Stiel-Eiche
Betula pendula	Sand-Birke	Ulmus laevis	Falter-Lime
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Tilia cordata	Winter-Linde

Laubbäume II. Ordnung			
Acer campestre	Feld-Ahorn	Populus tremula	Zitter-Pappel
Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus communis	Wild-Birne
Malus communis	Weiß-Apfel	Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher			
Cornus sanguinea	Roter Hartweige	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Hassel	Rosa canina	Hundrose
Crataegus monogyna	eingl. Weißdorn	Rubus fruticosus	Himbeere
Fraxinus sylvatica	Faulbaum	Rubus idaeus	Himbeere
Lonicera xylosteum	Heckenkerse	Salix caprea	Salweide
		Sambucus nigra	Hulander

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.

Verfahrensvermerke

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katasteramtes Gifhorn
Landkreis: Gifhorn
Stadt: Wittingen
Gemarkung: Wittingen Flur 14 und 15
Maßstab: 1/1.000
Die Verwirklichung ist nur für eigene oder nichtgewerbliche Zwecke und die nichtentgeltliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 - Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.03.2001).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 6.2.2005
Vermessungsamt
Katasterbehörde Wittingen
Katasteramt Gifhorn
Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 19.04.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Celler Straße Nord“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.09.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
Wittingen, den 26. Mai 2005
Bürgermeister

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Dipl.-Ing. Hans-Günter Deck
Architekt BDA
Umweg 48
29378 Wittingen
Wittingen, den 22.11.2004
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 22.10.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.10.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, hat vom 06.11.2001 bis 07.12.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Wittingen, den 26. Mai 2005
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wittingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.04.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Wittingen, den 26. Mai 2005
Bürgermeister

Inkrafttreten
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 10(3) BauGB am 31.03.2003 im Amtsblatt Nr. 6 bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 31.03.2003 rechtsverbindlich geworden.
Wittingen, den 26. Mai 2005
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Wittingen, den 26. Mai 2005
Bürgermeister

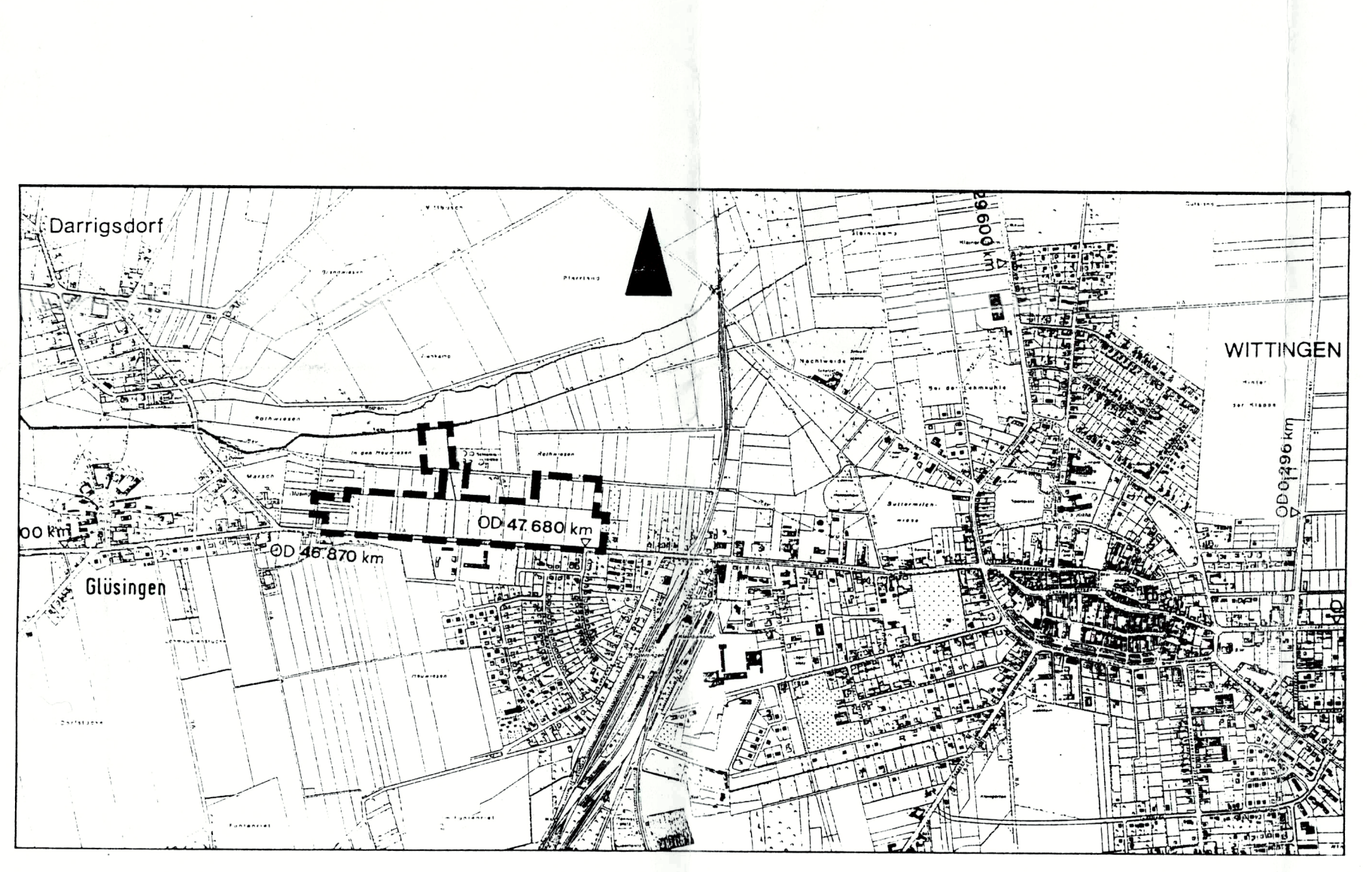
Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Wittingen, den 26. Mai 2005
Bürgermeister

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 „Gewerbegebiet Celler Straße Nord“, bestehend aus den Teilplänen „A“ und „B“ mit Begründung und den oben stehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Wittingen, den 26. Mai 2005
Bürgermeister

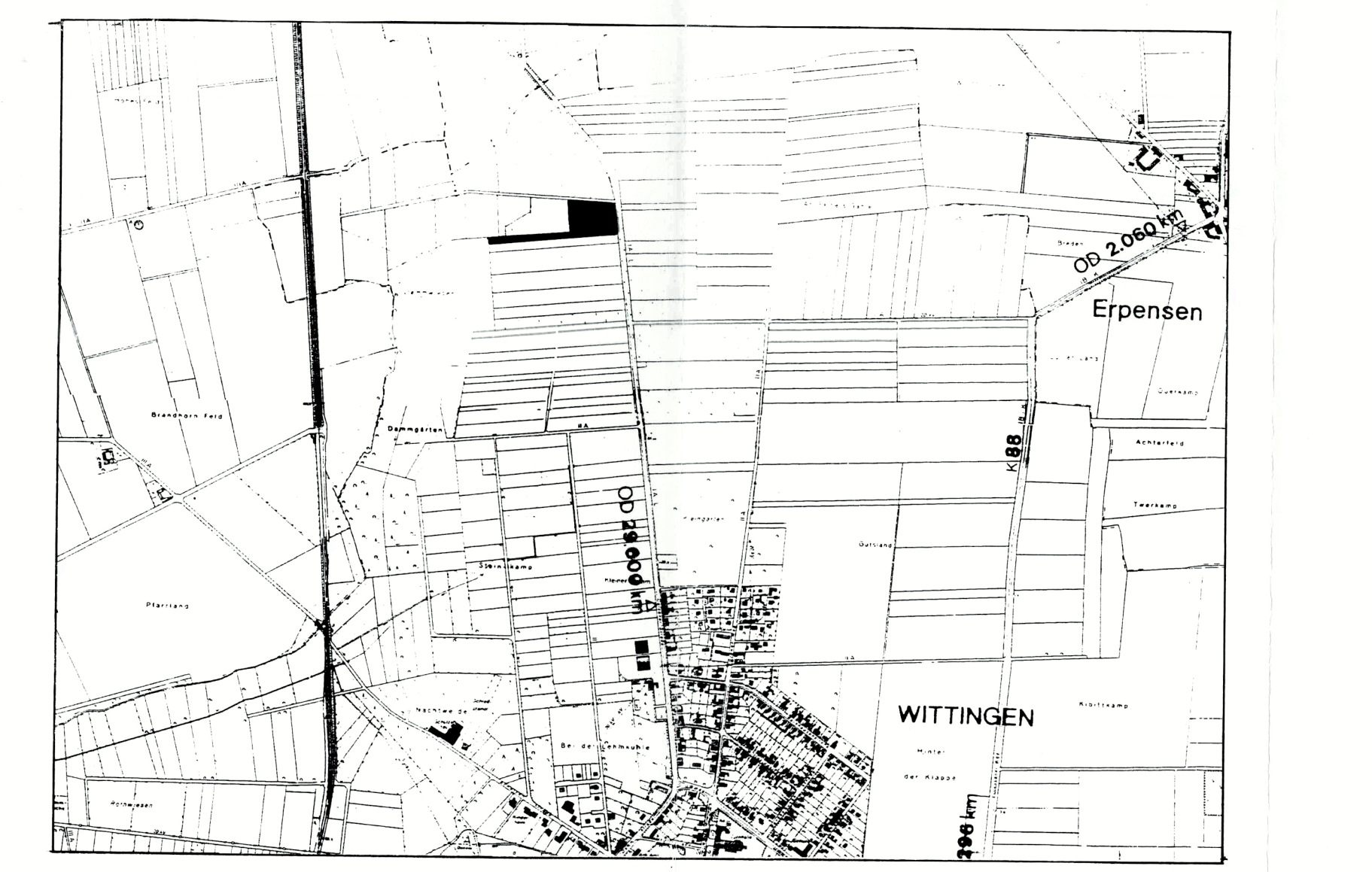
URSCHRIFT
BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET
CELLER STRASSE NORD“
MIT DEN TEILPLÄNEN „A“ UND „B“

