

**Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)**

**Art der baulichen Nutzung**

**Gle 1** Industriegebiete, eingeschränkt, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1, 4 und 5

**Maß der baulichen Nutzung**

**0,8** Grundflächenzahl

**OK 20 m** Oberkante als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

**a** Abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3.1

Baugrenze, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3.3

**Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Landwirtschaftlicher Weg, Anlieger

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtdreieck, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3.5

**Sonstige Planzeichen**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3.2  
Begünstigte: Unterhaltungsverband Ohre

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3.4

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans  
**"Wittinger-Straße-Ost"**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans  
**"Industriegebiet Große Horst Weg I"**

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**  
Die Gliederung des Industriegebietes in das GI 1, GI 2 und GI 5 erfolgt ausschließlich aufgrund der zulässigen Emissionskontingente. Die Industriegebiete (GI) werden gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 wie folgt eingeschränkt:

- 1.1 In den Industriegebieten sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:
  - a) Störfallbetriebe i.S.v. § 50 BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV und der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie).
  - b) Einzelhandelsbetriebe

**2. Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**

2.1 Höhe baulicher Anlagen  
Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird mit 79,39 m über Normalnull (ü.NN) festgelegt.

2.2 Auf den Flurstücken 85/2 und 88/1 der Flur 1, Gemarkung Radenbeck dürfen auf bis zu 1.000 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche auch bauliche Anlagen mit einer Oberkante baulicher Anlagen (OK) von bis zu 30 m über dem Bezugspunkt errichtet werden.

2.3 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK) darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlaufbauten, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen, Antennenanlagen sowie Photovoltaikanlagen, überschritten werden.

**3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

- 3.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- 3.2 Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Unterhaltung des angrenzenden Plonkengrabens. Ein Zu- und Abfahren auf die B 244 ist nicht zulässig. Hier besteht zugleich ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.
- 3.3 Gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze durch Gebäudeteile wie Vordächer, Vorbauten und außenliegende Nottreppen um max. 1,00 m überschritten werden.

3.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird nach den Vorgaben des Fernstraßengesetzes (FStrG) eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche (Bauerbotszone von 20 m vom äußeren, dem Baugrundstück zugekehrten Rand der befestigten Fahrbahn) festgesetzt.

- a) In diesem Bereich dürfen Hochbauten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, auch solche, die nach der NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden.
- b) Stellplätze die baurechtlich nicht erforderlich sind, können ausnahmsweise mit Zustimmung des zuständigen Straßenbausträgers innerhalb dieses Bereiches errichtet werden.

3.5 Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB mit der Funktion eines Sichtdreieckes ist Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkrone unzulässig. Baumpflanzungen sind nur zulässig mit einem Kronenansatz von 2,50 m oder mehr.

**4. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 ("Geräuschkontingenterung", Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen.

4.1 Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert  $L_{GI}$  nicht überschritten wird. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente  $L_{EK}$  in dB(A) weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK}$ , tags 6.00 - 22.00 Uhr	$L_{EK}$ , nachts 22.00 - 6.00 Uhr
Gle 1	64	49
Gle 2	65	50
Gle 5	70	55

4.2 Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

4.3 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

**5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

5.1 Innerhalb der privaten Flächen ist als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme nur Außenbeleuchtung mit geringer Lockwirkung der Beleuchtung für nachtaktive Insekten und Falter zulässig, wie z. B. der Einsatz von LED Leuchten.

**HINWEISE:**

- 1. Der Verlauf der Böschungsoberkante des Plonkengrabens (Flurstück 441/1) ist in der Örtlichkeit zu überprüfen. Die Regelung in der Unterhaltungsordnung zur Freihaltung eines 5 m breiten Unterhaltungstreifens entlang der oberen Böschungskante am Gewässer bezieht sich auf das real in der Örtlichkeit vorhandene Gewässer, nicht auf die Flurstücksgrenzen.
- 2. Die Einleitung in die Vorflut hat gedrosselt zu erfolgen. Hierbei ist eine Einleitmenge von 3 l/(s\*ha) zu beachten.
- 3. Die genannten Normen sind im Niedersächsischen Ministerialblatt veröffentlicht und bei der Stadt einsehbar.

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Wittingen diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Wittingen, den 15.10.2021

gez. Ritter (Bürgermeister) Siegel

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 24.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Wittingen, den 01.12.2019

gez. Ritter (Bürgermeister) Siegel

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.02.2019).  
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. \*)  
\*) Unzutreffendes bitte streichen

Wolfsburg, den 17.12.2021

gez. E. Stroot (Öffentlich bestellter Verm.-Ing) Siegel

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

Braunschweig, den 14.12.2021

gez. H. Schwerdt (Planverfasser)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.04.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründungen haben vom 14.06.2021 bis 16.07.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wittingen, den 20.09.2021

gez. Ritter (Bürgermeister) Siegel

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 14.10.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Wittingen, den 15.10.2021

gez. Ritter (Bürgermeister) Siegel

**Bekanntmachung und In-Kraft-Treten**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 31.01.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 1 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 31.01.22 in Kraft getreten.

Wittingen, den 02.02.22

gez. Ritter (Bürgermeister) Siegel

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

Wittingen, den .....

(Bürgermeister)



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

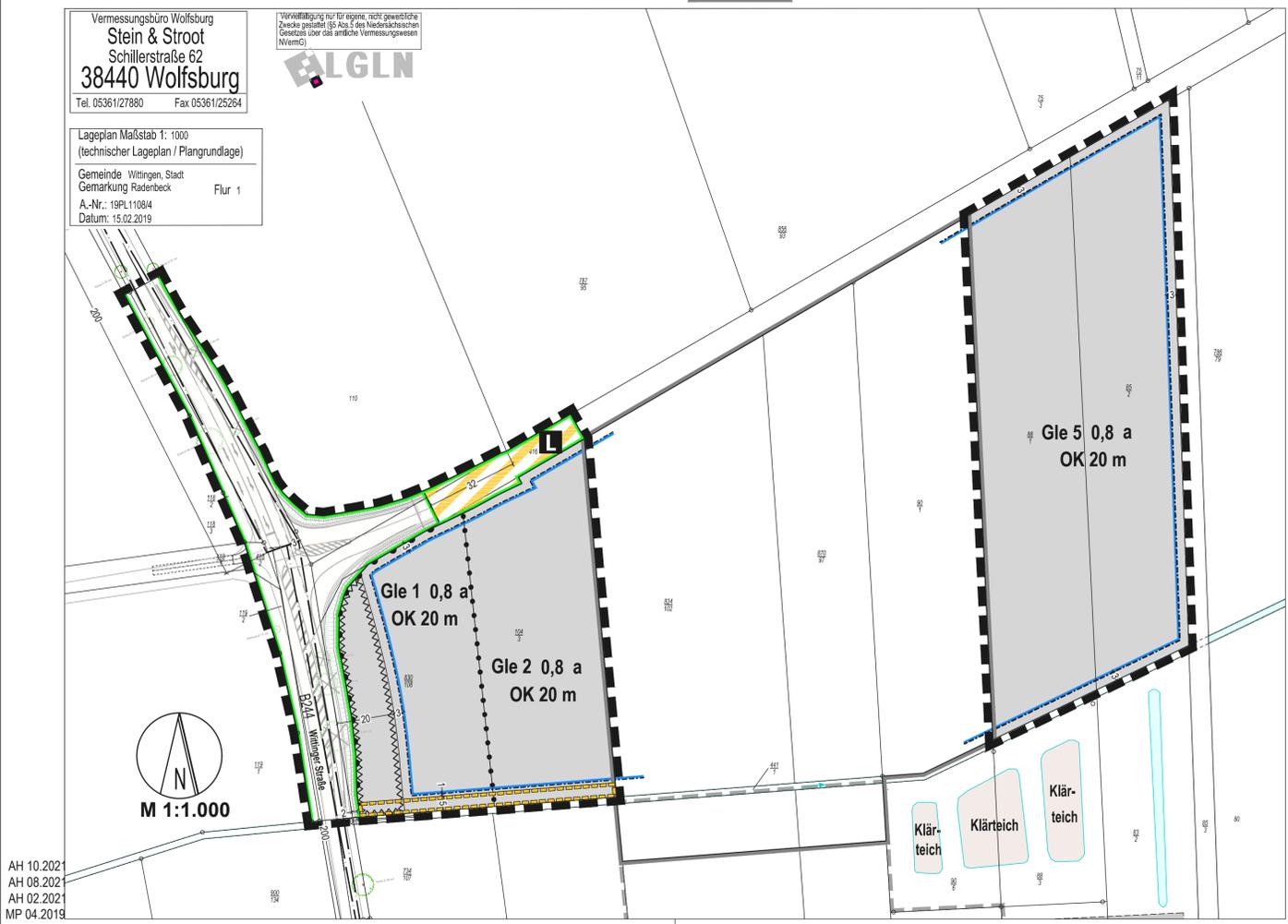
Wittingen, den .....

(Bürgermeister)

**Stadt Wittingen  
Ortschaft Radenbeck  
Industriegebiet Große Horst Weg II  
@ OpenStreetMap  
Bebauungsplan**

In Kraft getretene Fassung

970/480



AH 10.2021  
AH 08.2021  
AH 02.2021  
MP 04.2019