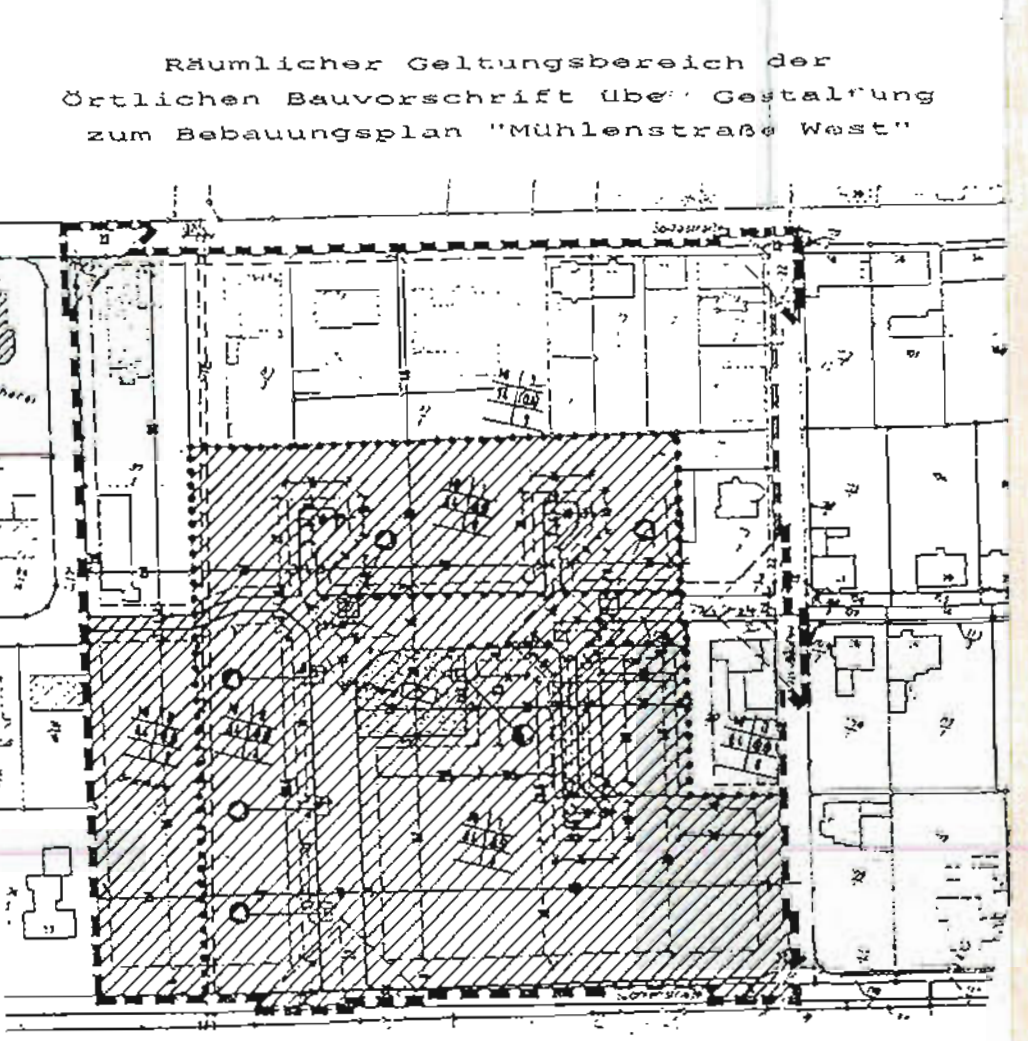


**Planzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung  
**MI** Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung  
**0.5** Geschosflächenzahl  
**0.4** Grundflächenzahl  
**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, (Baulinien), Baugrenzen  
**0** offene Bauweise  
**A** offene Bauweise, jedoch sind Gebäudelängen bis 90 m ausnahmsweise zulässig
- Baugrenze
- Verkehrsflächen  
 Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 von Bebauung freizuhaltende Bereiche (gem. § 9 (1) Ziff. 10 BauGB, s. Pkt. 2 der Textlicher Festsetzungen)  
 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen  
 Spielplatz (öffentlich)
- Sonstige Planzeiche:  
 Abgrenzung von Bereichen mit Unterschieden in Art und Maß der Nutzung  
 Plangebietsgrenze  
 Standorte für Müllbehälter  
 Trafostation  
 Leitungsrecht gem. § 9 (1) Ziff. 21 BauGr zugunsten des Wasserverbandes Gifhorn für bestehende Leitung DN 200
- Textliche Festsetzungen

- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- Nutzungsbeschränkungen**  
 Die nach § 6 BauNVO in Mischgebieten zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:  
 Nicht zulässig sind  
 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 - Tankstellen.  
 Flächen gemäß § 9 (1) Ziff. 10 BauGB (hier: Sichtflächen an Straßenkreuzungen bzw. -einmündungen)  
 sind von jeder Form der Bebauung sowie von Fkw-Einstellplätzen freizuhalten. Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.  
 sind von jeder Form der Bebauung sowie von Fkw-Einstellplätzen freizuhalten. Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.  
 sind von jeder Form der Bebauung sowie von Fkw-Einstellplätzen freizuhalten. Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.
  - Festsetzung der Höhenlage der Gebäude gem. § 9 (2) BauGB**  
 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der neu zu errichtenden Gebäude darf maximal 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes in Fahrbahnmitte.
  - Gemäß § 20 (3) BauNVO 1990 wird festgelegt, daß die Fläche von Aufenthaltsräumen von anderen Geschossen als Vollgeschossen ausnahmsweise nicht auf die maximal zulässige Geschosfläche angerechnet wird.**



- Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**
- § 1 Geltungsbereich**  
 (1) räumlicher Geltungsbereich  
 Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den in der Übersichtszeichnung schraffierten Teil des Bebauungsplanes "Mühlenstraße West".  
 (2) sachlicher Geltungsbereich  
 Die örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Sockel-, Wand- und Dachflächen der im räumlichen Geltungsbereich neu zu errichtenden Gebäude. Sie enthält darüberhinaus Vorschriften für die Grundstückseinfriedungen.
- § 2 Gebäudesockel**  
 Sockel ist die Fläche, die über Oberkante Erdreich von der übrigen Wandfläche abgesetzt ist. ALS Material für den Sockel ist Putz oder rotes, unglasiertes Sichtmauerwerk zu verwenden, entsprechend dem Farbregister RAL 840-HR mit folgenden Farbtönen: RAL-Farbbreite 3000 - feuerrot, 3002 - karmiroter, 3011 - braunrot, 3012 - beigeroet, 3016 - korallenrot oder Mischungen aus diesen Farben.
- § 3 Außenwände**  
 Für die Außenwände gilt § 2 Satz 2 sinngemäß.
- § 4 Dächer**  
 (1) Die Dächer sind als Satteldächer, d. h. Dachflächen gleicher Neigung mit gemeinsamen First, herzustellen.  
 (2) Im Gebiet MI (a - d) ist eine Dachneigung von 30 - 38° für den übrigen Geltungsbereich von 30 - 48° zulässig.  
 (3) Die Breite der Dachgauben darf 1/2 der Traufhöhe nicht überschreiten. Die Gauben müssen mindestens 1/4 ihrer jeweiligen Breite vom Ortsgang entfernt sein.  
 (4) Die Dächer müssen aus hellroten, unglasierten Dachziegeln hergestellt werden, entsprechend dem Farbregister RAL 840-HR mit folgenden Farbtönen: RAL-Farbbreite 3000 - feuerrot, 3002 - karmiroter, 3013 - tomatenrot, 3016 - korallenrot oder Mischungen aus diesen Farben.
- § 5 Nebenanlagen und Garagen**  
 Nebenanlagen und Garagen sind in Material und Farbe - soweit objektiv möglich - den Hauptgebäuden anzupassen.
- § 6 Einfriedungen**  
 (1) Einfriedungen an den StraÙengrenzen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt zulässig. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes in Fahrbahnmitte.  
 Die Einfriedungen sind aus Holz, waagrecht oder senkrecht angebracht, ohne deckenden Farbanstrich bestehen.  
 (2) Hecken sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- § 7 Ordnungswidrigkeiten**  
 Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchgeführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 5 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis 10.000 DM geahndet werden.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) und der §§ 56,97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157) und des § 40 (1) Nr. 4 und 5 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) - sämtliche Gesetze und Verordnungen in den zur Zeit geltenden Fassungen - hat der Rat der Stadt Wittingen diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen sowie der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Wittingen, den 25. JULI 1991...  
 Bürgermeister: [Signature]  
 Stadtdirektor: [Signature]

**Verfahrensvermerke**

Der Rat der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 18. JULI 1989... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mühlenstraße West" und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 24. JULI 1989... ortsüblich bekanntgemacht.  
 Wittingen, den 25. JULI 1991...  
 Stadtdirektor: [Signature]

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.12.1988), bemaßigt Pelkmann, Uhl.  
 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.  
 Wittingen, den 25. JULI 1991...  
 Stadtdirektor: [Signature]

Gifhorn, den 28.08.91...  
 Katasteramt Gifhorn: [Signature]

**Der Entwurf des Bebauungsplanes "Mühlenstraße West" und der Örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:**

Dipl.-Ing. Horst-Günter Deck,  
 Architekt BDA, Umweg 48,  
 3120 Wittingen 1  
 DIPLOM-INGENIEUR  
 HORST-GÜNTER DECK  
 ARCHITEKT BDA  
 UMWEG 48, TEL. 05085/7004  
 3120 WITTINGEN 1  
 25. JULI 1991

Der Rat der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 18. JULI 1989... dem Entwurf des Bebauungsplanes "Mühlenstraße West" und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02. DEZ. 1989... ortsüblich bekanntgemacht.  
 Wittingen, den 25. JULI 1991...  
 Stadtdirektor: [Signature]

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Mühlenstraße West" und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung haben mit Begründungen vom 04. DEZ. 1989... bis 04. JAN. 1990... gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.  
 Wittingen, den 25. JULI 1991...  
 Stadtdirektor: [Signature]

Der Rat der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 20. MRZ. 1990... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes "Mühlenstraße West" und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gemäß § 3 (3), Satz 1, 2. Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23. MRZ. 1990... ortsüblich bekanntgemacht.  
 Wittingen, den 25. JULI 1991...  
 Stadtdirektor: [Signature]

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit Begründungen haben vom 03. APR. 1990... bis 09. MAI 1990... gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.  
 Wittingen, den 25. JULI 1991...  
 Stadtdirektor: [Signature]

Der Landkreis Gifhorn hat am 28.08.91... (Az.: Gifhorn-02001/91) erklärt, daß er - unter Auflagen / mit Maßgaben - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 (3) Satz 2 BauGB).  
 Gifhorn, den 28.08.91...  
 Der Oberkreisdirektor  
 Landkreis Gifhorn  
 Der Oberkreisdirektor  
 [Signature]

**Der Rat der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung vom 12. DEZ. 1989...**

dem Entwurf des Bebauungsplanes "Mühlenstraße West" und der ergänzten Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung und den ergänzten Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB unter Berücksichtigung der Fristverkürzung gem. § 2 (3) Wohnungsbauerleichterungsgesetz beschlossen.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der ergänzten Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit den ergänzten Begründungen haben vom 02.01.1991 bis zum 18.01.1991 öffentlich ausgelegen.  
 Wittingen, den 25. JULI 1991...  
 Stadtdirektor: [Signature]

Der Rat der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 18. JULI 1989... dem Entwurf des Bebauungsplanes "Mühlenstraße West" und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02. DEZ. 1989... ortsüblich bekanntgemacht.  
 Wittingen, den 25. JULI 1991...  
 Stadtdirektor: [Signature]

Der Rat der Stadt Wittingen hat den Bebauungsplan "Mühlenstraße West" und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 04. APR. 1991... als Satzung (§ 10 BauGB und § 97 NBauO) sowie die Begründungen beschlossen.  
 Wittingen, den 25. JULI 1991...  
 Stadtdirektor: [Signature]

Der Rat der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 20. MRZ. 1990... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes "Mühlenstraße West" und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3), Satz 1, 2. Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23. MRZ. 1990... ortsüblich bekanntgemacht.  
 Wittingen, den 25. JULI 1991...  
 Stadtdirektor: [Signature]

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sowie die Begründungen sind dem Landkreis Gifhorn am 01.05.91... gem. § 11 BauGB angezeigt worden.  
 Der Landkreis Gifhorn hat am 28.08.91... (Az.: Gifhorn-02001/91) erklärt, daß er - unter Auflagen / mit Maßgaben - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 (3) Satz 2 BauGB).  
 Gifhorn, den 28.08.91...  
 Der Oberkreisdirektor  
 Landkreis Gifhorn  
 Der Oberkreisdirektor  
 [Signature]

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Mühlenstraße West" und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Formvorschriften gemäß § 214 (1) Nr. 1 Zustandekommen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung nicht gegeben.  
 Wittingen, den 25. JULI 1991...  
 Stadtdirektor: [Signature]

Der Rat der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung vom 12. DEZ. 1989... dem Entwurf des Bebauungsplanes "Mühlenstraße West" und der ergänzten Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung und den ergänzten Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB unter Berücksichtigung der Fristverkürzung gem. § 2 (3) Wohnungsbauerleichterungsgesetz beschlossen.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der ergänzten Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit den ergänzten Begründungen haben vom 02.01.1991 bis zum 18.01.1991 öffentlich ausgelegen.  
 Wittingen, den 25. JULI 1991...  
 Stadtdirektor: [Signature]

Der Rat der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 18. JULI 1989... dem Entwurf des Bebauungsplanes "Mühlenstraße West" und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02. DEZ. 1989... ortsüblich bekanntgemacht.  
 Wittingen, den 25. JULI 1991...  
 Stadtdirektor: [Signature]

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Mühlenstraße West" und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung haben mit Begründungen vom 04. DEZ. 1989... bis 04. JAN. 1990... gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.  
 Wittingen, den 25. JULI 1991...  
 Stadtdirektor: [Signature]

Der Rat der Stadt Wittingen hat den Bebauungsplan "Mühlenstraße West" und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 04. APR. 1991... als Satzung (§ 10 BauGB und § 97 NBauO) sowie die Begründungen beschlossen.  
 Wittingen, den 25. JULI 1991...  
 Stadtdirektor: [Signature]

Der Rat der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 20. MRZ. 1990... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes "Mühlenstraße West" und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung mit Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3), Satz 1, 2. Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23. MRZ. 1990... ortsüblich bekanntgemacht.  
 Wittingen, den 25. JULI 1991...  
 Stadtdirektor: [Signature]

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sowie die Begründungen sind dem Landkreis Gifhorn am 01.05.91... gem. § 11 BauGB angezeigt worden.  
 Der Landkreis Gifhorn hat am 28.08.91... (Az.: Gifhorn-02001/91) erklärt, daß er - unter Auflagen / mit Maßgaben - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 (3) Satz 2 BauGB).  
 Gifhorn, den 28.08.91...  
 Der Oberkreisdirektor  
 Landkreis Gifhorn  
 Der Oberkreisdirektor  
 [Signature]

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Mühlenstraße West" und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Formvorschriften gemäß § 214 (1) Nr. 1 Zustandekommen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung nicht gegeben.  
 Wittingen, den 25. JULI 1991...  
 Stadtdirektor: [Signature]