

Vorantwortlich für den Inhalt:
Behörde für GLL Wollburg
- Katasteramt Gifhorn -
Bereitgestellt durch:
ObVI Erdmann
Zeichen: 2006-0006

Textliche Festsetzungen

- Im Mischgebiet (MI) werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 3);
- Gartenbaubetriebe (Nr. 3);
- Tankstellen (Nr. 7) und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind ausgeschlossen.
Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und daher ausgeschlossen.
- Im Plangebiet - Teilbereich A sind innerhalb der Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen:
Fläche A 1
Lockere Bepflanzung mit Bäumen I. und II. Ordnung und Anlage eines traditionellen Baumgartens.
Fläche A 2
Anlegen einer Baum-Strauchhecke bzw. Baumhecke. Empfohlen wird die Verwendung von Stiel-Eiche (Quercus robur), gemeine Birke (Betula pendula), Eberesche (Sorbus aucuparia), Elsbeere (Sorbus torminalis), gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Besenröster (Cytisus scoparius).
Fläche A 3
Erhalt des intensivgrünlandes trockener Standorte.
Fläche A 4
Erhalt des mesophilen Grünlandes mäßig feuchter Standorte.
- Im Plangebiet - Teilbereich B sind innerhalb der Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen:
a) Entlang der nördlichen und westlichen Grenze ist ein ca. 5 m breiter Waldrand anzulegen.
b) Der Waldrand sollte aus Strüchern, die in Gruppen zu jeweils 3 Stück der gleichen Art im Abstand von 0,8 bis 1,0 m untereinander und reihenweise versetzt von 1,0 m anzupflanzen (Dreiecksverband) sind, bestehen.
c) Die Mitte der Fläche ist mit der Hauptbaumart Stiel-Eiche im Verband 2,0 x 1,0 m auszupflanzen.
Es sollte auf folgende natürlicherweise vorkommenden Pflanzarten zurückgegriffen werden:
Baumarten: Stiel-Eiche (Quercus robur), gemeine Birke (Betula pendula), Eberesche (Sorbus aucuparia), Zitter-Pappel (Populus tremula).
Straucharten: zweigriffliger Weibdorn (Crataegus laevigata), Faulbaum (Frangula alnus), Schiele (Prunus spinosa).
Als Pflanzqualitäten werden empfohlen:
Bäume: 3-jährig verschulter Sämling, Höhe 50 - 80 cm
Sträucher: leichter Strauch, 1* verschult, Höhe 40 - 70 cm.
- Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue gleichwertige zu ersetzen.
- Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb des Plangebietes (Teilbereich A und B) im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB festgesetzt sind. Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken im Plangebiet entsprechend zugeordnet.
- Parallel zur „Fulau“ ist ein 5 m breiter Räumstreifen freizuhalten.
- Ausnahmsweise ist im westlichen Planbereich - Teilbereich A eine 6,50 m breite Zu- und Abfahrt zulässig.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung (BauNVO)

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1

0,5 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,5 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

0 offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Grünfläche, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
siehe textliche Festsetzung Nr. 6

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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

A1-A4 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. 2, Nr. 4 u. Nr. 5

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. 3, Nr. 4 u. Nr. 5

Bäume
Siehe textliche Festsetzung Nr. 4

Sonstige Planzeichen

SWMW Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
SWMW = Schutz- und Mischwasserkanal
Begnüßiger: örtliche Versorgungsträger

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 6 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches - Plangebiet Teilbereich A (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches - Plangebiet Teilbereich B (§ 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

Nachrichtlich

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Wittingen und in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III A.
Die Bestimmungen der Trinkwasserschutzzoneverordnung sind entsprechend zu berücksichtigen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden, nebenstehenden / abweichenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Wittingen den 23.07.07

gfb. Unterschiff
Ridder
Bürgermeisterin (Siegel)

Aufteilungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 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 und weist die stadtbaulichen-baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.03.07). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bürgermeisterin

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 und weist die stadtbaulichen-baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.03.07). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn den 18.07.07

Erdmann

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Wesendorf, den 17.03.2006

C-G-P
Stadtplanung GmbH
Nelkenweg 9
29382 Wesendorf
Langer

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.06.06 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.09.06 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 18.09.06 bis 18.10.06 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wittingen den 23.07.07

gfb. Unterschiff
Ridder
Bürgermeisterin

Erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

den

Bürgermeisterin

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (AZ:) aufgeführten Auflagen/ Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/ Maßnahmen vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

den

Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.05.07 im Amtsblatt Nr. 70 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 27.05.2007 rechtsverbindlich geworden.

