



# Wittingen, den ...

### Wittingen, den . Braunschweig, den .. Bürgermeister Unterschrift Frühzeitige Beteiligung Abwägungsmängel Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bau-Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bevorschrift und der Begründung lagen gem. bauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend § 3 Abs. 1 BauGB vom 18.05.2020 bis einschließlich gemacht worden. 19.06.2020 zur allgemeinen Einsicht öffentlich aus. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Wittingen, den .... wurden am 09.05.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Bürgermeister Präambel und Bürgermeister **Ausfertigung** Öffentliche Auslegung Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bauge-Der VA der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am setzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen 17.12.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes "OHE-Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Gelände" mit örtlicher Bauvorschrift und der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes Begründung zugestimmt und seine öffentliche Aus-(NKomVG) hat der Rat der Stadt Wittingen diesen legung gem. § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3 erster Bebauungsplan "OHE-Gelände", bestehend aus der Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen 09.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung be-Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung haben vom 18.01.2021 -19.02.2021 ausgelegen. Wittingen, den . Gesetzliche Grundlagen Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, zugrunde: a) Baugesetzbuch (BauGB) b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) c) Planzeichenverordnung (PlanZV) d) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) e) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKonVG) f) Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) g) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) h) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) Angrenzende B-Pläne 1. "Gewerbegebiet Celler Straße Nord" 5. "Am Wasserwerk" 9. "Wunderbütteler Kirchweg" 2. "Gewerbegebiet Celler Straße" 6. "Schützenstraße" 10. "Pfingstweg" 3. "Goethestraße" 7. "Rammestraße" 11. "Aschhorst" 4. "Rothwiesenweg" 8. "Mühlenstraße West"

Satzungsbeschluss

Wittingen, den ...

Inkrafttreten

Wittingen, den ....

Unterschrift

Der Rat der Stadt Wittingen hat den Bebauungsplan

und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am am XX.XX.2021 als Satzung (§10 BauGB)

Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift ist gem.

§ 10 Abs. 3 BauGB an XX.XX.2021 im Amtsblatt des

Landkreises Gifhorn bekannt gemacht worden. Der

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebau-

kommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht

ungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung

von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustande-

XX.XX.2021 rechtsverbindlich geworden.

Verletzung von Verfahrens-

und Formvorschriften

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift ist damit ab

sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

"OHE-Gelände" mit örtlicher Bauvorschrift der Bedenken

Bürgermeister

Bürgermeister

# Textliche Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a, 8 BauNVO) 1. Urbanes Gebiet (MU1 und MU2) gem. § 6a BauNVO

Nummerierung als zusätzliche Bezeichnung It. Planeintrag

Nummerierung als zusätzliche Bezeichnung It. Planeintrag

Nummerierung als zusätzliche Bezeichnung It. Planeintrag

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

siehe Punkt III Abs. 1 Textliche Festsetzungen

Grundflächenzahl (GRZ) Firsthöhe als Höchstmaß

Offene Bauweise

Abweichende Bauweise

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Zweckbestimmung It. Planeintrag

Straßenbegrenzungslinie

Fuß- und Radweg

Öffentliche Parkfläche Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Bahnanlagen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung Sportanlagen: Bikepark

Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

siehe Punkt VII Abs. 2 Textliche Festsetzungen

Regelung siehe Punkt 2. Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Hauptgebäude mit Hausnummer

