

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO für
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 bezeichneten Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke in den allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig sind.
 - Als Bezugspunkt im Sinne des § 18 BauNVO für die Festsetzung von Firsthöhen auf den Baugrundstücken gilt die Höhenlage der Begrenzung der Straßenverkehrsflächen (Gehweghinterkante), gemessen auf der Mitte des insgesamt angrenzenden, das Grundstück erschließenden Straßen- oder Wegeabschnittes. Soweit die Straße noch nicht errichtet ist, gelten die in der Ausbauplanung der Straße festgelegten Höhen.
- höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass je Einzelhaus oder je Doppelhaus (insgesamt bestehend aus zwei Doppelhaushälften) maximal zwei Wohnungen zulässig sind.
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten je 100 m² versiegelte Fläche ein Laubbaum der untenstehenden Gehölzliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Baum- Strauchhecke aus Arten der untenstehenden Gehölzliste zu bepflanzen und diese dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Je 100 m² nach Satz 1 festgesetzter Fläche ist ein Baum aus untenstehender Gehölzliste und je 2 m² ein Strauch aus untenstehender Gehölzliste anzupflanzen. Es sind mindestens 3 verschiedene Straucharten der Gehölzliste zu verwenden.
 - Die nicht überbauten Flächen des Grundstücks, sofern sie nicht für die Zuwegung des Hauptgebäudes und der Nebenanlagen benötigt werden, sind als Grünflächen mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen und zu unterhalten. Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder Stein-schüttungen sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzte Kompensationsfläche im Teilgeltungsbereich B wird aufgehoben und durch eine Maßnahme des Ökopools ersetzt (vgl. Begründung).

Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 80 und § 84 NBauO

- räumlicher Geltungsbereich**

Die örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 NBauO gilt für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Winkelfeld".
- Dachformen**

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO wird festgesetzt, dass für die Hauptdächer der Gebäude nur die Dachformen Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und Zelt Dach zulässig sind. Asymmetrische Dachneigungen sind unzulässig.
- Dachneigung**

Die Dachneigung hat mindestens 20 Grad und höchstens 45 Grad zu betragen. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude. Für dem Hauptgebäude untergeordnete Terrassenüberdachungen, die bis auf die an das Gebäude angebaute Seite transparent ausgeführt werden (einschließlich Dach) sind ebenfalls Ausnahmen zulässig.
- Materialien der Dachdeckung**

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO wird festgesetzt, dass die Dachdeckung mit Dachziegeln oder Dachsteinen aus mineralischem oder keramischen Material auszuführen ist. Unzulässig sind glänzend glasierte Dachdeckungen.
- Dachgauben**

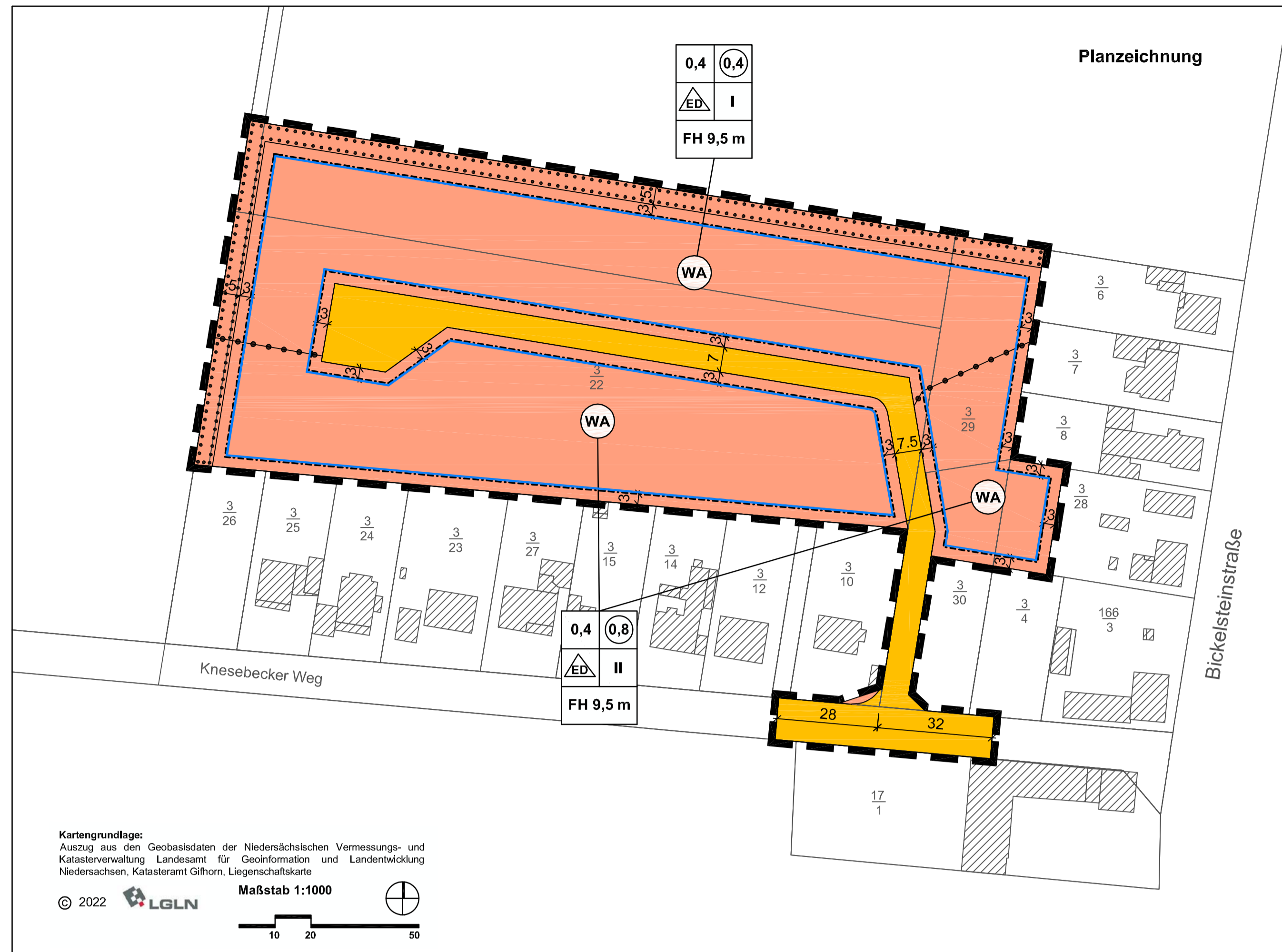
Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO wird festgesetzt, dass die Gesamtlänge der Dachgauben maximal 2/3 der Traufhöhe der jeweiligen Dachfläche betragen darf. Für die Bemessung der Gaubenlänge ist der Gaubenfuß maßgeblich.
- Schlussbestimmungen**

Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift nach § 80 Abs. 3 der NBauO zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

Gehölzliste

Bäume
 Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Gemeine Birke (*Betula pendula*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Walnuss (*Juglans regia*), Wildapfel (*Malus communis*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Fraxinus alnus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schneeball (*Viburnum opulus*)



Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4, 5 PlanZV)

- Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA** allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (Einschränkungen gem. Nr. 1 Abs. 1 - 2 der textlichen Festsetzungen)
 - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ)
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Zahlenhöhe als Beispiel)
 - FH 9 m** Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über dem Bezugspunkt nach Nr. 1 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)
 - überbaubare Flächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - ED** nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

STADT WITTINGEN, LANDKREIS GIFHORN

<p>Präambel</p> <p>Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Fassung der letzten Änderung i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der Fassung der letzten Änderungen hat der Rat der Stadt Wittingen am die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Winkelfeld" im Ortsteil Boitzenhagen bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und einer örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.</p> <p>Wittingen, den Der Bürgermeister</p>	<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Wittingen, den Der Bürgermeister</p>	<p>Planunterlage</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1.000 Gemarkung: Boitzenhagen Flur 63</p> <p>Die diesem Lageplan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt.</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Umgrenzungsgrenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Die Bescheinigung gilt nur für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.</p> <p>Gifhorn, den Architekt für Stadtplanung Planverfasser</p>	<p>Planverfasser</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde durch das Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.-Ing. Jacqueline Funke, 39167 Irxleben, Abendstraße 14a erarbeitet.</p> <p>Irleben, den Architekt für Stadtplanung Planverfasser</p>
<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Rat der Stadt Wittingen hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Die vorbezeichneten Entwürfe haben vom bis zum einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Wittingen, den Der Bürgermeister</p>	<p>Erneute öffentliche Auslegung</p> <p>Der Rat der Stadt Wittingen hat am den geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen zugelassen werden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Die vorbezeichneten Entwürfe haben vom bis zum einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Wittingen, den Der Bürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Wittingen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Wittingen, den Der Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist durch die Stadt Wittingen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Wittingen, den Der Bürgermeister</p>
<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</p> <p>Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind beachtliche Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Wittingen, den</p>	<p>Mängel der Abwägung</p> <p>Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind beachtliche Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Wittingen, den</p>		

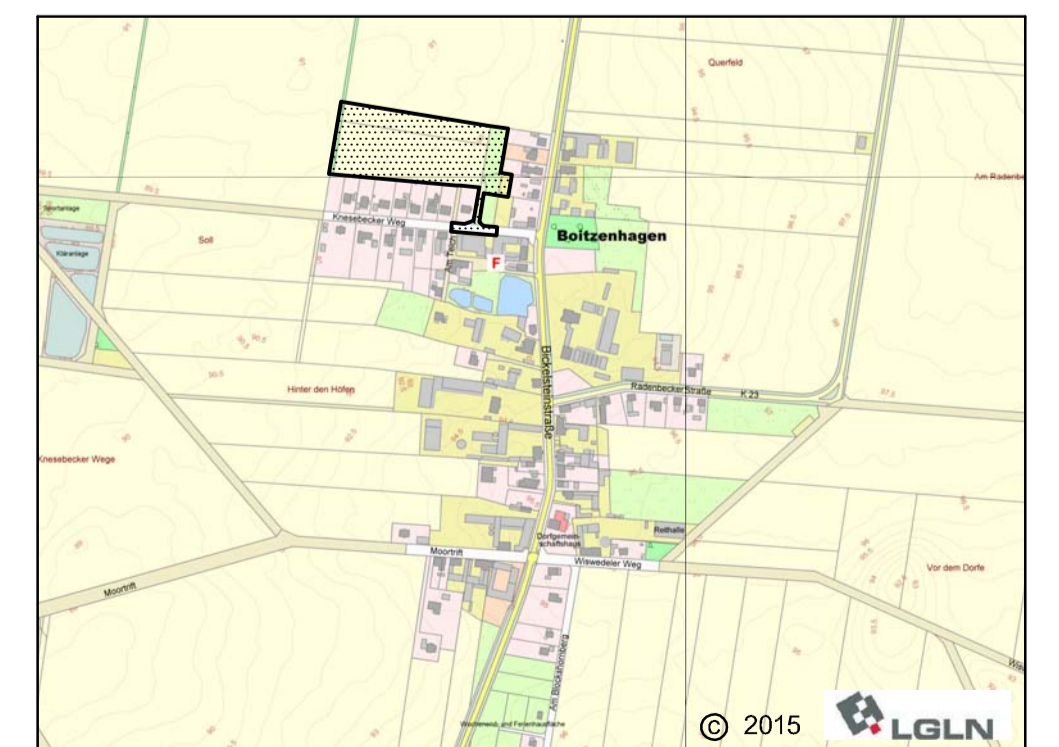


Stadt Wittingen
Landkreis Gifhorn

1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Winkelfeld" im Ortsteil Boitzenhagen

Entwurf Stand September 2022

Maßstab 1 : 1.000



Planverfasser:
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.-Ing. J. Funke
39167 Irxleben, Abendstr. 14a

© 2015 LGLN

Lage im Raum