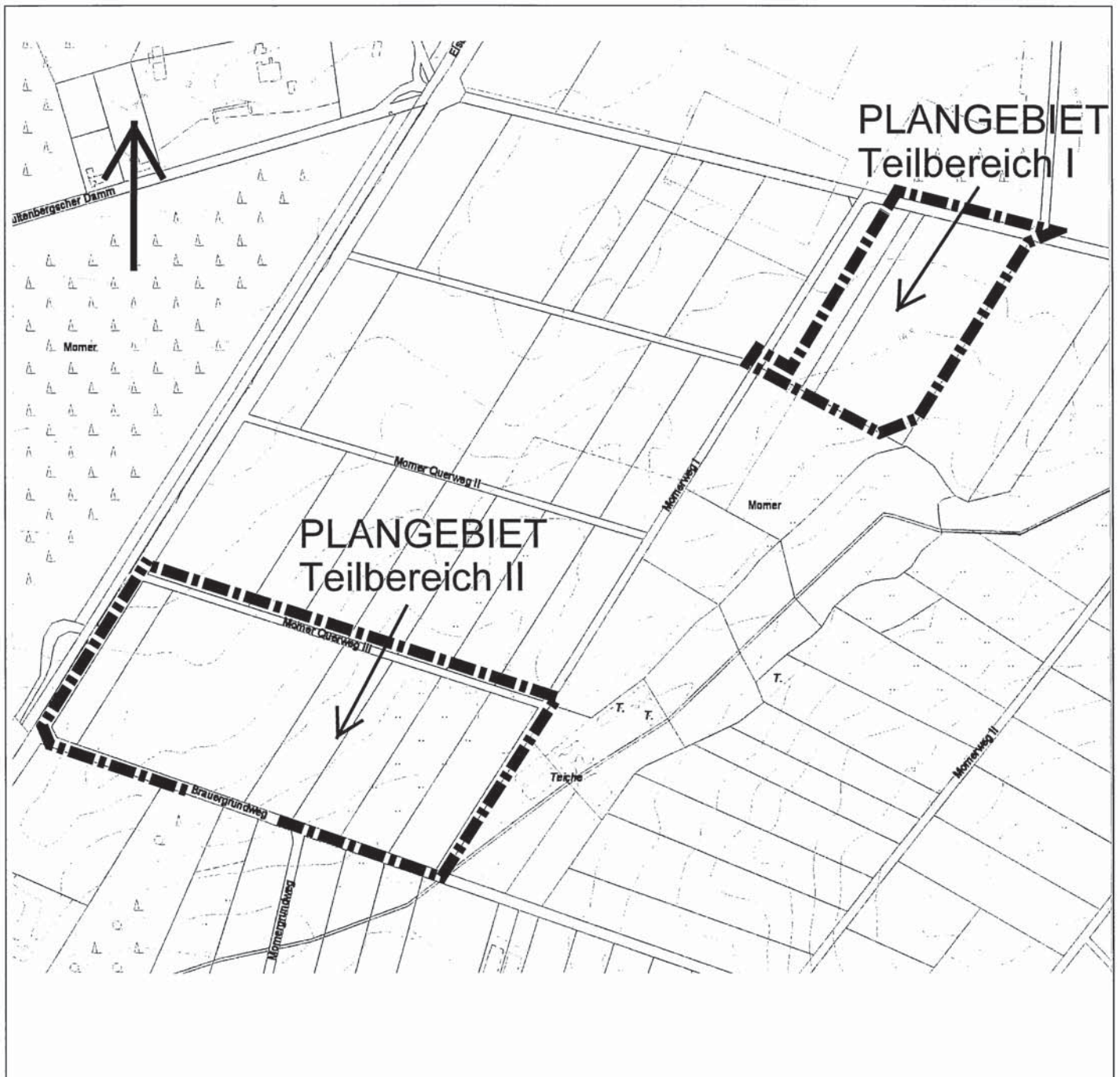
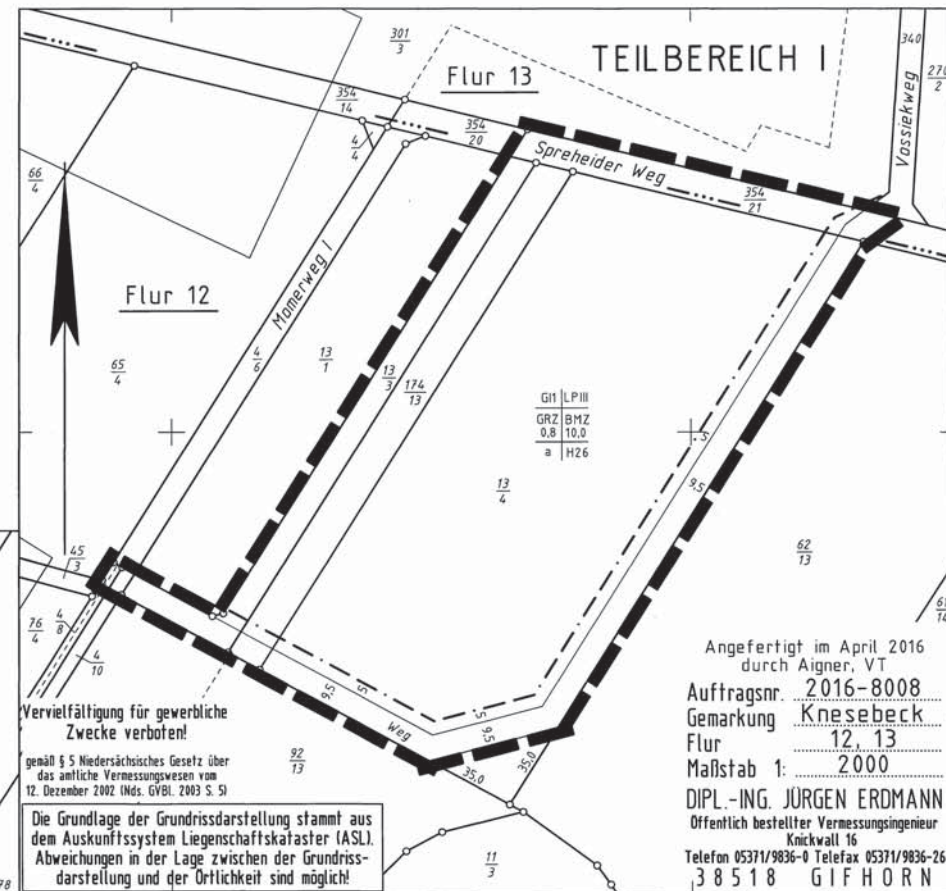
