



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die Nutzungen, die im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 sowie im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 und im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, werden in dem mit der Fußnote 1), 2), 3) gekennzeichneten Gebieten wie folgt nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert.
- Folgende Nutzungen werden ausgeschlossen.
- MD₂** Ziffer 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
 - Ziffer 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
 - Ziffer 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
 - Ziffer 8. Gartenbaubetriebe.
 - Ziffer 9. Tankstellen.
- MI₂** Ziffer 6. Gartenbaubetriebe.
 - Ziffer 7. Tankstellen.
 - Ziffer 8. Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- MI₁** Ziffer 1. Wohngebäude.
 - Ziffer 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Ziffer 6. Gartenbaubetriebe.

- Die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichtsbereitschaftspersonen sowie für Betriebsanhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet, und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO in den gegliederten MI₁- und GE-Gebieten für allgemein zulässig erklärt.
- Im WA-Gebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 und 5 der BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO ausgeschlossen.
- In den gegliederten Mischgebieten mit der Fußnote 1) und 2) werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 6 Abs. 3 und nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO ausgeschlossen.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 3 Ziffer 2, § 17 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO)
- a) Im gesamten Geltungsbereich darf die maximale Höhe der baulichen Anlagen 15,00 m gemessen über Straßenoberkante nicht überschritten werden. Technische bauliche Anlagen, wie Schornsteine und Silos, sind hiervon ausgenommen.
- b) Die in den Gewerbegebieten festgesetzte Grundflächenzahl 0,8 darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird nicht überschritten werden. Eine Überschreitung in geringfügigem Ausmaß ist nicht zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Abweichend von der offenen Bauweise sind im Gewerbegebiet und in dem gegliederten MI₁-Gebiet auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Innerhalb der Bauverbotzone nach § 24 des Nds. Straßengesetzes, parallel zur Kneesecker Straße (L 286), sind bauliche Anlagen - außer der straßenseitigen Einlenkung - nicht zulässig.
5. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind für die Abwasserleitung zugunsten des Wasserverbands Gifhorn und für die Gasleitung zugunsten für den Energieverband Wittingen zu sichern.

6. Belange des Wasserhaushaltes (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- a) Die Fußwege zwischen der Planstraße A und dem Pfingstweg, sowie zwischen Pfingstweg und Spörkenstraße und der Zufahrtsweg von der Planstraße D zum Regenrückhaltebecken sind in wasserdurchlässiger Befestigung zu erstellen.
- b) Das im Bebauungsplangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in den Mischgebiet oder Dorfgebiet ausgewiesenen Bereichen auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder zwischenspeichern. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Die Versickerungsgründe nach § 8 Niederschlagswassergesetz bleiben unberührt. Die zum Zeitpunkt des Beschlusses des Bebauungsplanes bereits bebauten Grundstücke sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
7. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Die innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen vorhandenen Gehölzbestände sind auf Dauer zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind durch landschaftstypische, heimische Laubbäume zu ersetzen. Während der Bauzeit sind die Gehölzbestände durch einen Bauzaun zu schützen. Beeinträchtigungen der Vegetation wie z.B. durch Materiallagerungen, Bodenauftrag oder Bodenabtrag, Abstellen von Fahrzeugen usw. dürfen nicht erfolgen.

