



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. Vergnügungstälern 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 Aufsichts- und Betriebspersonal 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 geringfügigem Ausmaß, ist nicht zulässig.

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 Laubbäum 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 m 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 Pflanzgebote 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:	Acer platanoides Acer pseudoplatanus Betula pendula Fagus sylvatica Fraxinus excelsior	Spit. Ahorn Berg-Ahorn Sahleiche Rohr-Buche Eiche	Quercus petraea Quercus robur Salix alba Tilia cordata	Traubeneiche Stieleiche Silberweide Winterlinde
Laubbäume II. Ordnung:	Acer campestre Alnus glutinosa Cornus betulus Malus sp.	Feld-Ahorn Hornbuche Kultur-Apfel (Hochstamm)	Morus communis Populus tremula Prunus lauro-cerasus Sorbus aucuparia	Weiß-Apfel Zitter-Pappel Fruhe Traubenkirsche Eberesche
Sträucher:	Cornus sanguinea Cornus avellana Corylus monroghana Elaeagnus argentea Fragaria vesca Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa	Roter Hainbühl Hainbühl erg. Weißdorn Pfaffenhütchen Faulbaum Ligustrum vulgare Hackerkirsche Schiene	Rosa canina Rosa rubra Rubus idaeus Rosa rugosa Salix caprea Salix ornata Viburnum opulus	Hundsrose Brombeere Hornbeere Ornweide Säuleweide Dornrose Gew. Schneeball

Hr. zw. 6:

Gemäß § 14 (b) BauNVO müssen die nicht überbauten Flächen der Bauverbotzone durch Gehölze, die den Anforderungen entsprechen, dauerhaft begrünt werden. 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
 WA Allgemeine Wohngebiete
 MD Dorfgebiete
 MDa Dorfgebiete
 MI Mischgebiete
 GE Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung
 0,5 Geschlossenheit als Höchstmaß
 0,4 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen
 0 Offene Bauweise
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsmittelflächen
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abzäunungen
 Elektrizität
 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 A = Hochabwasserleitung
 G = Gasleitung

Grünflächen
 Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
 Maßstab 1:1000
 Kartengrundlagen: Liegenschaftskarte Gemarkung Wittingen, Flur 1
 Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet, § 19 Abs. 4 des Verzeichnisses- und Auswertungs-Gesetzes vom 1. März 1971, dazu gehören auch Zwecke der Bauplanung.

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

STADT WITTINGEN
ORTSCHAFT WITTINGEN
LANDKREIS GIFHORN

PLANNINGSBÜRO KLAUS SCHROEDER ARCHITEKT
 STADTENTWICKLUNG STADTBEAU BAULEITPLANUNG
 38100 BRAUNSCHWEIG WILHELMSTRASSE 88 TELEFON 0531 444443
 Planungsstand: 19.06.1995 / 24.01.1996 / 07.09.1996

Anlage 9