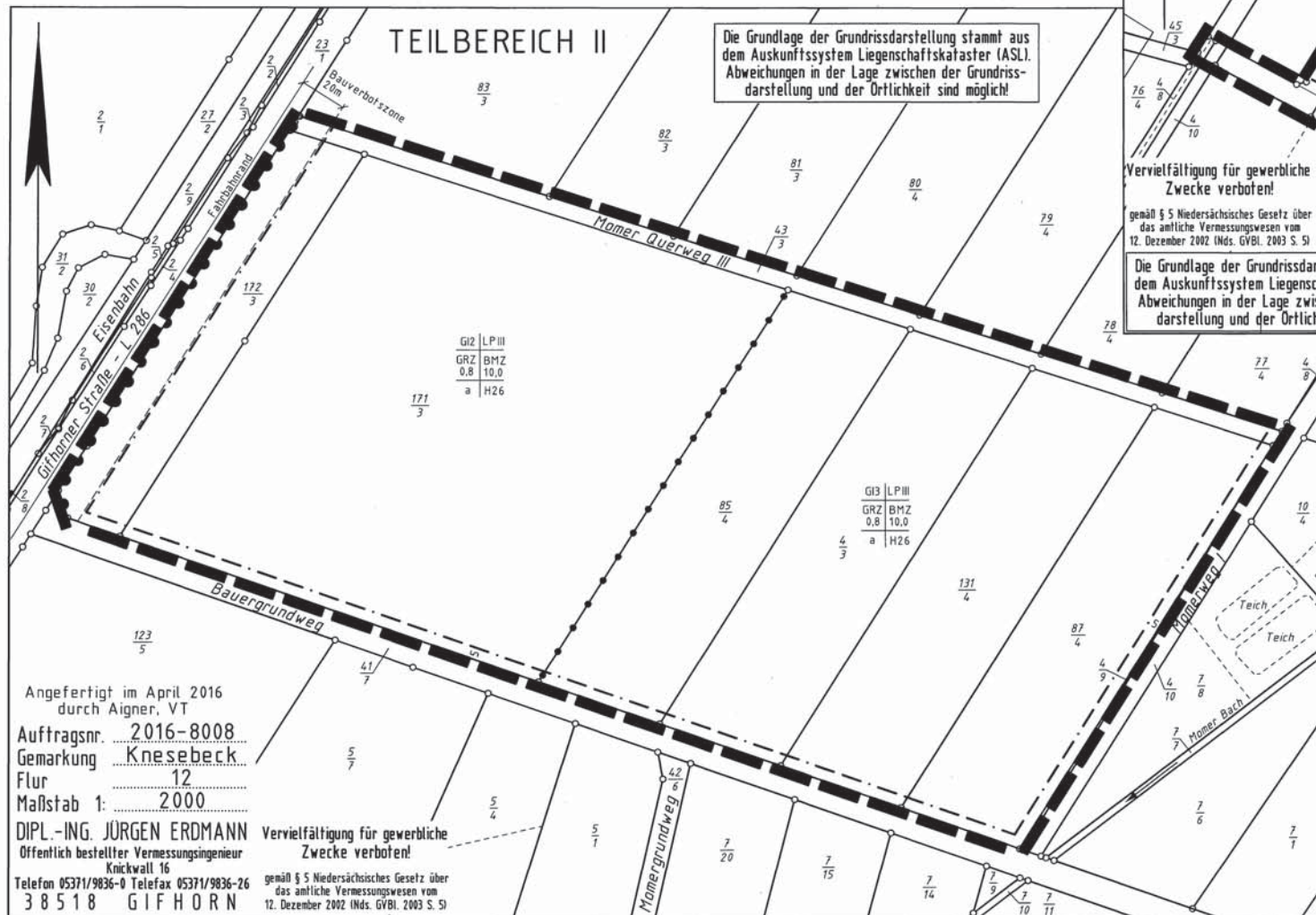


Bebauungsplan „Industriegebiet Süd“, 2. Erweiterung Stadt Wittingen Ortschaft Knesebeck



Inhaltsverzeichnis:

- Planunterlage im Maßstab 1 : 2.000
- Planzeichenerklärung u. Textliche Festsetzungen
- Verfahrensvermerke
- Begründung



Stadt Wittingen	
Ortschaft Knesebeck	
Bebauungsplan	
„Industriegebiet Süd“, 2. Erweiterung	
Maßstab: 1 : 2.000	Stand: 01.03.2016 geändert am: 27.04.16, 20.04.17
C-G-P Bauleitplanung GmbH	

Planzeichenerklärung (PlanZV)

(BauNVO 1990, PlanzV 90 in der jeweils geltenden Fassung)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)),

 Industriegebiet
siehe textliche Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

 Baumasse

 Grundflächenzahl

 Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß, in m über einem Bezugspunkt
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 abweichende Bauweise
siehe textliche Festsetzung Nr. 3

 Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Weg, öffentlich

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzung
(§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtlich

 Trinkwasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt insgesamt im Trinkwasserschutzgebiet Schönewörde. Die Bestimmungen der Trinkwasserschutzzonenverordnung sind einzuhalten. Auf § 49 des Wasserhaushaltsgesetzes wird hingewiesen.

Bauverbotszone gem. § 9 des Bundesfernstraßengesetzes, 20 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der L 286. In der Bauverbotszone dürfen auch genehmigungsfreie bauliche Anlagen und Werbeanlagen nicht errichtet werden.

Textliche Festsetzungen

1. Im Industriegebiet (GI1 bis GI3) sind die gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und daher ausgeschlossen.
2. Die Höchstgrenze baulicher Anlagen wird mit maximal 26 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die endgültige Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an der Stelle des Baugrundstücks, die von der Straßenachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüber liegt und für den oberen Bezugspunkt die endgültige Oberkante der baulichen Anlagen.
3. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.
4. Für das Industriegebiet (GI1 bis GI3) wird flächendeckend der Lärmpegelbereich III festgesetzt. Das entspricht folgenden Anforderungen an den passiven Schallschutz:
 - a) maßgeblicher Außenlärmpegel LA: 61 – 65 dB(A);
 - b) erforderliches Schalldämmmaß der Außenbauteile von Büroräumen $R'_{w, res}$: 30 dB(A);
 Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

5. In dem vorgegebenen Gebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nicht überschreiten:

Teilfläche	Campingplatz u. südöstl. angrenzende Wohnbebauung nördl. „An der Badeanstalt“ LEK, nachts in dB(A)	Bebauung westl. „Gifhorner Straße“ nördlich Stellplatz Butting LEK, nachts in dB(A)	Bebauung am „Schultenberg-scher Damm“ LEK, nachts in dB(A)
GI1	50	60	50
GI2	55	65	60
GI3	55	65	55

Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (von 22:00 bis 06:00 Uhr).

6. Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} für diese Fläche wird zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent L_{IK} an allen maßgeblichen Immissionsorten nach Gleichung 1 berechnet.
Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel L_r der von Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten.
7. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
8. Umverteilungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt.
9. Zur Gewährleistung der Oberflächenentwässerung sind dezentrale Mulden anzulegen. Die Vorgaben der DWA-A 138, DWA-M 153 sind zu beachten.
10. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind i.S. von § 9 Abs. 1 a BauGB folgende Maßnahmen vorzunehmen:

Waldumbau

Standort / Bodentyp: Braunerde-Podsol bzw. Podsol-Braunerde

Kompensationsflächen Nr. 1 bis Nr. 4

Zielbiotoptyp: Bodensaurer Buchenwald armer Sandböden (*Luzulo-Fagetum*)

pnV-Einheit: Drahtschmielen-Buchenwald, evtl. Auch Übergänge zum Flattergras-Buchenwald;

Der Umbau der Nadelholz-Reinbestände sollte vorzugsweise in zwei zeitlich versetzten Stufen durchgeführt werden: Nach einem Lichtungshieb im Kiefernbestand (aufgrund von Sturmschäden nicht erforderlich bei den Flächen Nr. 1 und Nr. 2) sind zunächst „Nebenbaumarten“ zu pflanzen:

Hänge-Birke (*Betula pendula*)

Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*) ist erst im zweiten Schritt zu setzen, sobald die vorgenannten Arten eine ausreichende Höhe erreicht haben.

Standort / Bodentyp: Pseudogley-Podsol

Kompensationsflächen Nr. 5 und Nr. 8

Zielbiotoptyp: Eichenwald feuchter Sandböden

pnV-Einheit: Birken-Mischwald (*Betulo-Quercetum molinietosum*)

Nach dem Lichtungshieb im Kiefernbestand sind zu pflanzen:

Hänge-Birke (*Betula pendula*)

Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

ggf. kann in geringer Zahl auch beigemischt werden:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Sal-Weide (*Salix capraea*)

Allgemein gilt:

- Verwendet werden dürfen ausschließlich einheimische Baumarten, beim Pflanzmaterial ist auf den Herkunftsnachweis der Wuchsregion zu achten.
- Durch Sukzession natürlich aufgekommene Laubbäume sind im Bestand zu belassen, sofern sie zahlenmäßig nicht überhand nehmen.
- Die Bestandspflege hat in Richtung „Naturwald“ zu gehen. Eine spätere Nutzung hat ausschließlich einzelstammweise zu erfolgen. Totholz ist im Bestand zu belassen.

Grünland-Entwicklung

Kompensationsfläche 7

Das Entwicklungsziel „Sonstiges nährstoffreiches Feuchtgrünland“ lässt sich nur über die direkte Einbringung von Samenmaterial der charakteristischen Blütenpflanzenarten erreichen. Nach umbrechen von Teilen der Flurstücke ist eine Neueinsaat vorzunehmen.

Folgende Punkte sind dabei zu beachten:

- kein vollflächiger Umbruch, lediglich Streifen von ca. 5 m Breite in Abständen von etwa 7 bis 10 m; dabei sind sowohl Längs- wie Querreihen anzulegen (ggf. auch diagonal zum Flächengrundriss);
- Bereiche mit vorhandenen Binsenbeständen sind vom Umbruch auszunehmen;
- das Saatgut muss „kräuterreich“ sein; vorzugsweise sollte es sich um Material handeln, das nach dem sog. „Heudruschverfahren“ oder einer ähnlichen Methode gewonnen worden ist; auch sollte es aus der Region stammen;
- die Flächen müssen dauerhaft gepflegt oder in **extensiver** Weise genutzt werden, z.B. als einschürige Mähwiese evtl. als Schafweide mit geringer bis mäßig hoher Beweidungsdichte; diese Nutzungsformen können auch alternativ (± periodisch aber nicht häufiger als in Abständen von drei Jahren wechselnd) eingesetzt werden;
- unerwünschten Gehölzaufwuchs kann durch Mitführen einiger Ziegen in der Schafherde entgegengewirkt werden. Eine reine Ziegenbeweidung scheidet aus, da sie sich nachteilig auf die Zusammensetzung der Feuchtwiesenvegetation auswirkt;
- eine Beweidung mit großen Tieren (Rinder, Pferde) darf nicht erfolgen, da von erheblichen Trittschäden auszugehen ist;
- keine Düngung und kein Einsatz von Herbiziden (z.B. zur Bekämpfung von „Problemunkräutern“);
- regelmäßige mechanische Bearbeitungen wie z.B. Schleppen und Walzen sind zu unterlassen, um kleinräumige Unterschiede bei den standörtlichen Gegebenheiten aufgrund von Bodenebenenheiten nicht zu zerstören.

Als flankierende Maßnahme sollten Kontrolluntersuchungen zur Vegetation und zu spezifischen Tierarten in Abständen von etwa zwei bis drei Jahren durchgeführt werden. Darauf abgeleitet ist das Pflege- / Nutzungskonzept ggf. anzupassen.

Wegen des prinzipiellen Umbruchsverbotes von Grünland ist die Durchführung der Maßnahme der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn rechtzeitig anzuzeigen.

I

Alle anzupflanzenden Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue gleichwertige zu ersetzen.

Zur Lage der Kompensationsflächen sind der Begründung zum B-Plan „Industriegebiet Süd“, 2. Erweiterung Kartenausschnitte beigelegt (Anlage 3).

11. **Kompensationsmaßnahme zum speziellen Artenschutz**

Nördlich der Ortslage von Oerrel (Kompensationsfläche 9) wird - ggf. an innerhalb des Flurstücks periodisch wechselnden Stellen - eine rd. 0,4 ha große Brache mit möglichst schütterem Bewuchs aus niedrig wüchsigen Pflanzenarten der Ruderalvegetation i.w.S. durch eine gelenkte Sukzession als Ruhe- und Nahrungshabitat für die Feldlerche hergerichtet. Werden Brachstreifen zur Kompensation vorgesehen, sollte diese jeweils nicht unter 10 bis 12 m breit sein.

Zur Wahrung der Funktion ist eine dauerhafte Pflege erforderlich. Ein Abschlegeln im August und zusätzliches Grubbern der Fläche im Turnus von 2 bis 3 Jahren stellt die erforderliche dauerhafte Eignung sicher.

12. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Stadt aufgrund ihrer planerischen Entscheidung vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB festgesetzt sind.

Die Maßnahmen werden den Grundstücken im Plangebiet „Industriegebiet Süd“, 2. Erweiterung entsprechend zugeordnet.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Stadtrat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den anliegenden textlichen Darstellungen, beschlossen:

Wittingen, den 26.03.2018

gez. Ridder
(Bürgermeister)

Siegel

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 10.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Wittingen, den 26.03.2018

gez. Ridder
(Bürgermeister)

Siegel

Planunterlage

Kartengrundlage: 1 : 2.000

Die Verwertung ist nur für eigene und nichtwirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 – Nieders. GVBl. 2003, Seite 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03/16). 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 20.03.2018

gez. Erdmann
Dip. Ing Jürgen Erdmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf der 39. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 02.01.2020

C·G·P
Bauleitplanung GmbH
Nelkenweg 9
29392 Wesendorf
gez. Langer
Christiane Langer

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.05.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 14.06.2017 bis 14.07.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wittingen, den 26.03.2018

gez. Ridder
(Bürgermeister)

Siegel

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.12.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wittingen, den 26.03.2018

gez. Ridder
(Bürgermeister)

Siegel

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.06.2018 im Amtsblatt Nr. 6/18 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.06.2018 wirksam geworden.

Wittingen, den 22.10.2018

gez. Ridder
(Bürgermeister)

Siegel

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Wittingen, den 02.07.2019

gez. Ridder
(Bürgermeister)