8. Pflanzgebiet

- § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB
- a) Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Eingrünung des Baugebietes sind mindestens je 100 m Fläche 2 Laubbäume I. Ordnung, 3 Laubbäume II. Ordnung und 70 Sträucher zu pflanzen. Die Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten. Sie können nicht auf die Flächen der unter Pkt. a) angeführten Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angerechnet werden.
- b) Auf den einzelnen Grundstücken ist je 5 PKW-Stellplätze oder je 2 LKW-Stellplätze ein hochstämmiger Laubbau I. oder II. Ordnung zu pflanzen und zu erhalten. Der Anteil der Laubbäume I. Ordnung muß mind. 50 % betragen. Pro Baum ist eine mind. 6 m² große Vegetationsfläche herzustellen. Die Bepflanzungen müssen innerhalb der jeweiligen Stellplatzanlage liegen oder direkt an einem Stellplatz angrenzen.
- c) Entlang der Planstraßen, des Wunderbütteler Kirchwegs, des Pfingstwegs und der Kneesecker Straße zwischen den Grundstücken Haus-Nr. 31 und 35 sind auf den bisher nicht bebauten Grundstücken im Bereich zwischen der Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche pro 20 m Grundstücksbreite ein Baum I. Ordnung oder zwei Bäume II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Vegetationsfläche pro Baum muß mindestens 6 m² betragen. Bei Grundstücksbreiten unter 20 m ist mindestens ein Baum II. Ordnung zu pflanzen.
- d) Im Mittelpunkt der Wendepunkte der Planstraße A und des Pfingstwegs ist eine mindestens 8 m² große Vegetationsfläche herzustellen, mit einem Baum I. Ordnung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- e) In den Planstraßen C und D und im Wunderbütteler Kirchweg ist pro 200 m² Verkehrsfläche ein hochstämmiger Baum I. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine mindestens 6 m² große Vegetationsfläche herzustellen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- a) Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche entlang der straßenbegleitenden Grundstücksgrenzen, sofern nicht weitergehende Pflanzgebote festgesetzt sind, mindestens 3,00 m breite Vegetationsstreifen anzulegen, flächig mit Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölzpflanzungen müssen einen Baumannteil von mindestens 5 % Bäumen I. Ordnung und mindestens 10 % Bäumen II. Ordnung aufweisen. Die zur Berechnung der Größe der Vegetationsstreifen zugrundegelegte Grundstücksfläche bemittelt sich aus der Größe des Grundstücks abzüglich des öffentlichen, auf dem Grundstück festgesetzten Pflanzgebietes Pkt. a) und der Pflanzbindung.
- b) Auf den öffentlichen Grünflächen sind naturnahe, extensiv gepflegte Vegetationsbestände (z.B. Gras-Krautfluren, strukturelle Siedlungsgehölze) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Gehölzpflanzungen dürfen nur mit Arten aus der unten stehenden Gehölzliste vorgenommen werden.
- Die Pflanzgebiete und Anpflanzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit heimischen Laubbäumen in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation auszuführen. Folgende Gehölze stehen zur Auswahl:
- | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|-------|-----------|-------|-------|-------|-------|-------------|-----------|---------------|---------------|----------------|---------------|-----------|--------|---------|-------------|-------------|
| Laubbäume I. Ordnung: | Ahorn | Bergahorn | Birke | Buche | Eiche | Esche | Flatterulme | Hainbuche | Hornahornbaum | Kornelkirsche | Laubhartriegel | Lehmannsahorn | Lindweide | Platan | Rothorn | Silberweide | Winterlinde |
| Laubbäume II. Ordnung: | Ahorn | Bergahorn | Birke | Buche | Eiche | Esche | Flatterulme | Hainbuche | Hornahornbaum | Kornelkirsche | Laubhartriegel | Lehmannsahorn | Lindweide | Platan | Rothorn | Silberweide | Winterlinde |
- Sträucher:** Cornus sanguinea, Corylus avellana, Cotoneaster monogyna, Eucalyptus viminalis, Fragaria vesca, Ligustrum vulgare, Linnaea sylvatica, Prunus spinosa, Rhus typhina, Salix caprea, Salix virens, Sambucus racemosa, Sorbus domestica, Syringa vulgaris, Viburnum opulus.
- Holzweide:** Gemeine Weide, Schwarzweide, Silberweide, Winterlinde.
- Gemäß § 14 (3) BauNVO müssen die nicht überbauten Flächen der Bauverbotzone durch Gehölzflächen gesichert werden. Die Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzflächen sind durch einen Bauzaun zu schützen. Beeinträchtigungen der Vegetation wie z.B. durch Materiallagerungen, Bodenauftrag oder Bodenabtrag, Abstellen von Fahrzeugen usw. dürfen nicht erfolgen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MD	Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
MDe	Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) (Landesplan nach § 1 Abs. 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO) (Landesplan nach § 1 Abs. 4 BauNVO)
GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,5	Geschäftszahl als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

0	Offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsmittelflächen

Streifenverkehrsflächen	Einbahn-Verkehr
Streifenverkehrsflächen	Beidseitige Verkehrsflächen
Öffentliche Parkfläche	

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abzäunungen

Elektrizität	
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	A = Hochabwasserleitung B = Gasleitung

Grünflächen

Parkanlage	
------------	--

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des Geltungsbereichs	
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	
Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	

BEBAUUNGSPLAN NR. 8
'WUNDERBÜTTELER KIRCHWEG'
ZUGLEICH AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES 'PFINGSTWEG'

STADT WITTINGEN
ORTSCHAFT WITTINGEN
LANDKREIS GIFHORN

BSB PLANUNGSBÜRO KLAUS SCHROEDER ARCHITEKT
STADTENTWICKLUNG STADTBAU BAULEITPLANUNG
38100 BRAUNSCHWEIG WILHELMSTRASSE 88 TELEFON 0531 444443
Planungsstand: 19.06.1995 / 24.01.1996 / 07.09.1996

Anlage 9