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

siehe Punkt VI Textliche Festsetzungen

Erhaltung Bäume

Leitungsrecht

Nebengebäude

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Grenze Lärmpegelbereich

Flurgrenze

Wasser: Pumpstation

Elektrizität: Ortsnetzstation

Nummerierung als zusätzliche Bezeichnung It. Planeintrag

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

- 1.1. In dem Urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig 1.2. Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den gemäß § 6a BauNVO festgesetzten Urbanen Gebieten MU1 und MU2 Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur eingeschränkt zulässig. Die Verkaufsflächen von zentren-relevantem Einzelhandel dürfen insgesamt 800 gm in MU1 und MU2 nicht überschreiten.
- 2. Gewerbegebiete (GE1, GE2, GE3 und GE4) gem. § 8 BauNVO 2.1. In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind die folgenden Nutzungsarten nach § 8 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig: Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen 2.2. In den Gewerbegebieten GE3 und GE4 sind die folgenden Nutzungsarten nach § 8 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:
- 2.3. In den Gewerbegebieten GE1, GE2, GE3 und GE4 sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 8 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig: Vergnügungsstätten
- setzten Gewerbegebieten GE1 bis GE4 Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig (vgl. Einzelhandelsentwicklungs-konzept S. 31 "Empfehlungen zum Standort Bahnhofstraße"). 2.5. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 werden die gewerblichen Nutzungen dahingehend eingeschränkt, dass wassergefährdende Nutzungen ausgeschlossen sind. Wassergefährdende Nutzungen sind Nutzungen, bei denen mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne von § 62 (3) Wasserhaushaltsgesetz umgegangen wird. (Wassergefährdende
- Stoffe sind feste, flüssige und gasförmige Stoffe, die geeignet sind, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß nachteilige Veränderungen der Wasserbeschaffenheit herbeizuführen). Bei Errichtung von baulichen Anlagen ist eine Abstimmung mit dem Wasserverband Gifhorn notwendig.
- I Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)
- In den Gewerbegebieten und in den Urbanen Gebieten ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO der Bezugspunkt für die Firsthöhe die Höhenlage der nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt des Straßenendausbaus, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite führt. III Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO)
- 1. Abweichende Bauweise 1.1. In den Gewerbegebieten GE1, GE2 und GE3 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 sind Gebäude von über 50 m Länge zulässig.
- 1. Die festgesetzte Fläche L ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- V Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 1. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche ist gemäß der Zweckbestimmung als Sportanla-
- ge die Errichtung eines Bikeparks zulässig.
- VI Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
- Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Nr.1 Abs. 20 BauGB)
- 1. Baulicher Schallschutz 1.1. Der Kompensationsbedarf von 21.864 Werteinheiten wird durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches A auf insgesamt ca. 1,15 ha großen Flächen gedeckt (Gemarkung Wittingen, Flur 7, Flurstücke 56, 116 und Teilen des Flurstücks 118). Die öffentliche Im nördlichen Bereich ist auf 8.710 gm ein artenreiches mesophiles Grünland nach
- Maß-gabe des Umweltberichtes (s. S. 23 ) zu entwickeln. Auf der Grünlandfläche südlich der Bahntrasse ist eine Feldhecke auf ca. 120 qm nach Maßgabe des Umweltberichtes (s. S. 23) anzulegen. Im südlichen Teil ist auf 2.165 qm Sandmagerrasen nach Maßgabe des Umweltberichtes (s. S. 23 f.) zu entwickeln.
- Externe Maßnahmen (§ 9 Abs. 1a (3) Satz 3 BauGB) Die Flächen für die externen Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Bauflächen des Geltungsbereiches A vollständig zugeordnet und werden gemäß Geltungsbereich B und C festgesetzt.
- 2.1. Der ergänzende Kompensationsbedarf wird durch externe Maßnahmen auf einer 4,9 ha großen Fläche innerhalb der Geltungsbereiche B und C (Dammwiesen) im Flächenpool an der Fulau gedeckt (Gemarkung Wittingen, Flur 8, Flurstücke 54/2, 54/4 und 54/5 sowie Flur 18, Flurstücke 15/1 und Teilflächen des Flurstücks 13, 24/2). Hier sollen Ackerland in extensiv genutztes Grünland und/ oder Brachflächen umgewandelt werden sowie Heckenpflanzungen nach Maßgabe des Umweltberichtes (s. S. 24) erfolgen. Von den 4,9 ha werden 3,5 ha für den Ausgleich gemäß Eingriffsregel und 4,9 ha dem artenschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet.
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen Für den Verlust von drei Brutrevieren des Neuntöters und je einem Brutrevier des Baumpiepers und Bluthänfling müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-
- Maßnahmen) in der Größenordnung von insgesamt 6 ha auf der internen Ausgleichsflä- X Nutzungsbeschränkungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) che im Süden des Pangebiets und auf den externen Flächen an der Fulau für gefährde
  1. Das bestehende Bahnhofsgebäude mit mechanischem Stellwerk bleibt in seiner Nutzung te Vogelarten vor Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen erfolgen. Insektenfreundliche Straßen- und Außenbeleuchtung In den MU- und GE-Gebieten sowie bei der Beleuchtung der öffentlichen Flächen sind

- dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über Außenbeleuchtungen dürfen erst nach Einbruch der Dunkelheit, in Abhängigkeit von der Jahreszeit und längstens bis 24.00 Uhr betrieben werden. Ausnahmsweise sind längere Betriebszeiten zulässig, wenn die Beleuchtungsanlagen an Bewegungsmelder gekoppelt sind und nur bei Bedarf leuchten.
- VII Gebote zur Anpflanzung, zum Erhalt und zur Pflege von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

beidseitig der Fahrbahn in gleichmäßigem Abstand anzupflanzen.

