



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Die folgenden Nutzungen, die im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind in dem MD-Gebiet mit der Fußnote "e" gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig:
Ziffer 1: Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
Ziffer 4: Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
Ziffer 9: Tankstellen
Die im MD-Gebiet allgemein zulässige Nutzung "Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig"
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Für die Ermittlung der Geschos- und der Grundflächenzahl ist die BauNVO maßgeblich. Eine Überschreitung der festgesetzten GFZ ist nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.
- Mindestgrundstücksgröße und Mindestgrundstücksbreite** § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt bei den zu bildenden Baugrundstücken:
- die Mindestgrundstücksgröße 700 m²
- die Mindestgrundstücksbreite 22 m im Mittel.
Für Doppelhausgrundstücke gilt die Hälfte der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße bzw. der Mindestgrundstücksbreite.
- Bilanz des Wasserhaushalts** § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Zur Entlastung der Vorflut und zur Regulierung des Wasserhaushalts ist das Oberflächenwasser von den befestigten Flächen der Grundstücke auf den Grundstücken selbst zu versickern.
- Untergeordnete Nebenanlagen**
Auf den Grundstücksflächen in 3,00 m Breite parallel zu der Straßenbegrenzungslinie bzw. zum anrenzenden Außenbereich sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, wie folgt zulässig:
Zulässig sind nur Müllboxen, Stellplätze und Grundstückseinzäunungen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
a) Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 10 des Nieders. Naturschutzgesetzes mit heimischen Laubgehölzen aus der unten angegebenen Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro 100 m² Fläche sind mindestens 1 Laubbaum I. Ordnung, 2 Laubbäume II. Ordnung und 65 Sträucher zu pflanzen.
b) Beleuchtungskörper im Straßenverkehrsbereich dürfen nur mit Natriumdampf-Niederdrucklampen (Lichtwellenlänge ca. 590 nm) oder quecksilberfreien Natriumdampf-Hochdrucklampen (Lichtwellenbereich 570 bis 630 nm) ausgestattet werden.
c) Die im Geltungsbereich B festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 10 des Nieders. Naturschutzgesetzes als naturnahes Feldgehölz herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind mit heimischen Laubgehölzen in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation durchzuführen. Es ist ein gestufter Aufbau des Feldgehölzes herzustellen, wobei die Randbereiche überwiegend mit Sträuchern und der Innenbereich überwiegend mit Bäumen I. und II. Ordnung in einem weiten Abstand zu bepflanzen ist.

7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB

a) Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen A, B und C) ist je angefangener 300 m² Verkehrsfläche ein Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist ein mindestens 4 m² große Vegetationsfläche herzustellen.

b) An der Nordseite der Planstraße A ist zusätzlich zum Pflanzgebot Punkt a) ein mindestens 2,40 m breiter Rasenstreifen herzustellen und eine Baumreihe aus hochstämmigen Winterlinden (Tilia cordata) zu pflanzen. Der Abstand der Bäume darf 20 m nicht überschreiten. Der Rasenstreifen darf pro Baugrundstück von einer maximal 4,00 m breiten Zufahrt und einer maximal 1,50 m breiten Zuwegung unterbrochen werden. Der Rasenstreifen und die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

c) Innerhalb der Umgrenzung der Fläche zur Eingrünung des Baubereiches sind pro Baugrundstück mindestens zwei Bäume II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzgebote sind mit heimischen Laubgehölzen in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation auszuführen. Folgende Gehölze stehen zur Auswahl:

Laubbäume I. Ordnung:			
Acer platanoides	Silber-Ahorn	Fraxinus excelsior	Esche
Acer pseudoplatanus	Bing-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Aesculus hippocastanum	Rothkastanie	Quercus robur	Stiel-Eiche
Betula pendula	Sand-Birke	Salix alba	Silber-Weide
Fagus sylvatica	Roh-Eiche	Tilia cordata	Winter-Linde
Laubbäume II. Ordnung:			
Acer campestre	Feld-Ahorn	Populus tremula	Zitter-Pappel
Carpinus betulus	Heide-Eiche	Prunus padus	Fritze Traubeneiche
Juglans regia	Walnuß	Pinus communis	Wild-Birne
Malus communis	Wild-Äpfel	Pinus spec.	Kultur-Birne (nur als Hochstamm)
Malus spec.	Kultur-Äpfel (nur als Hochstamm)	Sorbus aucuparia	Eberesche
Sträucher:			
Cornus sanguinea	Holer Haselzweig	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Hasel	Rosa canina	Hornrose
Crataegus monogyna	engl. Weißdorn	Rubus fruticosus	Brombeere
Fraxinus sylvatica	Heckel-Eiche	Rubus idaeus	Salweide
Lonicera xylosteum	Heckel-Eiche	Salix caprea	Salweide
		Sambucus nigra	Holunder

- 8 Pflanzbindung** § 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB
- a) **Kastanie**
Die am östlichen Ende der Planstraße A vorhandene Kastanie ist dauerhaft zu erhalten. Es ist sicherzustellen, daß bei Straßenbauarbeiten eine ausreichend große Vegetationsfläche erhalten bleibt und Wurzel- und Stammbeschädigungen ausgeschlossen sind.
- b) **Linden**
Die an der Nordseite der Planstraße A vorhandenen Linden sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen am etwa gleichen Standort zu ersetzen.
- c) **Obstbäume**
Die auf dem Flurstück 74 mit Pflanzbindung dargestellten Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Neupflanzungen dürfen nur mit hochstämmigen Obstbäumen oder mit Bäumen I. oder II. Ordnung der unten stehenden Pflanzenliste ausgeführt werden.
- d) **Hecke**
Die an der Ostseite der Planstraße B vorhandene Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- Hinweis:**
- Gemäß § 14 (3) NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
 - Gemäß § 14 (4) NBauO dürfen Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindesten zum überwiegenden Teil versickern kann.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- § 1 Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten WA-Gebiet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.
- § 2 Dachform**
Im Geltungsbereich nach § 1 sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.
Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamem horizontalen First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird.
Walmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das allseitig von Dachflächen mit gemeinsamem horizontalen First und umlaufender Traufe gebildet wird.
Krüppelwalmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamem horizontalen First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird, die im oberen Drittel abgewalmt sind.
Die Dächer von Garagen können auch, soweit die Garage frei steht, als Flachdächer ausgebildet werden.
Die Neigung der Dachflächen der Wohnhäuser darf nur 25° bis 45° (Allgrad) betragen. Ausgenommen sind Nebenanlagen, wie Carports und Garagen.
- § 3 Dachneigung**
Die Neigung der Dachflächen der Wohnhäuser darf nur 25° bis 45° (Allgrad) betragen. Ausgenommen sind Nebenanlagen, wie Carports und Garagen.
- § 4 Materialien und Farben der Dächer**
Für die geeigneten Flächen der Dächer sind nur Dachplanken mit roten bis rotbraunen Farbtönen, eingegrenzt durch die Farbkarte der RAL-Farben 840 HR 2002 (blutorange), 3009 (oxitrot), 3011 (braunrot), 3016 (korallenrot), 8012 (rotbraun) und 8015 (kastanienbraun) sowie Dachschindeln, eingegrenzt durch die Farbkarte der RAL-Farben 7015 (schiefergrau) und 7016 (anthrazitgrau) oder Mischungen der genannten Farbtöne zulässig.
- § 5 Dachgauben**
Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf max. 2/3 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Für die Bemessung der Gaubenlänge ist der Gaubenaußmaß geblich.
- § 6 Höhen von Traufen und Firsten**
a) Höhen von Traufen
Traufen im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie von Außenwandfläche und Dachoberfläche. Die Traufenhöhen dürfen nur max. 4,00 m über dem Bezugspunkt liegen.
b) Höhen der Firste
Die Höhen der Firste dürfen nur max. 9,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Höhenlage der grundstückseitigen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Schnittpunkt mit der Senkrechten von der Straßennachse zur Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge.
Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.
- § 7 Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich den Vorschriften des § 2 bis 5 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluß**
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 199 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 199 ortsüblich bekanntgemacht.
- Wittingen, den 199- Stadtdirektor
- Planunterlagen**
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab:
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig (Stand vom 199). 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 199
Katasteramt Gifhorn
- Planverfasser**
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von
Klaus Schroeder, Architekt, Büro für Bauleit- und Entwicklungsplanung und Städtebau, 3300 Braunschweig
Braunschweig, den 199 Planverfasser
- Öffentliche Auslegung**
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 199 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 199 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 199 bis 199 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentliche Auslegung.
Wittingen, den 199 Stadtdirektor
- Satzungsbeschluß**
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 199 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Wittingen, den 199 Stadtdirektor
- Anzeige**
Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 199 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.
Gifhorn, den 199 Der Oberkreisdirektor i.A.
- Betrittsbeschluß**
Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom 199 (A.z.) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am 199 beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom 199 bis 199 öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 199 ortsüblich bekanntgemacht.
Wittingen, den 199 Stadtdirektor
- Inkrafttreten**
Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 199 im Amtsblatt Nr. bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 199 rechtsverbindlich geworden.
Wittingen, den 199 Stadtdirektor
- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Wittingen, den 199 Stadtdirektor
- Mängel der Abwägung**
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Wittingen, den 200 Stadtdirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 1 Abs. 11 der BauNVO (BauNVO)
- MD** Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- MD_e** Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) (gegliedert nach § 1 Abs. 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,5** Geschosflächenzahl als Höchstmaß
- 0,4** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 0** Offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauNVO)
- Parkanlage**
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)
- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V** Verkehrsgrün
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Abs. 6 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO) und Abs. 6 BauNVO siehe textliche Festsetzung Nr. 7, b u c
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO) und Abs. 6 BauNVO siehe textliche Festsetzung Nr. 9
- Erhaltung von Bäumen** siehe textliche Festsetzungen Nr. 9
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 1 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Abs. 3 BauNVO)

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Wittingen diesen Bebauungsplan Nr., bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nachstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nachstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

Wittingen, den

Ratsvorsitzender Stadtdirektor

BEBAUUNGSPLAN NR.1

KOHLGÄRTEN

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

STADT WITTINGEN

ORTSCHAFT DARRIGSDORF

LANDKREIS GIFHORN