M. 1/1.000
STADT WITTINGEN
LANDKREIS GIFHORN
DIPLOM-ING. H.-G. DECK
ARCHITEKT BDA
UMWEG 48, 29378 WITTINGEN

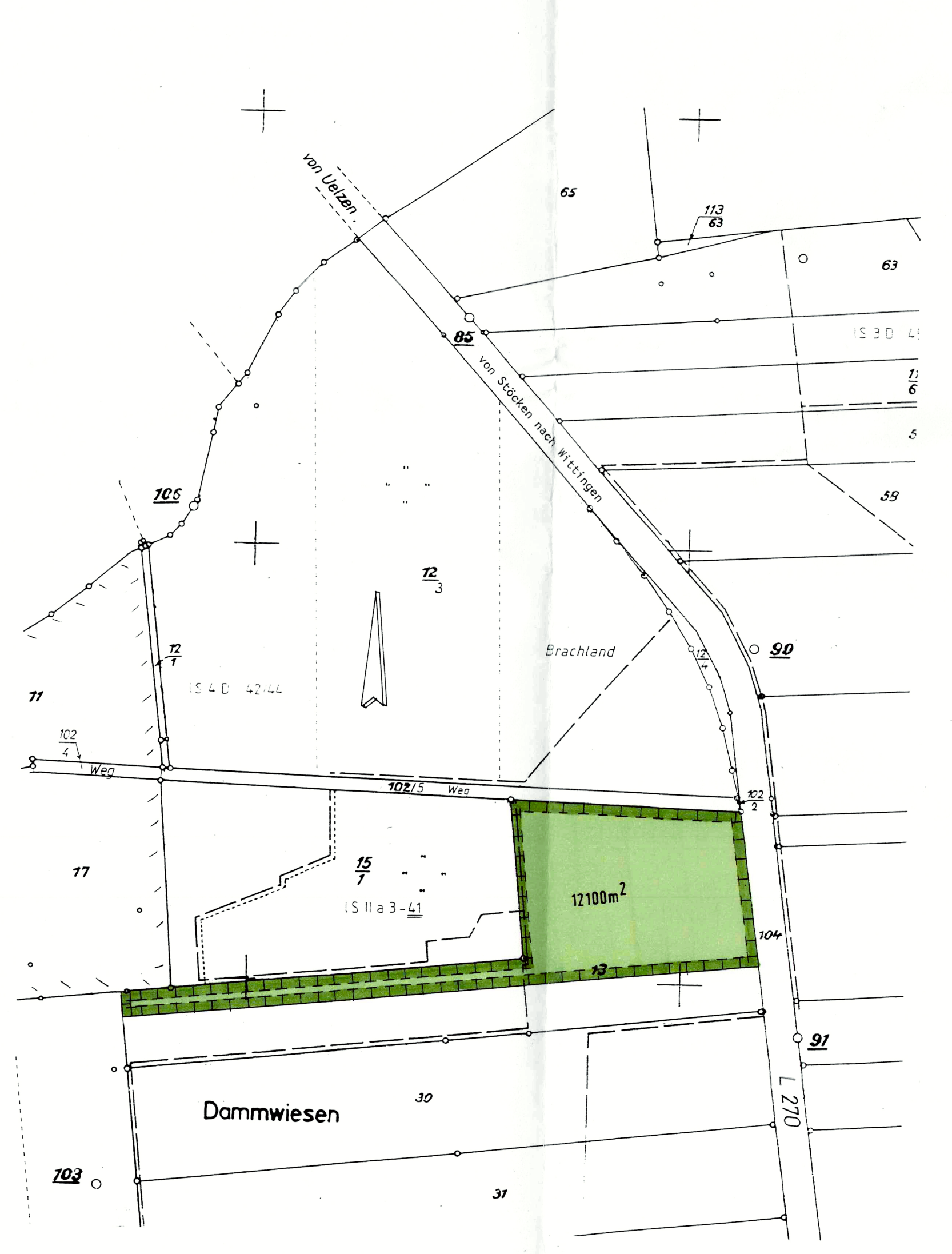
