

Die Grundlage des Lagesplans ist die amtliche Liegenschaftskarte (L 286) vom 15.06.2023, Ausgabe 10, Maßstab 1:2.500. Die Liegenschaftskarte ist ein öffentlich-rechtliches Dokument, das die räumliche Lage der Liegenschaften im Gebiet des Lagesplans festlegt. Die Liegenschaftskarte ist ein öffentlich-rechtliches Dokument, das die räumliche Lage der Liegenschaften im Gebiet des Lagesplans festlegt. Die Liegenschaftskarte ist ein öffentlich-rechtliches Dokument, das die räumliche Lage der Liegenschaften im Gebiet des Lagesplans festlegt.

Verantwortung für die Planung und Ausführung des Bauschutzes trägt der Bauherr. Die Ausführung des Bauschutzes ist Sache des Bauherrn. Die Ausführung des Bauschutzes ist Sache des Bauherrn. Die Ausführung des Bauschutzes ist Sache des Bauherrn.

Vermessungsbüro Wolfsburg
Stein & Stroot
Schillerstraße 62
38440 Wolfsburg
Tel. 0536127880 Fax 0536125264

M 1:2.000

Momer

Textliche Festsetzungen

Geltungsbereich I
Neue textliche Festsetzungen - Die fortbestehenden textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 "Industriegebiet Süd", 2. Erweiterung sind im Anhang zur Begründung wiedergegeben.

13. Sichtfelder
In Bereichen der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB freizuhaltenen Flächen, die als Sichtfeld gekennzeichnet sind, sind Gebäude, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Einfriedungen, Aufschüttungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkante unzulässig. Ein Bewuchs durch Bäume ist zulässig, soweit die Unterseite des Baumwipfels mindestens 2,50 m über der Straßenkante liegt.

14. Von Bebauung freizuhaltenen Flächen
In den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zeichnerisch festgesetzten, von Bebauung freizuhaltenen Flächen der Industriegebiete (GI) entlang der L 286 dürfen Hochbauten und bauliche (Neben-) Anlagen jeder Art, auch solche, die nach der NbaUO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden.

Geltungsbereich II
Neue textliche Festsetzungen - Die fortbestehenden textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 "Industriegebiet Süd", 1. Änderung und Erweiterung sind im Anhang zur Begründung wiedergegeben.

3. Zeitlich bedingt zulässige Festsetzungsinhalte
Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB werden im Geltungsbereich II sowohl die zeichnerischen Festsetzungen als auch die textlichen Festsetzungen Ziff. 4 und 5 erst am Tag nach Inbetriebnahme des Knotens der L 286 mit dem Brauergrundweg (Geltungsbereich I) zulässig.

4. Straßenanpassung am Knoten Schultenberscher Damm
Die Anpassung des Ausbaus der Gihorner Straße (L 286) infolge der Schließung der Stellplatzerschließung muss spätestens innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme der Werkszufahrt am Brauergrundweg (Geltungsbereich I) erfolgen.

5. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt/ Von Bebauung freizuhaltenen Flächen
In den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zeichnerisch festgesetzten, von Bebauung freizuhaltenen Flächen der Industriegebiete (GI) entlang der L 286 dürfen Hochbauten und bauliche (Neben-) Anlagen jeder Art, auch solche, die nach der NbaUO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden. Die Anlage einer Hotkollzufahrt mit verschlossenem Tor für Fahrzeuge von Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOSt) anstelle der bisherigen Stellplatzzufahrt ist zulässig. Errichtung und Betrieb bedürfen einer beim Träger der Straßenbaulast (Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - NLSiBV, GB WF) zu beantragenden Sonderumzugsgenehmigung.

Geltungsbereich III
Neue textliche Festsetzungen werden nicht bestimmt - Die fortbestehenden textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 "Industriegebiet Süd", 2. Erweiterung sind im Anhang zur Begründung wiedergegeben.

Hinweis

I. Denkmalschutz

a) Im Süden des Bebauungsplans (südlich des Momer Querswegs II) werden archaische Funde vermutet (Baudenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, NDSchG). Nach § 13 NDSchG bedarf die Durchführung von Erdarbeiten eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei baugenehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

b) Südlich des Momer Querswegs II steht östlich der Gihorner Straße (L 286) bei Kilometer 8,820 ein Memorialstein (Baudenkmal). Der Memorialstein darf weder versetzt noch gefährdet werden. In der Umgebung eines Baudenkmals dürfen nach § 8 NDSchG Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Diese Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 3 NDSchG zu versagen, soweit die Maßnahme gegen dieses Gesetz verstoßen würde.

