



Präambel für den Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.7.1973 (Nds.GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz des Niedersächsischen Straßengesetzes vom 29.07.1980 (Nds. GVBl. S. 30) i.V. mit § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.07.1978 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch die 2. Verordnung der Niedersächsischen DVBBauG vom 10.12.1980 (Nds. GVBl. S. 490) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 18.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497), zuletzt geändert durch das 7. Gesetz vom 18.10.1980 (Nds. GVBl. S. 385), hat der Rat der Stadt Wittingen diesen Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Wittingen, den 24.02.1983

(gez. Leibelt) (Siegel) (gez. Schellin)  
Ratsvorsitzender Stadtdirektor

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BBauG und §§ 1 - 15 BauNVO)
    - Kerngebiet MK (1), MK (3), MK (4), MK (6), MK (7), MK (8), MK (9) (§ 7 BauNVO)
      - Allgemein zulässige Anlagen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
      - Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (sonstige Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
      - Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Wohnungen in allen Geschossen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
    - Kerngebiet MK (2) (§ 7 BauNVO)
      - Allgemein zulässige Anlagen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
      - Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 sind oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
      - Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 BauNVO (Tankstellen und Wohnungen im Erdgeschoss) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung, Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 BBauG und §§ 16 - 17 BauNVO)
 

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse   |
|---------------------------|--|
| MK (1)                    | II als Höchstgrenze  |
| MK (2)                    | III zwingend; 2 Vollgeschl. und ein als Vollgesch. anzurechnendes Dachgeschoss |
| MK (3)                    | II zwingend  |
| MK (4)                    | II zwingend  |
| MK (5)                    | II zwingend  |
| MK (6)                    | I als Höchstgrenze   |
| MK (7)                    | I als Höchstgrenze   |
| MK (8)                    | II als Höchstgrenze  |
| MK (9)                    | II als Höchstgrenze  |

- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)
 

Abweichende Bauweise im Kerngebiet MK (2), hier halboffene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Das Gebäude ist an der ostwärtigen Grundstücksgrenze als Grenzbauelement zu errichten. Gegen die westliche Grundstücksgrenze ist der festgesetzte Abstand einzuhalten.
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
 

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen, hier nur der Hauptgebäude, ist entsprechend der Einzelzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
 

In den Kerngebieten MK (2), MK (7), MK (8) und MK (9) sind Garagen nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig oder auf den hierfür festgesetzten Flächen.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
 

In den Kerngebieten MK (2) und MK (9) ist die ständige Zugänglichkeit der Stellplätze und die Verbindung Junkerstraße - Gartensstraße durch die Schaffung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten der Allgemeinheit zu sichern. Die Führung der Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser und Post ist nach den technischen Grundsatzen der Versorgungsgeber durch ein Leitungsrecht zugunsten derselben sicherzustellen.

- Pflanzbindung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)
 

Die im Bebauungsplan mit (☉) gekennzeichneten Einzelbäume sind im Zuge der Baumaßnahmen zu pflanzen. Sie sollen einen Mindestdurchmesser von 0,20 m aufweisen.
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG)
 

Die im Bebauungsplan mit (⊕) gekennzeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten. Erdarbeiten jeglicher Art wie Leitungsgräben usw. sind in einem Bereich von 3,5 m Umkreis um die Stämme zur Erhaltung des Wurzelballens zu vermeiden.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG**

Diese Festsetzungen sind für die Gebiete MK(1), MK(2), MK(3), MK(4), MK(5), MK(6)

- Erdgeschoss als Ladenzone:
 

Die sichtbare Holzkonstruktion ist zu erhalten. Für einzelne Holzpfosten können Ausnahmen zugelassen werden. Die Größe der einzelnen Schaufensterscheibe darf 4 m<sup>2</sup> und die Breite darf 2,00 m nicht überschreiten. Die einzelnen Scheiben sind durch ein mindestens 16 cm breites Element zu trennen. Die senkrechten Stützteile müssen auch in der Erdgeschossfassade sichtbar sein, wobei die Schaufenster nicht breiter als 2 m sein dürfen und die Gliederung der Obergeschossfassade zu berücksichtigen ist. Unzulässig sind stark profilierte, metallisch glänzende Fensterrahmen.
- Fenster:
 

Die vorhandenen Holzspaltenfenster sind zu erhalten.
- Werbeanlagen:
 

Werbeanlagen dürfen höchstens bis zur Brüstungshöhe des 1. OG reichen. Die Schriftgröße von Werbeanlagen darf nicht höher als 50 cm sein. An jeder Stelle der Leistung ist nur eine Eigenwerbung zulässig. Auskragende Werbeanlagen (Ausleger) dürfen eine zusammenhängende Fläche von 0,60 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Geschoßhöhe und Traufhöhe:
 

Die Gebäude müssen die für die einzelnen Straßen nachfolgend festgesetzten Unter- und Obergrenzen der Geschoß- und Traufhöhen, gemessen an der mittleren Höhenlage der Oberkante des Fußweges, einhalten:

Junkerstraße Nr. 22 bis 28, Fulau Nr. 2 bis 8  
Oberkante Erdgeschoßfußboden: bis 0,90 m  
Oberkante Fußboden 1. Obergesch.: bis 2,70 m  
Untergrenze Traufhöhe: 3,50 m (Junkerstraße) 6,00 m (Fulau)  
Obergrenze Traufhöhe: 7,00 m

