

PRÄAMBEL
AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 20. OKTOBER 2015, DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) UND DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER STADT WITTINGEN DEN BEBAUUNGSPLAN „AN DER KAKERBECKER STRASSE“, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
WITTINGEN, DEN 18.10.2018
gez. Ridder
BÜRGERMEISTER SIEGEL
VERFAHRENSVERMERKE
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DER VERWALTUNGS AUSSCHUSS DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 02.02.2017 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AN DER KAKERBECKER STRASSE“ BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.
WITTINGEN, DEN 18.10.2018
gez. Ridder
BÜRGERMEISTER SIEGEL

PLANVERFASSER
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:
PLANUNGSBÜRO WARNECKE 38100 BRAUNSCHWEIG WENDENTORWALL 19
BRAUNSCHWEIG, DEN 09.10.2018
gez. Warnecke
PLANVERFASSER

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
DER VERWALTUNGS AUSSCHUSS DER STADT HAT IN SEINER SITZUNG AM 12.04.2018 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 06.06.2018 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM 14.06.2018 BIS EINSCHLIESSLICH 16.07.2018 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
WITTINGEN, DEN 18.10.2018
gez. Ridder
BÜRGERMEISTER SIEGEL

BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGEN / ANREGUNGEN UND BEDENKEN
DER STADTRAT HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM 20.09.2018 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.
WITTINGEN, DEN 18.10.2018
gez. Ridder
BÜRGERMEISTER SIEGEL

WITTINGEN, DEN 18.10.2018
gez. Ridder
BÜRGERMEISTER SIEGEL

SATZUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER STADT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN „AN DER KAKERBECKER STRASSE“ NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN UND STELLUNGEN GEM. § 3 ABS. 2 BauGB IN SEINER SITZUNG AM 20.09.2018 ALS SATZUNG (§ 10 BauGB UND § 84 NBauO) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.
WITTINGEN, DEN 18.10.2018
gez. Ridder
BÜRGERMEISTER SIEGEL

RECHTSVERBINDLICHKEIT
DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES WURDE NACH § 10 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT UND IST IM AMTSBLATT NR. 9 (2018) FÜR DEN LANDKREIS GIFHORN BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG AM 28.09.2018 IN KRAFT GETRETEN.
WITTINGEN, DEN 18.10.2018
gez. Ridder
BÜRGERMEISTER SIEGEL

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
WITTINGEN, DEN 10.12.2019
Gez. Ritter
BÜRGERMEISTER SIEGEL