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 25.10.2023

gez. Ritter (Bürgermeister) Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Wittingen, den 25.10.2023

gez. Ritter (Bürgermeister) Siegel

Erneute Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.06.2023 dem erneuten Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 28.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung haben vom 10.07.2022 bis 31.07.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Wittingen, den 25.10.2023

gez. Ritter (Bürgermeister) Siegel

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:2.500)
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2020 LGLN
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.05.2020). 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 30.10.2023

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

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung
Partnerschaft mbB
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig
Braunschweig, den 19.10.2023

gez. H. Schwerdt (Planverfasser) Siegel

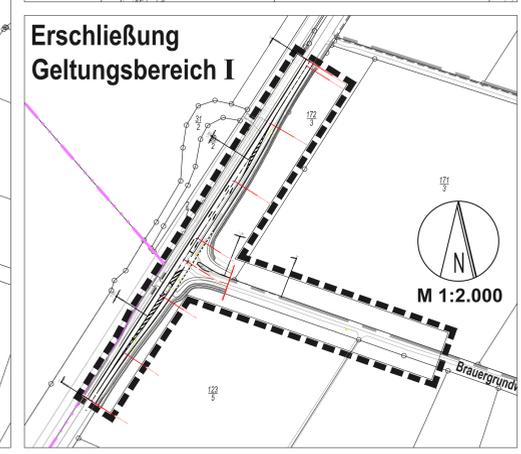
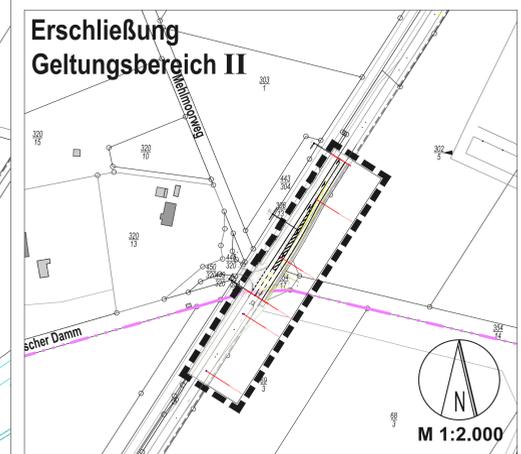
Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.04.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung haben vom 18.07.2022 bis 19.08.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Wittingen, den 25.10.2023

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)



AH 09.2023
AH 08.2023
MP 03.2022
MP 10.2023
AH 07.2020



Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung
GI 1 Industriegebiete mit Bereichskennzeichnung

Maß der baulichen Nutzung
3,0 Baumessenzahl
0,4 Grundflächenzahl
H 26m Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
a Abweichende Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen, siehe textliche Festsetzungen Geltungsbereich II Ziff. 3 und 4
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Werkszufahrt sowie Land-, Forst- und Wasserwirtschaft"
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, siehe textliche Festsetzungen Geltungsbereich II Ziff. 5
Sichtfeld, siehe textliche Festsetzungen Geltungsbereich I Ziff. 13

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
Versorgungsleitungen, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, Lage der Leitung ist örtlich zu prüfen
TW - Trinkwasserleitung
G - Gasleitung
20 kV - 20 kV Kabel

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
W Wasserschutzgebiet Zone IIb, gilt in allen Geltungsbereichen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für Wald

Sonstige Planzeichen
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, siehe textliche Festsetzungen Geltungsbereich II Ziff. 3 und 5
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 Industriegebiet Süd
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 Industriegebiet Süd 1. Änderung und Erweiterung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 Industriegebiet Süd 2. Erweiterung

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

Wittingen, den

(Bürgermeister)

**Stadt Wittingen
Ortsteil Knesebeck**

**Nr. 10 Industriegebiet Süd
4. Änderung und Erweiterung**

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig



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

Wittingen, den

(Bürgermeister)

**Stadt Wittingen
Ortsteil Knesebeck**

**Nr. 10 Industriegebiet Süd
4. Änderung und Erweiterung**

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig