

Planzeichenerklärung (BauNVO 2021, PlanZV)

ÜBERNOMMENE PLANINHALTE

Art der baulichen Nutzung
SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Landmaschinen und Dienstleistungen

Maß der baulichen Nutzung
0,8 Grundflächenzahl
FH 88,5 m Firsthöhe als Höchstmaß über NHN, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2


Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
a Abweichende Bauweise

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern


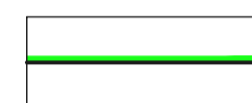


NEUE PLANINHALTE

Maß der baulichen Nutzung
0,5 Grundflächenzahl
Hmax 88,5 m Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß über NHN, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2

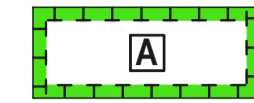
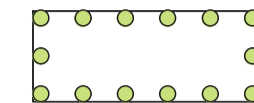
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
a Abweichende Bauweise
 Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen




F Flächen für den Gemeinbedarf
 Feuerwehr, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1

Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Sichtdreieck
 Ortsdurchfahrtsgrenze

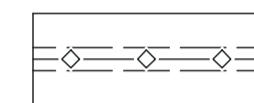
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4



Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen




NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten; Die Lage der Leitungen ist örtlich zu prüfen.
 TK - Telekommunikationsleitung
 G - Gasleitung
 20 kV - Leitung
 0,4 kV - Leitung

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 und Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB))**
 1.1 Flächen für Gemeinbedarf "Feuerwehr"
 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf sind für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtung zulässig:
 a) Feuerwehr
 b) Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 1.2 Bauweise:
 Abweichend von der offenen Bauweise können auch Gebäude mit einer größeren Länge als 50 m errichtet werden.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 16 Abs. 4 BauNVO)**
 2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird mit 88,5 m üNNH (über Normalhöhennull) festgesetzt. Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordert.
 2.2 Die Überschreitung der festgesetzten Höhe durch notwendige, untergeordnete, technisch bedingte Bauteile oder Anlagen wie Schornsteine, Belüftung etc. zugelassen werden.
- Stellplätze (§ 12 BauNVO)**
 3.1 Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Stellplätze" ist die Ausweisung (Errichtung) von ca. 44 Stellplätzen zulässig. Diese werden den festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf zugeordnet.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a + b BauGB)**
 4.1 Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.
 4.2 Entlang der Stellplatzanlage ist nach Norden und Westen (Fläche A) ein 1m hoher Wall mit einem 4m breiten Fuß und einer 2m breiten Krone anzulegen. Dieser ist mit Pflanzungen auszustatten, welche den ökologischen Ansprüchen der einzelnen Gehölzarten berücksichtigt. Für die Sträucher und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauch-Baumhecke zu entwickeln. Dabei gilt Folgendes:
 a) Die Hecken sollen mindestens zwei - dreireihig angelegt werden und in einem Abstand von 1,0-1,5m, für die Bäume in einem Abstand von 5,0m gewählt werden.
 b) Die Sträucher sind artenweise in Gruppen von mind. 4-5 Stück je Art auf Lücke zu pflanzen.
 c) Folgende Pflanzqualitäten werden zugrunde gelegt:
 Bäume: vHei, mind. 2 xv, nach dem Verpflanzen max. 3 Vegetationsperioden Standzeit in der Baumschule, Stammumfang ab 10 cm, 150 - 200 cm hoch, gerader Wuchs, unbeschädigte Rinde, keine Scheuerstellen.
 Sträucher: vStR, verpflanzter Strauch, mind. 2 x verpflanzt, nach dem letzten Verpflanzen max. 2 Vegetationsperioden Standzeit in der Baumschule, mindestens 3 Triebe, 100 - 150 cm. Die jungen Ahornbäume sollten einen feinporigen Weissanstrich (FLL- und ZTV - Baumpflege - Richtlinien) als Sonnenschutz bekommen. Bis die Pflanzen eine bestimmte Größe und Dichtigkeit erreicht hat, sollte es vor Wildverbiß geschützt werden.
 d) Beim Aufbau der Pflanzungen sollten die ökologischen Ansprüche der einzelnen Gehölzarten gemäß der folgenden Liste berücksichtigt werden, da das Lichtangebot ein Faktor ist, dass stark vom Verlauf der neu anzulegenden Hecke abhängt:
 West- und Südseite:
 Bäume: Acer campestre (Feldahorn), Betula pendula (Sandbirke), Salix caprea (Salweide, zweihäusig), Sorbus aucuparia (Eberesche / Vogelbeere)
 Sträucher: Cytisus scoparius (Besenginster, Verwechslung mit seltener Unterart ausschließen), Rosa canina (Hundsrose, Verwechslungsgefahr mit verwandter, ähnlicher Sippe), Salix aurita (Ohrweide, zweihäusig)
 Nord- und Ostseite:
 Strauch: Corylus avellana (Hasel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ilex aquifolium, Hülskrabbe / Ilex), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus frangula (Faulbaum), Salix cinerea, (Grauweide, zweihäusig), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).
 e) Sämtliche als zu pflanzend festgesetzte Gehölze und sonstige Grünordnungsmaßnahmen im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges entsprechend des Erstbesatzes zu ersetzen.
- Anpflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)**
 5.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauch-Baumhecke zu entwickeln. Dabei gilt Folgendes:
 a) je 3 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein strauchartiges Gehölz der Arten Schlehe, Hartriegel, Hasel, Hundsrose, Liguster oder Schwarzer Holunder zu pflanzen.
 b) die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die gesamte Bepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen.
 c) je 30 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein baumartiges Gehölz der Arten Eberesche, Vogelkirsche, Eiche, Feldahorn oder Hainbuche zu pflanzen.

6 Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 6.1 Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenen Flächen mit der Funktion eines Sichtdreiecks sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkante unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

Hinweise

- Der Geltungsbereich befindet sich im Trinkwassergewinnungsgebiet Schönewörde (Trinkwasserschutzzone III B). Der Grundwasserschutz ist entsprechend zu berücksichtigen.
- Je nach Lage können mittlere höchste Grundwasserstände von ca. 0,40 m bis ca. 3,30 m unter der Geländeoberfläche angenommen werden. Damit ist ein ausreichender Grundwasserflurabstand für Versickerungsanlagen auf den höher gelegenen Bereichen im Osten (ca. ¼ der Fläche des Bebauungsplangebietes) gegeben. Im westlichen Randbereich (ca. ¼ der Fläche des Bebauungsplangebietes) ist kein ausreichender Sickerraum vorhanden (siehe Bautechnisches Bodengutachten vom Büro für Baugrund + Gründung Drögemüller, Ewald, 28.01.2022).
- Grünordnerische Maßnahmen: Nur durch dauernde Pflege, durch Rückschnitt bis zum Boden („Auf-den-Stock-setzen“) wird der vielnebrige Stockausschlag gesichert, damit die Hecke dicht bleibt. Die Hecke ist umso wertvoller, je dichter und vielschichtiger sie gehalten wird. Damit sie ihre ökologische und gestalterische Funktion vollständig erfüllen kann, ist die richtige Pflege unverzichtbar. Um dies zu erreichen, sollten größere Heckenverbände oder lange Heckenabschnitte nicht auf einen Schlag, sondern zeitlich versetzt gepflegt werden. Da die Hecke spätestens nach 3-4 Jahren ihre alten Lebensraumfunktionen wieder voll erfüllen kann und gerade das Nebeneinander von Hecken verschiedener Altersstufen ein Optimum an faunistischer Artenvielfalt ermöglicht (ZWÖLFER et. al., 1984), empfiehlt es sich ein einheitliches Pflegekonzept für einen größeren Raum zu erstellen und einen Teil der Hecken vorerst als Rückzugsbiotop bestehen zu lassen, um sie dann 5-6 Jahre später auf den Stock zu setzen. Damit die Hecke einerseits dicht und geschlossen bleibt und andererseits die Hecke als Lebensraum so lange wie möglich ungestört bleibt, sollte eine Heckenpflege ca. alle 7-12 Jahre erfolgen. Um Fäulnisflektionen zu vermeiden und ein vielnebriges Austreiben in der Krautschicht zu fördern, sollte der Pflegegehieb sauber und möglichst dicht über dem Boden vorgenommen werden (ca. 10-20 cm).
 4. Einsatz von insektenfreundlicher Beleuchtung: Innerhalb der Flächen ist als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme nur Außenbeleuchtung mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum und somit mit geringer Lockwirkung für nachtaktive Insekten und Falter zu empfehlen. Die Leuchten müssen mindestens die Schutzart IP 54 aufweisen.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Wittingen diesen Bebauungsplan "Feuerwehrgerätehaus" zugleich 1.Änderung "Sondergebiet Steinkamp", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wittingen, den 09.10.2023

gez. Ritter (Bürgermeister) Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 03.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Feuerwehrgerätehaus" zugleich 1.Änderung "Sondergebiet Steinkamp" beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Wittingen, den 09.10.2023

gez. Ritter (Bürgermeister) Siegel

Planunterlagen
 Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)
 Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022 LGLN

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. *)
 *) Unzutreffendes bitte streichen

Wittingen, den 02.10.2023

Gifhorn, den 02.10.2023
 gez. J. Erdmann (Amtl. Vermessungsstelle) Siegel

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
 Dr.-Ing. W. Schwerdt
 Büro für Stadtplanung
 Partnerschaft mbB
 Waisenhausdamm 7
 38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 29.09.2023

gez. SÖ, gez. F. Schwerdt (Planverfasser) Siegel

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Feuerwehrgerätehaus" zugleich 1.Änderung "Sondergebiet Steinkamp" ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 27.10.2023 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 11 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 27.10.2023 in Kraft getreten.