- 1. Baumpflanzungen im Straßenraum
- 1.1. Auf den öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz sind min. 9 hochstämmige mittelkronige Laubbäume in gleichmäßigem Abstand beidseitig der Straße entlang der Stellplätze zu pflanzen. 1.2. Auf der öffentlichen Verkehrsfläche V1 sind min. 6 hochstämmige mittelkronige Laubbäume
- 1.3. Auf der öffentlichen Verkehrsfläche V2 sind min. 24 hochstämmige mittelkronige Laubbäume beidseitig der Fahrbahn in gleichmäßigem Abstand anzupflanzen. 1.4. Auf der öffentlichen Verkehrsfläche V3 ist ein hochstämmiger mittelkroniger Laubbaum als Solitär anzupflanzen.
- 1.5. Die Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen sind zu pflegen und bei Abgang gleichwertig 1.6. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.
- Geeignete Arten: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata). Aufgrund des versiegelten Standortes können auch Zuchtformen verwendet werden. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpfl., StU 18/20 cm
- als Grünfläche dargestellten Bereiches, sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu

Die Bäume der alten Baumreihe im Süden des Plangebiets (Flurstück 114), innerhalb des

- VIII Geräuschkontingentierung in Gewerbegebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB und § 1 Abs. 4 BauNVO) In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren
- Lärmemissionen die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (2006) weder am Tag (6-22 Uhr) noch während der Nacht (22-6 Uhr) Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45961 (2006) in Form eines Schallschutznachweises. Im Einzelfall können für Zusatzkontingente ergänzende Regelungen getroffen werden (siehe Anhang A der DIN 45691)

Teilfläche	Tag [dB(A)(m²]	Nacht [dB(A)(m²]
GE1	60	45
GE2	57	43
GE3	50	40
GE4	60	49

- Für das Plangebiet gelten die Lärmpegelbereiche I bis IV (siehe Planzeichnung). Bei der Sanierung oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden sind folgende Punkte zu
- In Abhängigkeit der Lage innerhalb der jeweiligen Lärmpegelbereiche müssen die Außenbauteile in den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Anforderungen der DIN Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgeometrie im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der DIN 4109-1 (2016)

Lärm- pegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliche resultierendes Schalldämm- Maß des Außenbauteils R'W,res [dB]
I	bis 55	30
II	56 - 60	30
III	61 - 65	35
IV	66 - 70	40

- 2. Lüftungseinrichtungen für zum Schlafen geeignete Räume In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 ist an den Fassaden mit zum Schlafen geeigneten Räumen an denen der Schalldruckpegel des Verkehrslärms in der Nacht ≥ 45 dB(A) beträgt, eine fensterunabhängige Lüftung vorzusehen (schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art z. B. nach VDI 2719).
- 3. Ausnahmen können in Form eines Einzelnachweises zugelassen werden, wenn im konkreten Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch Baustruktur oder andere pegelmindernde Einflüsse niedrigere Lärmbelastungen auf das jeweils zu genehmigende Bauvorhaben

punkt wird die Nutzung als Gewerbegebiet gemäß Punkt I 2.2 dieser textlichen Festsetzung

als Fläche für Bahnanlage uneingeschränkt bis das neue elektronische Stellwerk (ESTW) in Betrieb genommen werden kann. Erst nach Freistellung von Eisenbahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG erfolgt der Übergang in die kommunale Planungshoheit. Ab diesem Zeit-

## gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO

- I Geltungsbereich
- Räumlicher Geltungsbereich Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "OHE-Gelände". Die Begrenzung ist nebenstehend dargestellt. Sachlicher Geltungsbereich Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBauO
- und Einfriedungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in der jeweils geltenden Fassung und regelt deren Gestaltung. II Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sowie im nördlichen Teil des GE 3 (Abgrenzung s.
- Planzeichnung) gelten, sobald das Denkmalrechtliche Verfahren gemäß § XX Abs. X DSchG ND zum ehemaligen Bahnhofgebäude der OHE abgeschlossen und das Gebäude unter Denkmalschutz gestellt wird, folgende Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden: 1. Fassaden sind als Putzflächen in gedeckten Tönen, naturrote Klinkerfassaden oder Holzbekleidungen zulässig.
- 2. Für die Dacheindeckung sind rot bis rotbraune, nicht glänzende Dachpfannen zulässig. Die geplanten Neubauten sollten eine ruhige lagerhafte Kubatur aufweisen, geprägt durch ein stark geneigtes Satteldach.
- III Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen
- . In GE 3 und GE 4 sind entlang der westlichen Grundstücksgrenzen zwingend Einfriedungen zur DB-Fläche anzulegen. Eine Öffnung der Einfriedung durch Türen oder Tore ist nicht zulässig. Die Einfriedung muss mindestens 1,20 m hoch sein. . Einfriedungen sind aus Holz, Metall, oder Mauerwerk zulässig. Holz-, Stabgitter-, Metall- oder Maschendrahtzäune sind auch in Kombination mit einer freiwachsenden oder geschnittenen
- Hecke zulässig. 3. Einfriedungen in Form von Mauern sind auf der Grundstücksabgewandten Seite auf privatem Grund zu begrünen.
- Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Abschnitte 2-3 dieser Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet

Grundstückseigentümer über.