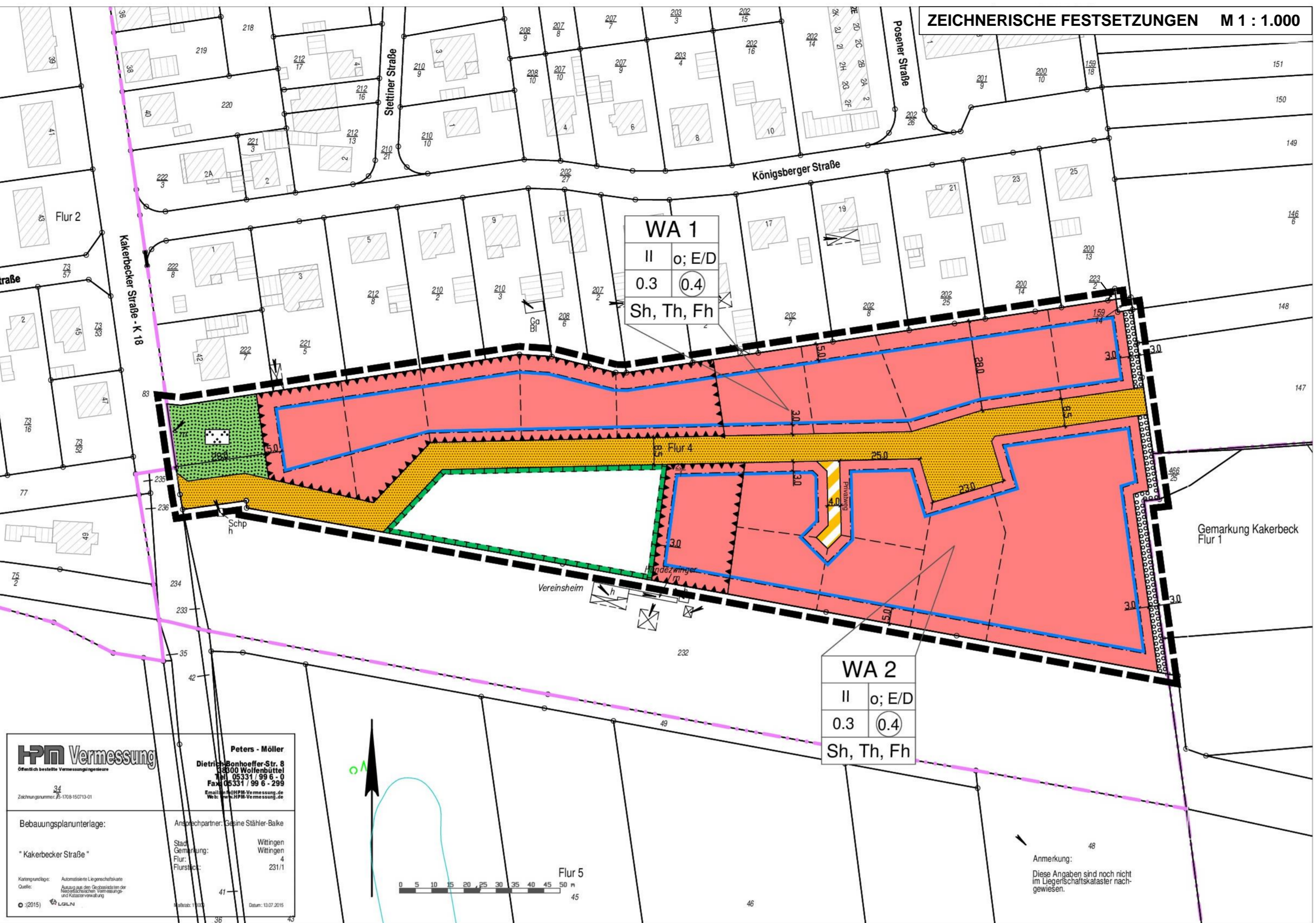
ABWÄGUNGSMANGEL
INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
WITTINGEN, DEN/..../20..

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE KATASTRAMT GIFHORN UND EIGENE VERMESSUNGEN.

ERLAUBNISVERMERK:
DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET.

BESCHEINIGUNG:
DIE PLANUNGSUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 13.07.2015). 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.

HPM VERMESSUNG DIETRICH-BONHOEFFER-STR. 8 38300 WOLFENBÜTTEL
WOLFENBÜTTEL, DEN 15.10.2018
gez. Möller
UNTERSCHRIFT SIEGEL



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Baugebiete 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt max. 8,5 m betragen. Gebäude mit Flachdach dürfen eine Höhe von 6,0 m (Oberkante Attika) nicht überschreiten. Die Traufhöhe als lotrechtes Maß zwischen oberem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe und dem Bezugspunkt darf max. 6,0 m betragen. Die Sockelhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem Bezugspunkt darf max. 0,5 m betragen.
--

Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil am Gebäude und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des vor dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenraumes:

1.3 Bei einer Einzelhausbebauung sind max. 2 Wohneinheiten zulässig; bei einer Doppelhausbebauung wird je Doppelhaushälfte max. jeweils 1 Wohneinheit zugelassen.

1.4 Garagen und offene Kleingaragen (Carpors) müssen mit ihrer Zufahrtsseite zu der Begrenzungslinie des öffentlichen Straßenraumes einen Abstand von 5,0 m einhalten.
--

1.5 Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerkes Wittingen. Den privaten Grundstückseigentümern wird die Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen und der Terrassen über Sickerschächte, Mulden oder Rigolen vorgeschrieben. Das Oberflächenwasser der privaten Hofzufahrten und Stellplätze ist auf dem jeweiligen privaten Grundstück großflächig über einen bewachsenen Seitenstreifen in den Grundwasserkörper abzuleiten.

Straßenraum 2.1 Im Verlauf der <i>Planstraße</i> sind mindestens 8 heimische Laubbäume (Hochstamm, 3xv, 12-14 cm Stammumfang) der Artenliste 1 oder 2 anzupflanzen und zu erhalten. Die Baumstandorte müssen jeweils eine unversiegelte Fläche von mind. 6 m² aufweisen. Sofern sich die Baumkronen über die Fahrbahn entwickeln, ist eine Durchfahrtsbreite von 4,0 m einzuhalten; Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenflächenbereich ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

2.2 In der <i>Planstraße</i> sind mindestens 6 Stellplätze für den ruhenden Verkehr anzulegen.
--

2.3 Die Straßenräume im Plangebiet weisen einen Ausbaustandard für eine Belastung von mind. 10 t Achslast und bis zu 16 t Gesamtgewicht auf.
--

2.4 Im Zuge der <i>Planstraße</i> ist pro anliegendem Grundstück max. eine Zufahrt zulässig, die eine maximale Breite von 5 m aufweisen darf.

2.5 Im Straßenraum sind mind. 750 m² als Grünfläche herzustellen, über die eine flächenhafte Ableitung des im Straßenraum anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet wird.
--

2.6 An den Abfuhrorten müssen die Müllbehälter von der Anwohnern des Plangebietes bis spätestens 6.00 Uhr im befestigten Seitenbereich des öffentlichen Straßenraumes aufgestellt und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückgeholt werden. Eine Befahrung der Privatstraße durch Müllsammelfahrzeuge erfolgt nicht.

2.7 Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung <i>Privatweg</i> dient der Erschließung der anliegenden Grundstücke. Nach ihrem Ausbau wird sie den umgebenden Grundstücken zugeordnet; ihre Verkehrssicherung und Unterhaltung obliegt fortan den entsprechenden Grundstückseigentümern.

Lärmpegelbereiche 3.1 Für die in den mit „Durch Anlagenlärm vorbelastet“ gekennzeichneten Bereichen zu errichtenden Wohn-

gebäude ist entsprechender Schallschutz gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämm-Maß). Für diese Bebauung, die gem. DIN 4109 den Lärmpegelbereichen I und II zuzuordnen ist, sind Schalldämmmaßnahmen von 30 dB an Gebäude- und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen erforderlich.

3.2 Innerhalb des mit „Durch Anlagenlärm vorbelastet“ gekennzeichneten Teilgebietes sind die Schlafräume und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten vorzusehen.

3.3 Soweit durch Eigenabschirmungen oder vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der präzise Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

Gründerung 4.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf den privaten Grundstücken eine zweireihige Anpflanzung mit Sträuichern der Artenliste 3 vorzunehmen. Die Pflanzung (mind. 2xv; Höhe 80-100 cm; Pflanzabstand zwischen den Reihen 1 m; in der Reihe 1,5 m) ist gegen Verbiss zu sichern, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Unter-haltung der den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen zugewandten Pflanzflächen muss gewährleistet sein.
--

4.2 Auf der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung <i>Parkanlage</i> sind zu errichtende bauliche Anlagen für die Anlage eines Fußweges und von Aufenthaltsbereichen zulässig. Die öffentliche Grünfläche ist als Scherrasenfläche und standortgerechten Gehölzpflanzungen (Artenliste 1-5) zu gestalten. An ihrem östlichen Rand ist eine zweireihige Anpflanzung mit Sträuichern der Artenliste 3 vorzunehmen. Die Pflanzung (mind. 2xv; Höhe 80-100 cm; Pflanzabstände zwischen den Reihen 1 m und in der Reihe 1,5 m) ist gegen Verbiss zu sichern, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

4.3 Auf der Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist am nördlichen und östlichen Rand auf einer Länge von insgesamt 90 m eine zweireihige Anpflanzung mit Sträuichern der Artenliste 3 oder 5 vorzunehmen.

Zusätzlich sind innerhalb der Hecke insg. 7 Bäume der Artenliste 1 und 2 im Abstand von jeweils 10-15 m als Überhälter zu pflanzen. Die Pflanzung (mind. 2xv; Höhe 80-100 cm; Pflanzabstände zwischen den Reihen 1 m und in der Reihe 1,5 m) ist gegen Verbiss zu sichern, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Süd- oder Ostexpositen sind dabei zur Unterstützung für den Feldsperling insg. 3 Nistkästen anzubringen.
--

Die südlich der Hecke verbleibende Fläche ist als Ruderalfläche zu entwickeln. Die Fläche ist, unterteilt in zwei Abschnitte, im Turnus alle 2 Jahre zu mähen, d. h. jährlich ist die Hälfte der Fläche zu mähen. Auf der Fläche ist der Einsatz von Dünger und Pesticiden nicht zulässig. Das Abstellen von Maschinen und Geräten sowie die Lagerung von landwirtschaftlichen Wirtschaftsgütern (Heu, Stroh, Mist, Silage, Zuckerrüben u.a.) sowie von sonstigen Stoffen (Baumaterialien, Erden u.a.) sind nicht gestattet.
--

4.4 Gehölzrückschnitte oder -rodungen dürfen nur innerhalb des gesetzlich zulässigen Zeitraumes vorgenommen werden.

4.5 Ältere Bäume sind vor einer evtl. Fällung auf ein Vorhandensein von Lebensstätten gesetzlich geschützter Tierarten zu prüfen.

4.6 Die Baufeldfreimachung bzw. die Erschließung des Baugebietes muss außerhalb der Vogelbrutzeit (März-August) erfolgen oder innerhalb dieses Zeitraumes begonnen haben.

4.7 Das Plangebiet ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten auf das Vorkommen der Knoblauchschröte erneut zu untersuchen, das Ergebnis ist in einem Gutachten zu dokumentieren. Während der Wanderungszeit zwischen Februar und Ende März ist gegen nördlich der Bahnhalle in der Breite des hier angrenzenden Flurstückes 44 (Flur 5) ein Fangzaun zu errichten, der in einem rd. 20-tägigen Untersuchungszeitraum einer täglichen Kontrolle unterzogen wird. Sofern dabei Knoblauchschröten festgestellt werden, ist im Nahbereich (max. 500 m Distanz) der Eingriffsbereich auf geeigneter Ackerfläche (gleiche Bodenverhältnisse) eine Kompensationsfläche unter Beachtung der Maßgaben des Gutachtens (Angabe genaue Lage und Entfernung zum Teich und Baugebiet) anzulegen. Die erforderliche Entwicklung der Fläche mit geringem Deckungsgrad ist durch
--

einen Umbruch in gewissen Abständen zur Erhaltung von Offenbodenflächen zu gewährleisten. Die Rückwanderung der Amphibien in das Baugebiet ist durch Errichtung von Amphibien-Schutzzäunen ab Anfang April (witterungsabhängig; direkt nach der Abwanderung der Amphibien zum Laichgewässer) zu unterbinden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist diese Maßnahme durch ein Monitoring fachlich zu begleiten.
--

4.8 Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorttypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend für den Landkreis Gifhorn standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen. Für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten:

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung über 20 m): Sandbirke (<i>Betula pendula</i>), Buche (<i>Fagus sylvatica</i>), Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>), Stieleiche (<i>Quercus robur</i>), Walnuss (<i>Juglans regia</i>), Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>).

Artenliste 2 (Bäume 2. und 3. Ordnung 5/7 bis 20 m): Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Wildbirne (<i>Pyrus pyrastra</i>), Salweide (<i>Salix caprea</i>), Eberesche/ Vogelebeere (<i>Sorbus aucuparia</i>), Wildapfel/ Holzapfel (<i>Malus silvestris</i>).

Artenliste 3 (Sträucher 1,5 bis 7 m): Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>), Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>), Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>), Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>), Heckenrose (<i>Rosa canina</i>), Ohrweide (<i>Salix aurita</i>), Schwarze Johannisbeere (<i>Ribes nigrum</i>), Rote Johannisbeere (<i>Ribes rubrum</i>), Stachelbeere (<i>Ribes uva-crispa</i>).

Artenliste 4 (Heimische Bäume 1. und 2. Ordnung): Stieleiche (<i>Quercus robur</i>), Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>), Sandbirke (<i>Betula pendula</i>), Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>), Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>), Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>).

Artenliste 5 (Heimische Sträucher): Salweide (<i>Salix caprea</i>), Hundrose (<i>Rosa canina</i>), Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>).
--

PLANZEICHENERKLÄRUNG
Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.1
WA1 / WA2 unterschiedliche Baufelder
Maß der baulichen Nutzung
0.3 Grundflächenzahl (GRZ)
0.4 Geschossflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Sh, Th, Fh Höhen baulicher Anlagen in Metern über dem Bezugspunkt; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.2
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze
o offene Bauweise
E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.3
Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Privatweg" vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2.7
Grünflächen
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung Parkanlage; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4.2
Maßnahmen für Natur und Landschaft
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4.3
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4.1
Sonstige Festsetzungen
Grenze des Geltungsbereiches
Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen "Durch Anlagenlärm vorbelastet"
Hinweise
3.0 Maßangaben in Metern
Bestandsangaben
Gebäudebestand
Flurstücksgrenze
Flurstücksnr. 21 41/2
mögliche Grundstücksgrenzen
Flurgrenze

HINWEISE

1 Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möglicherweise auftretende Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen sind zu tolerieren.

2 Im Gebiet des Bebauungsplans ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes - NDSchG). Sämtliche Erdarbeiten in diesem Gebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§13 NDSchG). Die Genehmigung kann versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden. Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch Suchschnitte geklärt werden, ob und in welchem Erhaltungszustand Denkmalsubstanz vorhanden ist. Die Voruntersuchungen dürfen nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden. Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist. Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen werden nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen.

3 Für die mit „Durch Anlagenlärm vorbelastet“ gekennzeichneten Bereiche wird empfohlen, die Außenwohnbereiche nur an den zur Freizeitanlage (Hundedressurplatz) abgewandten Hausseiten zu errichten, wo sie durch die Gebäude abgeschirmt sind.

4 Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerkes Wittingen ist die Erdwärmenutzung im Plangebiet nur eingeschränkt zulässig (Auskunft erteilt der FB des Landkreises Gifhorn).

5 Gem. dem Fachgutachten zum Projekt: *Baugebiet „An der Kakerbecker Straße“, Wittingen - 1. Bericht: Ergänzende umwelttechnische Untersuchungen - bsp. Ingenieure vom 30.07.2018* wird der Oberboden der Teilfläche 2 in Abstimmung mit dem Landkreis Gifhorn im Rahmen der Erschließungsarbeiten abgetragen und einer fachgerechten Entsorgung zugeführt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG
§ 1 Geltungsbereich Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Kakerbecker Straße“ der Stadt Wittingen.

§ 2 Gestaltung des Daches
1. Dächer über Hauptgebäuden sind mit Neigungen zwischen 28° und 50° (Altgrad) zulässig. Gebäude mit Flachdächern sowie Dächer über Dachhaus-bauten, Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), Wintergärten, Eingangsüberdachungen und Garagen sind ausgenommen.
2. Als Dachform sind das Sattel-, Walm- und das Krüppelwalmdach. Flachdächer sowie gegenläufig geneigte Pultdächer zulässig. Das Flächenverhältnis der Pult-dächer darf das Verhältnis von mindestens 1:2 nicht unterschreiten. Die Pultdächer dürfen einen max. Höhenversatz von 1,5 m aufweisen.
3. Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. der Hälfte der Länge der betroffenen Dachfläche zulässig.

4. Für Dacheindeckungen der Dächer von Hauptgebäuden sind nur rote und rotbraune sowie anthrazitfarbene Farbton in Rahmen der RAL-Farben 3009, 3011, 3013, 3016, 7016, 7021, 7022, 8012, 8015 und deren Zwischentönen zulässig. Glänzend glasierte oder glänzend engobierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
5. Für Vordächer, Terrassenüberdachungen und Wintergärten als Teil der Hauptnutzung Wohnen sind Dachverglasungen zulässig. Einrichtungen für erneuerbare Energien sind von den Regelungen über die Farbe der Dächer ausgenommen.

§ 3 Gestaltung der Außenwände
Für die Materialien der Außenwandflächen sind helle Plattenbehänge und Schieferersatzverkleidungen nicht zulässig.

§ 4 Gestaltung des Gebäudeumfeldes
1. Die Einfriedungen der Grundstücke sind straßenseitig nur zulässig als lebende Hecken, Natursteinmauern, Ziegelsteinmauern, Holzzäunen mit senkrechten Latten oder Metallzäunen mit senkrechter Stabung. Bauliche Einfriedungen dürfen die Höhe von 120 cm straßenseitig bezogen auf das Niveau des erschließenden Straßenraumes nicht überschreiten.

2. Sofern eine Einfriedung gegenüber den Ackerflächen im Osten vorgesehen wird, muss diese aus einem Maschendrahtzaun mit einer max. Höhe von 1,2 m bestehen. In gleicher Weise ist eine Einfriedung der privaten Grundstücke gegenüber den beiden Flächen mit Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorzusehen.

3. Auf den jeweiligen privaten Grundstücken dürfen - unabhängig von den Verkehrsflächen - Schotterflächen aus Zierflächen bzw. als Ersatz für Grünflächen eine Größe von 25 m² nicht überschreiten.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-4 dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

STADT WITTINGEN	Landkreis Gifhorn		
BEBAUUNGSPLAN AN DER KAKERBECKER STRASSE Bebauungsplan gem. § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	Abschrift		
Datum	Verf. Stand	gezeichnet	Änderung
15.05.2018	§§ 3(2)/4(2) BauGB	Warnecke	
10.09.2018	Satzung	Warnecke	