Lysenstraße Nr. 2, 4 und 6  
Oberkante Erdgeschoßfußboden: bis 0,90 m  
Oberkante Fußboden 1. Obergesch.: 3,70 m  
Untergrenze Traufhöhe: 3,00 m  
Obergrenze Traufhöhe: 2,70 m

- Dachausbildung:
 

Die Dächer sind als Satteldach mit einer Dachneigung von über 45° (Ahnrad) oder als Walmdächer auszubilden. Versetzte Putzdächer sind ausnahmsweise zulässig. Die Dachdeckung muß aus roten Dachziegeln oder -steinen bestehen. Zulässig sind folgende Farben nach Farblegister RAL 840 HR: von 2001 bis 2004, 2008, 3000, 3003 bis 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016. An den straßenseitigen Dachflächen sind Dachrechenritte (z.B. Gauben) dürfen nicht mehr als 2/3 der gesamten Traufhöhe einnehmen. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,00 m vom Giebel haben. Dachaufbauten dürfen eine Breite von 3,50 m nicht ohne Unterbrechung überschreiten.
- Ordnungswidrigkeiten:
 

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich den Vorschriften der Punkte 1 bis 5 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Rat der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 23.06. 1977 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 21.09.1977 ortsüblich bekannt gemacht.

(gez. Schellin)  
Stadtdirektor

Vertiefungsunterlagen:  
Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur:  
Maßstab: 1:500  
Vertiefungsergebnis für:  
Erlaubnisvermerk: erteilt durch das Katasteramt Gifhorn

am 198  
Az:

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.05.1981). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 12.10.1981

(gez. Mohrmann)  
Katasteramt Gifhorn

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
Klaus Schroeder, Architekt, Büro f. Bauleit- u. Entwicklungsplanung - Städtebau, 3300 Braunschweig

Braunschweig, im Januar 1979  
(gez. Schroeder)  
Planverfasser

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.07. 1981 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.08. 1981 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.08. 1981 bis 14.09. 1981 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt.

Wittingen, den 24.02.1983

(gez. Schellin)  
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.03.1982 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2a Abs. 7 BBauG beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 2a Abs. 7 BBauG wurde vom 22.03.1982 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 07.04.1982 gegeben.

Wittingen, den 24.02.1983

(gez. Schellin)  
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 08.10. 1982 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Wittingen, den 24.02.1983

(gez. Leibelt) (gez. Schellin)  
Bürgermeister Stadtdirektor

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung des Landkreises Gifhorn (AZ: 5170-02/10/1900) vom heutigen Tage unter Auflagen/Maßgaben gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt/teilweise genehmigt. Die verbindlich gemachten Teile sind auf Antrag der Stadt vom 1982 gemäß § 6 Abs. 3 BBauG von der Genehmigung ausgenommen.

Gifhorn, den 30.05.1983

(gez. Buths)  
Genehmigungsbehörde

Der Rat der Stadt ist den in der Genehmigungsverfügung vom 30.05.1983 (AZ: 6170-02/10/1900) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am 10.11.1983 beigetreten.

Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom 17.07. 1986 bis 29.08. 1986 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.07.1986 ortsüblich bekannt gemacht.

Wittingen, den 03.10.1986

(gez. Plumeyer)  
Stadtdirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 31.03. 1987 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 4 bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.03.1987 rechtsverbindlich geworden.

Wittingen, den 10.04.1987

(gez. Plumeyer)  
Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wittingen, den 23.6. 1988

(gez. Plumeyer)  
Stadtdirektor

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
Zeichnerische Festsetzungen gem. Planzeichnungsverordnung vom 19. Januar 1965

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG) (§ 1-15 BauNVO)

**MK** Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
**III** Zahl der Vollgeschosse zwingend  
**0.3** Grundflächenzahl  
**0.9** Geschosflächenzahl

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) (§ 22 + 23 BauNVO)

**o** offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig  
**g** geschlossene Bauweise  
**a** abweichende Bauweise

**---** Baulinie  
**- - -** Baugrenze  
**←** Stellung der baulichen Anlagen

**VERKEHRSLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

**□** Straßenverkehrsflächen  
**□** Straßenbegrenzungslinie

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN**

**ST** Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

**GGa** Flächen für Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

**■ ■ ■** mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

**● ● ●** Abgrenzung unterschiedl. Nutzung, z.B. von Baugruben oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)

**⊕ ⊕** zu erhaltende Bäume und Baumgruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG)

**☉** zu pflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

**BEBAUUNGSPLAN NR. 11**  
**STADT WITTINGEN**  
**ORTSTEIL WITTINGEN**  
**LANDKREIS GIFHORN**

**»K4«**

**ABSCHRIFT DER URSCHRIFT**

**M**

1

0 10 20 30 40 50

500

**PLANUNGSBÜRO KLAUS SCHROEDER ARCHITEKT**  
STADTENTWICKLUNG STADTEBAU BAULEITPLANUNG

3300 BRAUNSCHWEIG JASPERALLEE 18 TELEFON 0531/338305

PLANUNGSSTAND APR. 1980, 10.7.81, 12.8.81, 22.02.82