



Preamble for the development plan (Preamble für den Bebauungsplan) without local building regulations (ohne örtliche Bauvorschriften).

On the basis of § 1 Abs. 3 and § 10 of the Federal Building Code (BauGB) i.d.F. vom 18.10.1976 (BGBl. I 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 des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) 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. 1 auf der Grundlage der Zeichnung und den nachstehenden/ textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wittingen, den 12.7.1981

*R. Schubert* (Signature) *M. Müller* (Signature)

Ratsvorsitzender Stadtdirektor

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 9 BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung**  
1. Bauliche Nebenanlagen Minihof und Kiosk  
Gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 NBauG sind innerhalb der SO-Gebiete mit der Nutzungsfestsetzung "Ferienhäuser" die Anlage eines Minihofplatzes und ein für die Versorgung des Ferienhausbereiches erforderlicher Kiosk zulässig.
- Garagen**  
Im Ferienhausbereich ist für die Unterbringung eines PKW je Ferienhaus nicht mehr als eine Garage bzw. überdachter Unterstellplatz von maximal 20 qm gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig.
- Sondergebiet Reiterhof**  
In dem Sondergebiet Reiterhof sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung Reiterhof dienen, wie Stallungen, Futterlagerung, eine Reitbahn und ähnliches. Außerdem sind Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.
- Masse der baulichen Nutzung**  
Die gesamten zulässigen Grund- und Geschosflächen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 1 + 2 BauNVO sind folgendermaßen festgesetzt:  
Im SO-Gebiet "Ferienhäuser" beträgt die gesamte Fläche im Bereich SO<sub>1</sub> 1780 qm mit 28 Einheiten von höchstzulässig 60 qm Grund- und Geschosfläche, im Bereich SO<sub>2</sub> 1060 qm mit 16 Einheiten von höchstzulässig 60 qm Grund- und Geschosfläche. Jeweils eine Versorgungseinheit ist mit 100 qm Grund- und Geschosfläche zulässig.  
Im SO-Gebiet "Reiterhof" beträgt die gesamte Grund- und Geschosfläche im Bereich SO<sub>3</sub> 6000 qm und im Bereich SO<sub>4</sub> 300 qm.  
Eine in dem Baukörper integrierte Garage bzw. überdachter Einstellplatz ist bis 20 m<sup>2</sup> und eine überdachte Terrasse bis 15 m<sup>2</sup> auf die zulässige Grund- und Geschosfläche nicht anrechenbar.
- Überbaubare Grundstücksflächen**  
Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen im SO<sub>1</sub> und im SO<sub>2</sub>-Gebiet nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, Grundstückseinriedungen sind davon ausgeschlossen.
- Mindestgrundstücksgrößen**  
In den SO-Gebieten 1 und 2 wird die Mindestgrundstücksgröße gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 3 BBauG auf 800 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Mit Geh- / Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BBauG mit Geh- / Fahr- und Leitungsrechten festgesetzte Flächen sind zugunsten der Allgemeinheit zu sichern.
- Bindung für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
Pflanzbindung 1  
Der bestehende Baumbestand, im Bebauungsplan mit  $\odot$  gekennzeichneten Bäume, wie Eiche, Erle und Ulme beiderseits des Kneesebaches und des Wunderbüttler Kirchweges sind vollständig zu erhalten und dürfen nur durch Pflegeholz verjüngt werden.  
Pflanzbindung 2  
Der Waldrand im Norden - Pflanzbindung 2 - ist auf der gesamten Länge in einer Breite von 10 m als Abgrenzung gegen die Feldmark zu erhalten und zu pflegen. Die Bestände dürfen jedoch durch Pflegeholz und Neupflanzungen verjüngt werden.  
Pflanzbindung 3  
Dies festgesetzte Waldgebiet im Osten und Süden des Planbereiches kann unter Erhalt einzelner Eichen, Erle und Ulmen aufgelockert werden.  
Pflanzbindung 4  
Im anzuliegenden Ferienhausbereich SO<sub>1</sub> im Nordwesten des Planbereiches kann der vorhandene Baumbestand zum Zweck der Bebauung aufgelockert werden.  
Pflanzgebiet 5  
Im anzuliegenden Ferienhausbereich SO<sub>2</sub> im Nordosten des Planbereiches ist eine Schutz- und Gestaltungsbegrünung in einer Breite von 10 m unter Einbringung von Eichen, Birken und einzelnen Kiefern vorzunehmen.  
Pflanzgebiet 6  
Die Uferböschung des großen Teiches im Süden ist mit standortgemäßer Ufervegetation herzurichten. Östlich des Teiches sind als Schutz- und Gestaltungsbegrünung Birken, Eichen und Kiefern einzubringen.  
Pflanzgebiet 7  
Westlich des Ferienhausbereiches SO<sub>4</sub> ist eine Gestaltungseingrünung unter Einbringung von Eichen vorzunehmen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Rat der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 13.9.1976 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 24.12.1976 öffentlich bekanntgemacht.