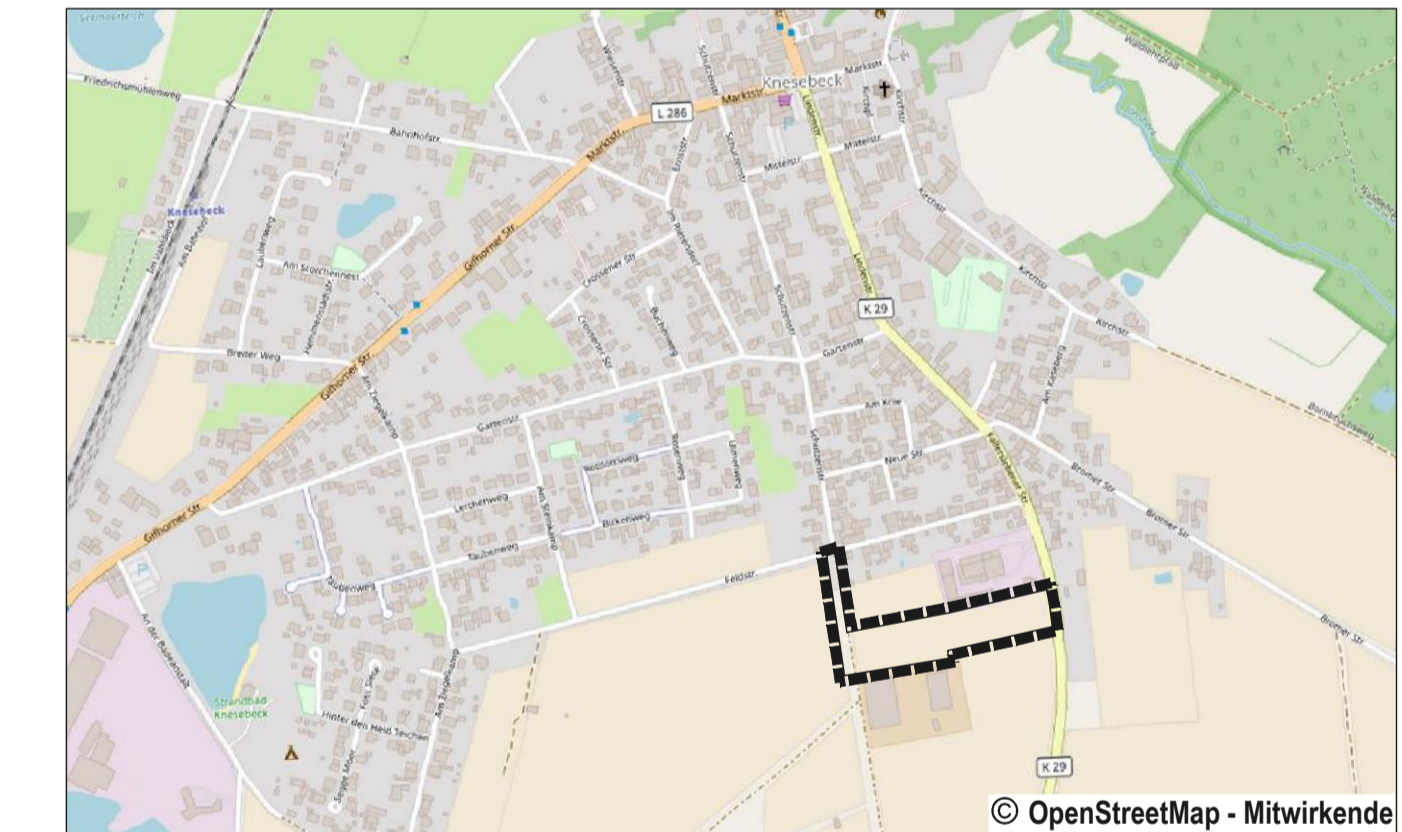
Wittingen, den 06.11.2023

gez. Ritter (Bürgermeister) Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wittingen, den

 (Bürgermeister)



Es wird festgestellt und hiermit bezeugt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

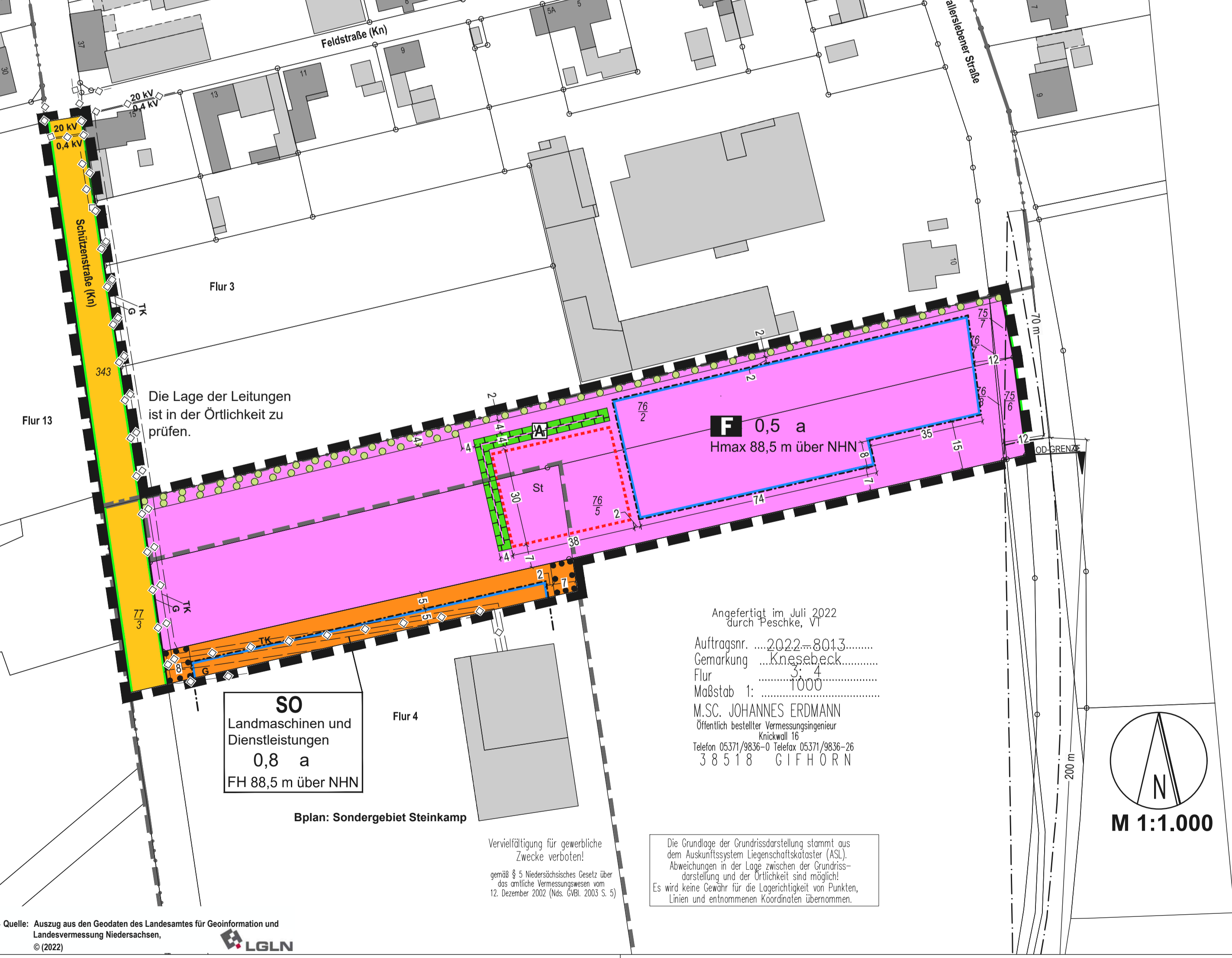
Wittingen, den

 (Bürgermeister)

**Stadt Wittingen
 Ortsteil Knesebeck
 Feuerwehrgerätehaus
 zugl. 1. Änderung Bebauungsplan Sondergebiet Steinkamp**

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung
 Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © (2022) LGLN

Angefertigt im Juli 2022 durch Peschke, VT
 Auftragsnr. ... 2022-8013
 Gemarkung ... Knesebeck
 Flur ... 4
 Maßstab 1: ... 1000
 M.Sc. JOHANNES ERDMANN
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Knießwall 16
 Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
 3 8 5 1 8 C I F H O R N

Die Grundlage der Grundrisssdarstellung stammt aus dem Auskunftssystem Liegenschaftskataster (ASL). Abweichungen in der Lage zwischen der Grundrisssdarstellung und der Örtlichkeit sind möglich. Es wird keine Gewähr für die Lagegenauigkeit von Punkten, Linien und entnommenen Koordinaten übernommen.