



- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
- Urbanes Gebiet
 - Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 20 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Fußfläche als Höchstmaß über dem Baupunkt nach Punkt II Abs. 1 Textliche Festsetzungen
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Offene Bauweise
 - Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - Baulinie
- Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
 - Straßenbegrenzungsfläche
 - Fuß- und Radweg
 - Öffentliche Parkfläche
 - Verkehrsbenutzter Bereich
 - Flächen für Bahnanlagen
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ver- und Entsorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen
 - Wasser: Pumpstation
 - Elektrizität: Ortsnetstation
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Grünflächen
 - Zweckbestimmung Sportanlagen: Bikesport
 - Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken
 - Flächen für Ausgleichsmaßnahmen
 - Erhaltung Blüme
- Regelungen für den Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Einzeldenkmal
 - Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen / Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
 - Leitungsrecht
- Darstellungen der Plangrundlage**
- Hauptgebäude mit Hausnummer
 - Nebengebäude
 - Flurgenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer
- Nachrichtliche Übernahme**
- Grenze Lärmpegelbereich
 - Nummerierung als zusätzliche Bezeichnung lt. Planentwurf
 - Sichtbereiche

Textliche Festsetzungen

- I Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a, 8 BauNVO)
- Urbanes Gebiet (MU1 und MU2) gem. § 6a BauNVO
 - Gewerbegebiet (GE1, GE2, GE3 und GE4) gem. § 8 BauNVO
- II Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 20 BauNVO)
- In den Gewerbegebieten MU1 und MU2 sind die folgenden Nutzungsarten nach § 8 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig: Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen
 - In den Gewerbegebieten GE1, GE2, GE3 und GE4 sind die folgenden Nutzungsarten nach § 8 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig: Tankstellen
 - In den Gewerbegebieten GE1, GE2, GE3 und GE4 sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 8 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig: Vergnügungsbetriebe
 - Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebieten GE1 bis GE4 Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig (vgl. Einzelhandelsentwicklungs-Konzept S. 31 „Empfehlungen zum Standort Bahnhofstraße“).
 - In den Gewerbegebieten GE1 bis GE4 werden die gewerblichen Nutzungen dahingehend eingeschränkt, dass wasserführende Nutzungen ausgeschlossen sind. Wasserführende Nutzungen sind Nutzungen, bei denen mit wasserführenden Stoffen im Sinne von Rz (3) Wasserhaushaltsgehalt im Grund (Wasserführende Stoffe sind feste, flüssige und gasförmige Stoffe, die geeignet sind, dauernd oder in einem nicht nur unmerklichen Ausmaß nachteilige Veränderungen der Wasserbeschaffenheit herbeizuführen). Bei Errichtung von baulichen Anlagen ist eine Abstimmung mit dem Wasserverband Gifhorn notwendig.
- III Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- Abscheidende Bauweise
 - 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 10 m Länge zulässig.
- IV Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgung für die Flurstücksgrenze zulässig.
- V Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Innere Maßnahme
 - Der Kompensationsbedarf von 21.864 Werleinheiten wird durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs A auf insgesamt ca. 1,5 ha großen Flächen gedeckt (Gemarkung Wittingen, Flur 7, Flurstücke 56, 116 und Teile der Flurstücke 118). Die öffentliche Grünfläche im nördlichen Bereich ist auf 8.710 qm an artenreichem mesophilen Grünland nach Maßgabe des Umweltberichtes (S. 23) zu entwickeln. Auf der Grünfläche südlich der Bahntasse ist eine Freizecke auf ca. 120 qm nach Maßgabe des Umweltberichtes (S. 23) anzulegen. Im südlichen Teil ist auf 2.105 qm Sandmagergras nach Maßgabe des Umweltberichtes (S. 23) zu entwickeln.
 - Externe Maßnahmen (§ 9 Abs. 1a (3) Satz 3 BauGB)
- VI Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Innenmaßnahmen
 - Die Flächen für die externen Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Bauflächen des Geltungsbereichs A vollständig zugeordnet und werden gemäß Geltungsbereich B und C festgesetzt.
 - Der ergänzende Kompensationsbedarf wird durch externe Maßnahmen auf einer 4,9 ha großen Fläche innerhalb der Geltungsbereiche B und C (Dammwiesen) im Flächenpool der Flur gedeckt (Gemarkung Wittingen, Flur 8, Flurstücke 542, 544 und 545 sowie Flur 18, Flurstücke 101 und Teilflächen der Flurstücke 13, 242). Hier sollen Ackerland in extensiv genutztes Grünland und/oder Brachflächen umgewandelt werden sowie Heckenschneitten nach Maßgabe des Umweltberichtes (S. 24) erfolgen. Von den 4,9 ha werden 3,5 ha für den Ausgleich gemäß Eingriffstabelle und 4,9 ha den artenschutzrechtlichen Ausgleich zugeordnet.
 - Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen
 - Insektenfreundliche Straßen- und Außenbeleuchtung



Örtliche Bauvorschrift

- I Geltungsbereich**
- Räumlicher Geltungsbereich
 - Sachliche Geltungsbereich
- 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 Denkmalschutzverfahren gemäß § 30 Abs. 2 DMSchG Nr. 2 zum ehemaligen Bahnhofsgebäude der OHE abgeschlossen und das Gebäude unter Denkmalschutz gestellt wird, folgende Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden: Fassaden sind als Putzflächen in gedeckten Tönen, naturrote Klinkerfassaden oder Holzkleidungen zulässig.
 - Für die Dachdeckung sind rot bis rotbraune, nicht glänzende Dachpfannen zulässig.
 - Die geplanten Neubauten sollen eine ruhige, legerhafte 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 GB-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 Mischentwässerungen sind auch in Kombination mit einer freischwebenden oder geschriebenen Hecke zulässig.
 - Einfriedungen in Form von Mauern sind auf der Grundstücksabgewandten Seite auf privatem Grund zu begründen.
- IV Ordnungswidrigkeiten**
- Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBSchG, wer als Bauherr/in, Entwurfsverfasser/in oder Unternehmer/in vorsätzlich eine Baumaßnahme ausführt oder durchführt, die nicht den Anforderungen der Abschnitte 2-3 dieser Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 3 NBSchG mit einer Geldbuße geahndet werden.

Verfahrensvermerke

- Aufteilungsbeschluss**
- Der VA der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 27.02.2020 die Aufteilung des Bebauungsplanes „OHE-Gelände“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufteilungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.05.2020 öffentlich bekanntgemacht.
- Wittingen, den (Rtler) Bürgermeister
- Planunterlage**
- Der Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.08.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.
- Gifhorn, den (Rtler) Bürgermeister
- Planverfasser**
- Der Entwurf des Bebauungsplanes „OHE-Gelände“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet vom Bau-Ackers Partner Städtebau, Adelstraße 15, 38102 Braunschweig.
- Braunschweig, den (Rtler) Bürgermeister
- Frühzeitige Beteiligung**
- Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung lagen gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 18.05.2020 bis einschließlich 19.06.2020 zur allgemeinen Einsicht öffentlich aus. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 09.05.2020 öffentlich bekanntgemacht.
- Wittingen, den (Rtler) Bürgermeister
- Öffentliche Auslegung**
- Der VA der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 17.12.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes „OHE-Gelände“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB § 4 Abs. 3 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.05.2021 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung hatten vom 18.01.2021 - 19.02.2021 ausgelegt.
- Wittingen, den (Rtler) Bürgermeister
- Abwägungsmängel**
- Innhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
- Wittingen, den (Rtler) Bürgermeister
- Präambel und Ausfertigung**
- Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 70 und 88 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Wittingen diesen Bebauungsplan „OHE-Gelände“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.
- Wittingen, den (Rtler) Bürgermeister

Gesetzliche Grundlagen

- Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, zugrunde:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baumutzungsverordnung (BaMuVO)
 - Planzeichungsverordnung (PlanZV)
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG)
 - Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Angrenzende B-Pläne

- "Gewerbegebiet Celler Straße Nord"
 - "Gewerbegebiet Celler Straße"
 - "Goethestraße"
 - "Rothweierweg"
 - "Am Wasserk"
 - "Schützenstraße"
 - "Rammerstraße"
 - "Mühlenstraße West"
 - "Wunderbühler Kirchweg"
 - "Aschhorst"
- Übersichtplan** Maßstab 1:10.000
- 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, 373, 789, 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 Geo- und Raumentwicklung Niedersachsen