PLAN GELTUNGSBEREICH „A“



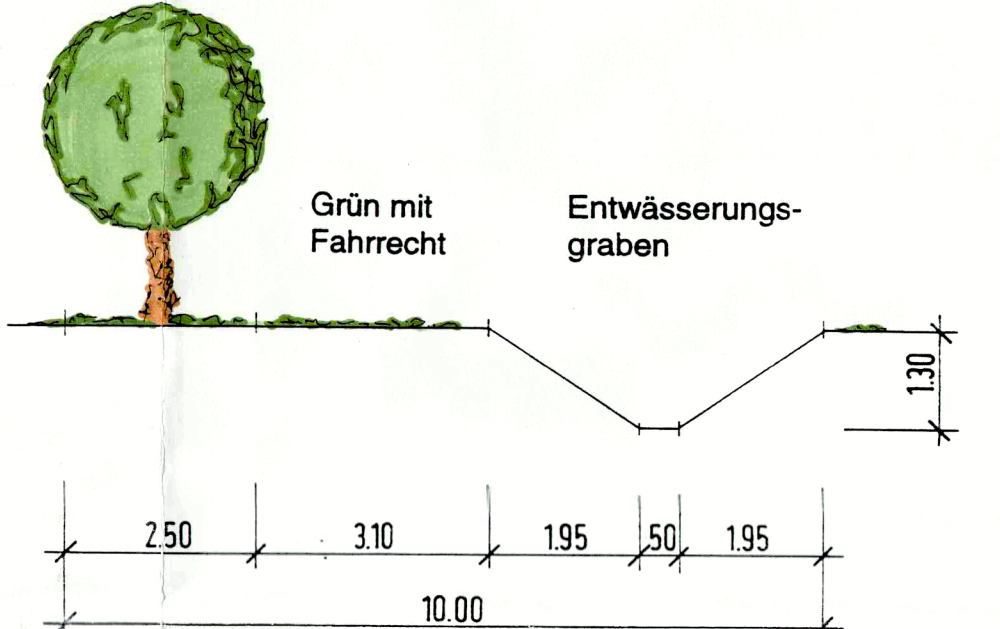
Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Celler Straße Nord“, Stadt Wittingen



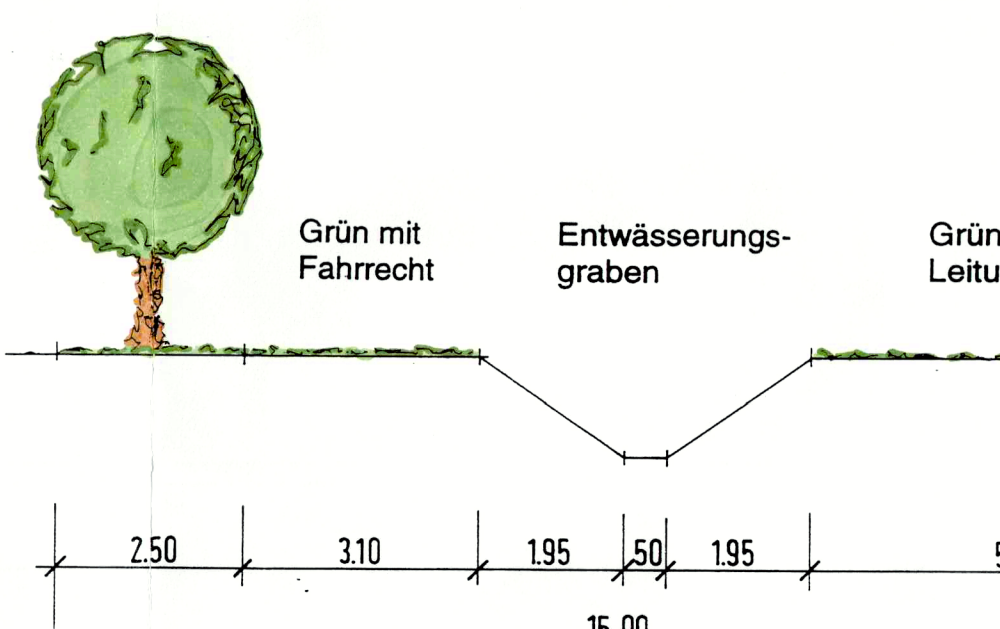
Lage der Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Celler Straße Nord“, Stadt Wittingen



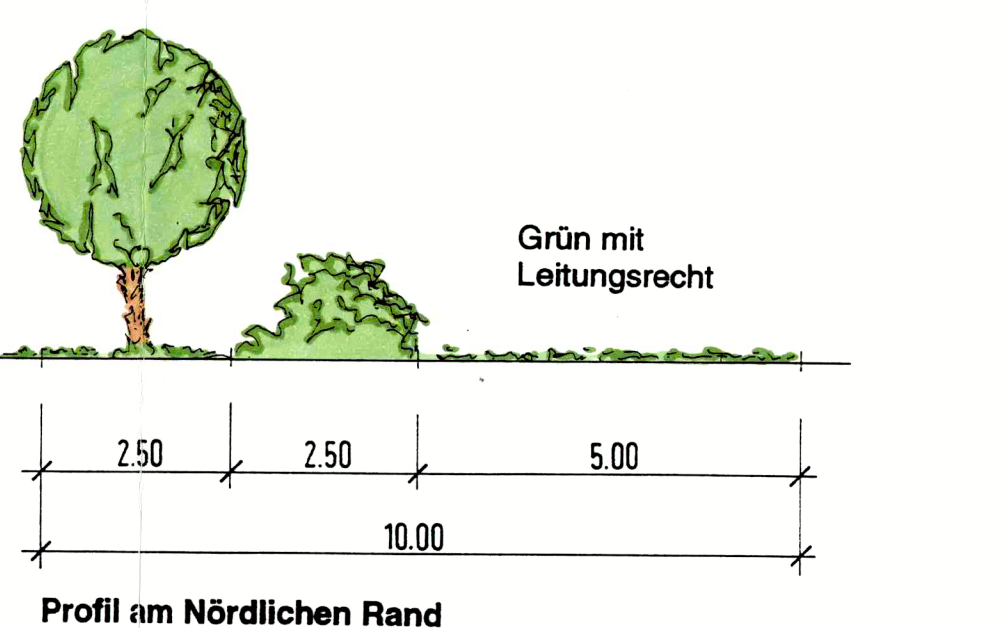
PLAN GELTUNGSBEREICH „B“
für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 183c BauGB
Gemarkung Wittingen, Flur 18, Flurstück 13 teilweise
Maßstab 1/2.000