*M. Müller* (Signature)  
Stadtdirektor

Veröffentlichungsvermerk  
Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur: 4  
Maßstab: M: 1:1000  
Erlaubnisvermerk: Vertriebligkeitsvermerk für die Planunterlage  
erteilt durch das Amt für Agrarstruktur Lüneburg  
am 30.11.1981  
Az: O.Nr. 22/81 L.N.A.

Die in der Planungsunterlage enthaltenen Flurstücks- bzw. Eigentumsgrößen entsprechen den für den Flurbereinigungsplan der Flurbereinigung Wunderbüttel, Kreis Gifhorn 267, abgesteckten Grenzen und sind somit geometrisch einwandfrei.

Die baulichen Anlagen sind jedoch nicht örtlich überprüft worden.

Lüneburg, den 30.11.1981 Amt für Agrarstruktur Lüneburg  
*M. Müller* (Signature)  
Deserent 4

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

Braunschweig, den 30.11.1981  
*M. Müller* (Signature)  
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 7.7.1980 über den 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 02.07.1980 öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.07.1980 bis 13.08.1980 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Wittingen, den 30.11.1981  
*M. Müller* (Signature)  
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 15.12.1980 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Wittingen, den 30.11.1981  
*R. Schubert* (Signature) *M. Müller* (Signature)  
Bürgermeister Stadtdirektor

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde Landkreis Gifhorn, Az: 6122-04/3/446, vom heutigen Tage unter Auflagen/Maßnahmen gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt/Bestimmungen genehmigt. Die rechtlich gemachten Teile sind auf Antrag der Stadt vom 1980 gemäß § 9 Abs. 9 BBauG von der Genehmigung ausgenommen.

Gifhorn, den 19.05.82  
*M. Müller* (Signature)  
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 1981 über den Bebauungsplan Nr. 1 (Az: ) aufgeführten Auflagen/Maßnahmen in seiner Sitzung am 1981 beigetreten.  
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßnahmen vom 1981 bis 1981 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 1981 öffentlich bekanntgemacht.

Wittingen, den 1981  
*M. Müller* (Signature)  
Stadtdirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 30.6.1982 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 11 bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 30.6.1982 rechtsverbindlich geworden.

Wittingen, den 13.7.1982  
*M. Müller* (Signature)  
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 1982  
*M. Müller* (Signature)  
Stadtdirektor

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Zeichnerische Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung vom 19.01.1965  
**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG) (§ 10 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG) (§ 15-21a BauNVO)

- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO)
- 300qm** überbaubare Grundfläche
- 300qm** Geschosfläche
- BAUWEISE - BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)
- $\triangle$  offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 § 2 BauNVO)
- $\circ$  offene Bauweise
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

**GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

**WASSERFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG)

**FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND DIE FORSTWIRTSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG)

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

- ST** PKW-Stellplätze
- Mit Geh- / Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG) (siehe textl. Festsetzung Nr. 5)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 4 § 15 Abs. 4 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)
- Zu erhaltende Bäume (siehe textl. Festsetzung VI/1)
- Waldrand erhalten und pflegen (siehe textl. Festsetz. VI/2,3,4)
- Pflanzgebiet (siehe textl. Festsetz. VI/5,6,7)

Urschrift

**BEBAUUNGSPLAN NR.1**

**FRIEDRICHSMÜHLE**

**OT WUNDERBÜTTEL**

**STADT WITTINGEN**

**LANDKREIS GIFHORN**