- Aufgrund der möglichen Auswirkungen durch den Bahnbetrieb erfolgt zur grundbuchlichen Absicherung eine Eintragung einer beschränkten Dienstbarkeit für die direkt an die DB-Flächen grenzenden Grundstücke. Diese Belastung geht beim Verkauf der Flächen von der Stadt Wittingen auf den künftigen
- 2. Landwirtschaftliche Immissionen Durch die Grünlandbewirtschaftung der angrenzenden Flächen ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen auftreten. Die Bewirtschaftung dieser Fläche ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern dies nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.
- 3. Zugänglichkeit Gleisanlagen OHE Bei den Gleisanlagen der OHE handelt es sich um öffentliche Eisenbahninfrastruktur, die zu jeder Tages- und Nachtzeit von Eisenbahnverkehrsunternehmen zur Beförderung von Gütern und Personen bestellt werden kann.
- 4. Haftungsausschluss Bei Bauvorhaben in Bahnnähe, hier Strecke Celle Nord - Wittingen -ehem. Bahnhof Wittingen OHE – wird auf die Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 14. Mai 1990 (BGBI. I S.880), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.12.2004 (BGBI. I S. 3704), hingewiesen. Eine Haftung für Schäden durch Erschütterungen, Lärm, Luftverunreinigungen usw., die durch den Bahnbetrieb entstehen können, wird nicht durch die Osthannoversche Eisenbahnen AG übernommen.
- Baudenkmal In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen nach § 8 NDSchG Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bedarf es einer Genehmigung
- der Denkmalschutzbehörde, wenn in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichtet, geändert oder beseitigt werden sollen. Diese Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 3 NDSchG zu versagen, soweit die Maßnahme gegen dieses Gesetz verstoßen würde. Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung Zur Vermeidung und Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen, die für Natur und
- Landschaft durch die Entwicklung des Gewerbegebiets entstehen können, sind folgende Maßnahmen vorgesehen: Die Rodungsarbeiten dürfen nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.
- Bei der Fällung von Altbäumen: Prüfung auf mögliche Vorkommen von Fledermaus-quartieren und sonstige Baumhöhlen bewohnende Arten Sollten beim Abriss Fledermausquartiere verloren gehen, so sind diese durch Fledermauskästen zu kompensieren. Dafür können handelsübliche Fledermauskästen verwendet werden oder geeignete pestizidfreie Spaltenquartiere in Hohlräumen der Fassaden/-verkleidung (Spaltentiefe: 2-3 cm, Höhe ca. 40 cm, mind. 40 cm lang). Sie sind in einer Höhe von mindestens drei Metern vorzusehen. In einem Bereich von etwa 1 m unterhalb der Ausflugsöffnung darf kein Hindernis sein. Möglich sind auch Quartiere in oder unter der Dachhaut mit speziellen unglasierten Lüftungsziegeln mit ca. 4 cm breiter Öffnung als Einschlupföffnung. Die Fläche unterhalb des Einschlupfes muss rau sein (rauer Verputz, sägeraues Holz etc.). Ausrichtung bevorzugt nach Osten, Südosten oder Südwesten. Im Sommer müssen die Quartiere

trocken, warm und zugluftgeschützt sein. Es werden vorsorglich 10 Kästen empfohlen.



Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn Fachbereich 3 Stadtentwicklung und Tiefbau Abteilung 3.1 Stadtentwicklung

# Bebauungsplan der Stadt Wittingen

mit Örtlicher Bauvorschrift für das Gebiet: "OHE-Gelände" Flurstücke 2, 56, 114, 116, 119, 119/2, 120, 162, 163

und Teile der Flurstücke 1, 117, 118, 37/3, 78/9, 116/34, 116/37, der Flur 7, Flur 11 und Flur 14, Gemarkung Wittingen Auslegungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Stand: 23.11.2020 Maßstab 1:1.500 Bearbeitung: Ackers Partner Städtebau

Quellen: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen