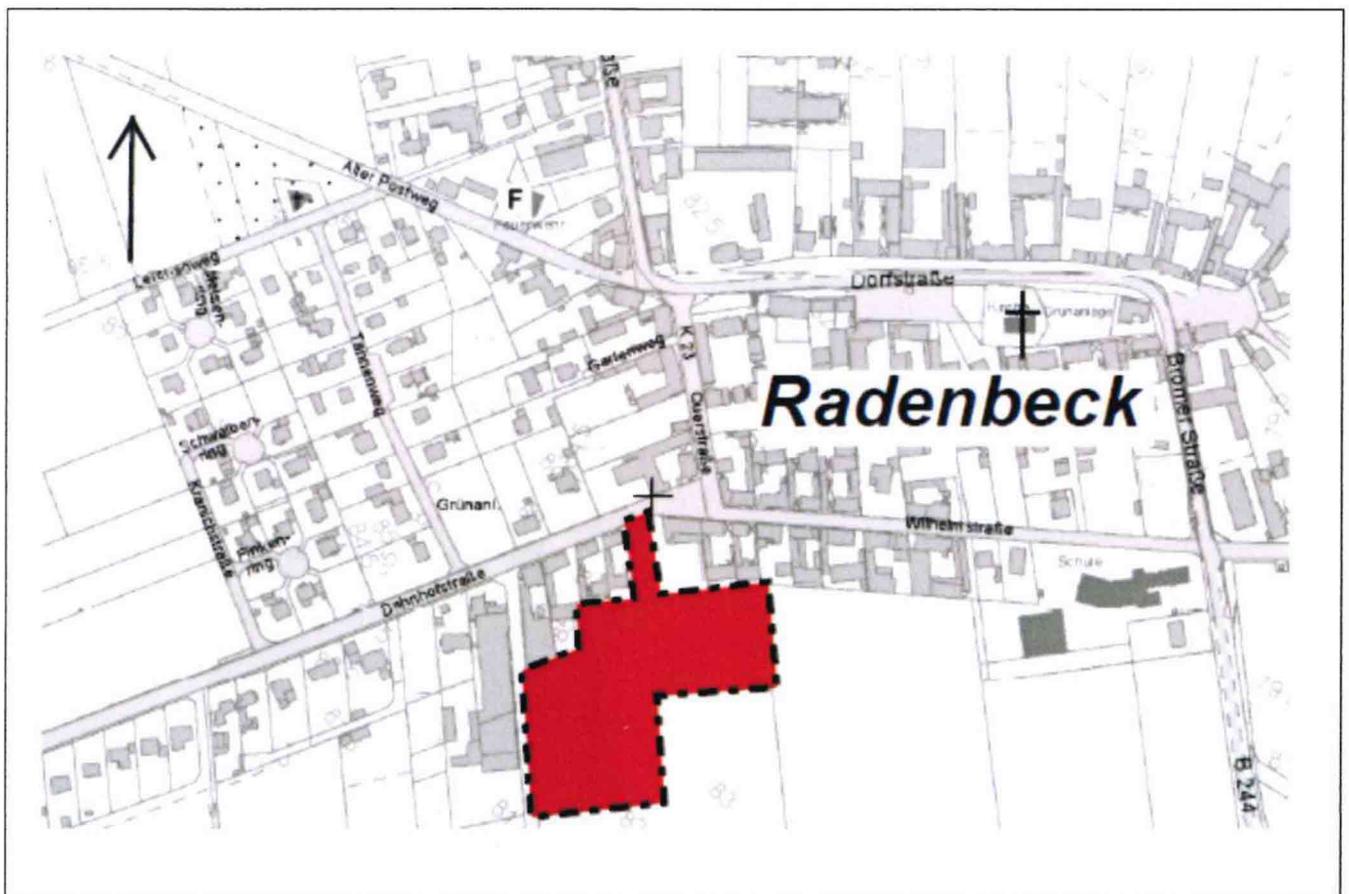


**URSCHRIFT**  
**Bebauungsplan „Breen“**  
**Stadt Wittingen Ortschaft Radenbeck**



**Inhaltsverzeichnis:**

- Planunterlage im Maßstab 1 : 1.000
- Planzeichenerklärung u. Textliche Festsetzungen
- Verfahrensvermerke
- Begründung



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

Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!

gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5)

Angefertigt im Dezember 2017 durch Skuba, VTL

Auftragsnr. 2017-8030  
 Gemarkung Radenbeck  
 Flur 4  
 Maßstab 1: 1000

DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Knickwall 16  
 Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26  
 3 8 5 1 8 G I F H O R N

## ZWEITSCHRIFT DER URSCHRIFT

Stadt Wittingen  
Ortschaft Radenbeck

Bebauungsplan  
„Breen“

Maßstab: 1 : 1000

Stand: 04.12.2017  
geändert am: 20.02.2019

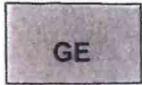
C-G-P Bauleitplanung GmbH i. Abw.

# Planzeichenerklärung (PlanZV)

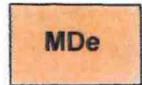
(BauNVO 1990, PlanZV 90 in der jeweils geltenden Fassung)

## Art der baulichen Nutzung

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



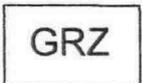
Gewerbegebiet  
siehe textliche Festsetzung Nr. 1



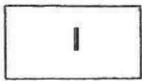
Dorfgebiet, eingeschränkt  
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

## Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



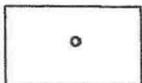
Grundflächenzahl



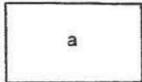
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

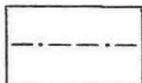
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise



abweichende Bauweise  
siehe textliche Festsetzung Nr. 3



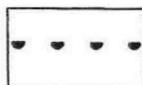
Baugrenze

## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen, Privat



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

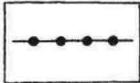


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)  
siehe textliche Festsetzung Nr. 4

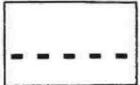
## Sonstige Planzeichen



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



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



Sichtdreieck  
Von jeglicher Sichtbehinderung (Bebauung und Bewuchs) in mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante jederzeit freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

## Textliche Festsetzungen

1. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und daher ausgeschlossen.
2. Im eingeschränkten Dorfgebiet (MDE) sind die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 9 BauNVO zulässigen
  - sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 6),
  - Tankstellen (Nr. 9)ausgeschlossen.  
Die gem. § 5 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
3. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.
4. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind i.S. von § 9 Abs. 1 a BauGB folgende Maßnahmen vorzunehmen:  
**Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
  - a) Fläche „A1“: Anlage einer Streuobstwiese.
  - b) Fläche „A2“: Anlage einer Hecke mit ausschließlich einheimischen Gehölzarten.  
Die Hecke darf nur in mehrjährigen Abständen einem Pflegeschnitt unterzogen werden (kein regelmäßiger „Ziergehölzschnitt“).**Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

Zur Kompensation der Eingriffe in alle Schutzgüter (inkl. Brutvogelhabitate) werden in der Gemarkung Radenbeck, Flur 4, Flurstück 224/133, auf einer Fläche von ca. 0,63 ha folgende Maßnahmen umgesetzt:

  - a) Durch eine gelenkte Sukzession soll auf einer Grundfläche von ca. 0,23 ha ein möglichst schütterer Bewuchs aus niedrig wüchsigen Pflanzenarten der Ruderalvegetation i.w.S. entwickelt werden. Eine Einsaat ist nicht erforderlich. Von vorrangiger Bedeutung ist eine lückige Vegetationsdecke. Gehölze dürfen nicht aufkommen. Zur Wahrung der Funktion ist eine dauerhafte Pflege erforderlich. In jährlichem Turnus, im Zeitraum zwischen Ende Oktober und Ende Februar, ist der Bewuchs alternierend auf mehr als der Hälfte der Fläche tief abzumähen und das Nährgut zu räumen. Alle drei bis vier Jahre sollte im Herbst / Winter ein Schlegeln und / oder Grubbern erfolgen.
  - b) Eine ca. 4.295 m<sup>2</sup> große Bodenfläche ist aus der konventionell-intensiven Bewirtschaftung herauszunehmen.  
Anpflanzung und Unterhaltung der Maßnahme obliegt dem Eigentümer der Flächen.  
Die Lage der Fläche zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die unter 4. genannten anzupflanzenden Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue gleichwertige zu ersetzen.
5. 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 „Breen“ in der Ortschaft Raenbeck entsprechend zugeordnet.
6. Grundstückszufahrten sind so herzustellen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Davon ausgenommen sind Stellflächen.

## 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, der Planzeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Wittingen, den 30.09.2020

  
Ritter  
Bürgermeister



## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Wittingen, den 30.09.2020

  
Ritter  
Bürgermeister



## Planunterlage

Kartengrundlage: Maßstab: 1 : 1.000

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 12/17).

Gifhorn, den 22.09.2020



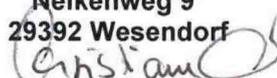
Dipl. Ing. J. Erdmann  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 09.12.2019

C-G-P  
Bauleitplanung GmbH i.Abw.  
Nelkenweg 9  
29392 Wesendorf  
  
Christiane Langer

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.07.2019 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 05.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 14.10.2019 bis 29.11.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wittingen, den 30.09.2020

  
Ritter  
Bürgermeister



## Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.06.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wittingen, den 30.09.2020

  
Ritter  
Bürgermeister



## Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.21 im Amtsblatt Nr. 421 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.21 in Kraft getreten.

Wittingen, den 03.05.21

  
Ritter  
Bürgermeister



## 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

Ritter  
Bürgermeister