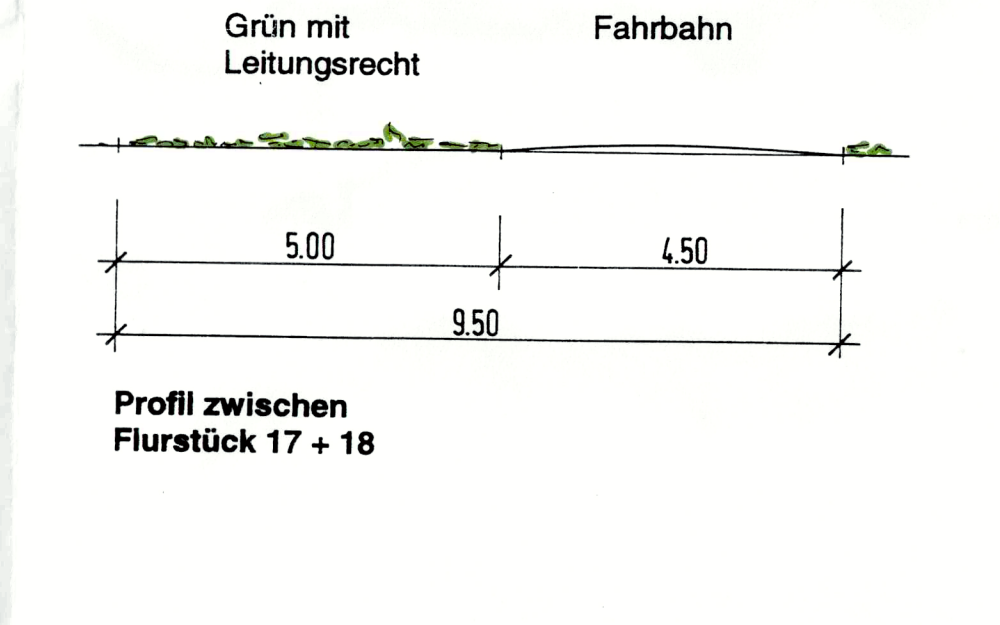
Profil am nördlichen Rand der Flurstücke 18 - 19



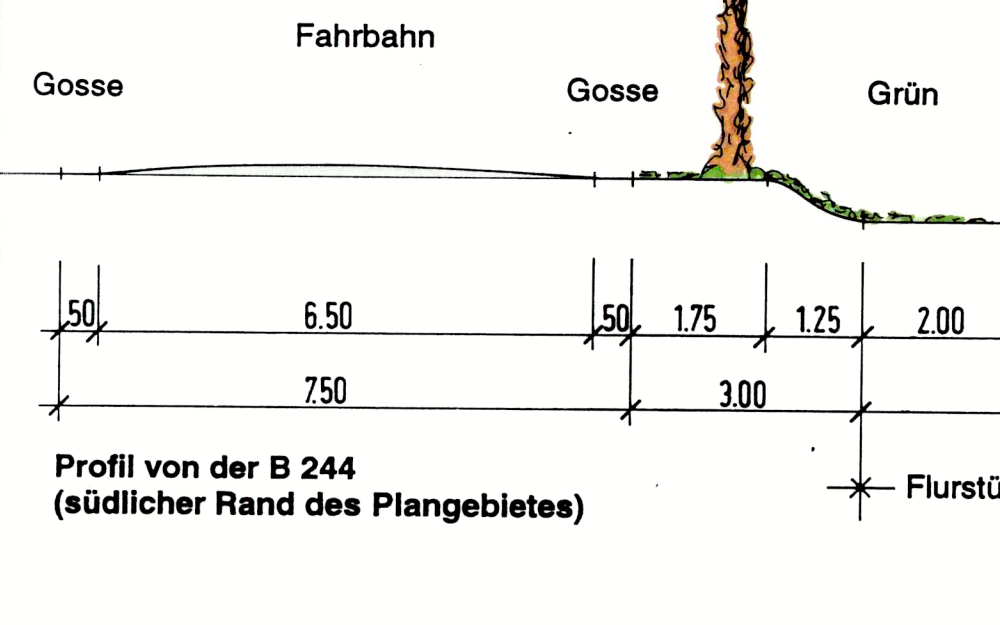
Profil zwischen Flurstück 17 + 18



Profil zwischen Flurstück 22 + 25



Profil zwischen Flurstück 17 + 18



Profil von der B 244 (südlicher Rand des Plangebietes)