Wittingen den 16.10.2007

gfb. Unterschiff
Ridder
Bürgermeisterin

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

Bürgermeisterin

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

den

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.05.07 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wittingen den 23.07.07

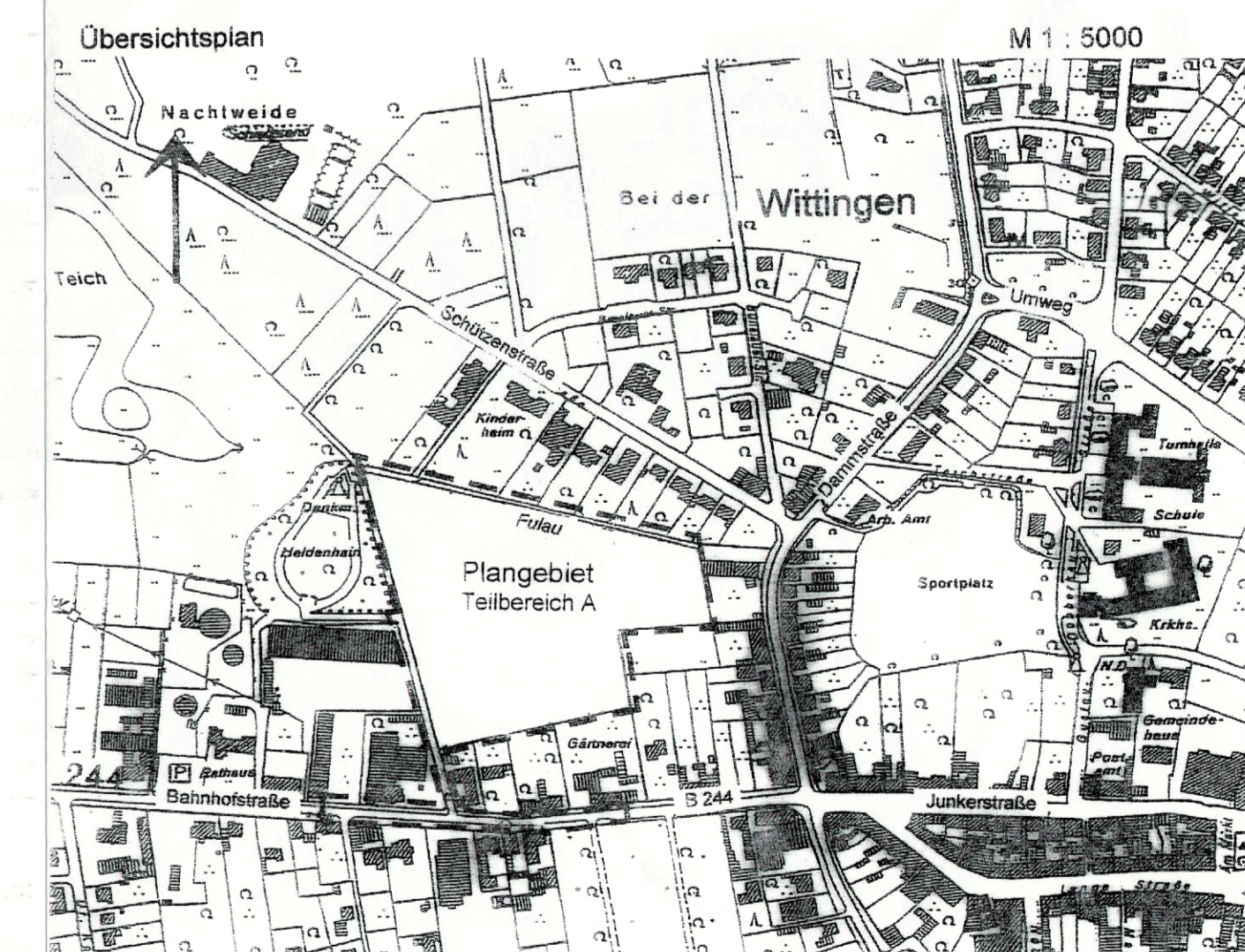
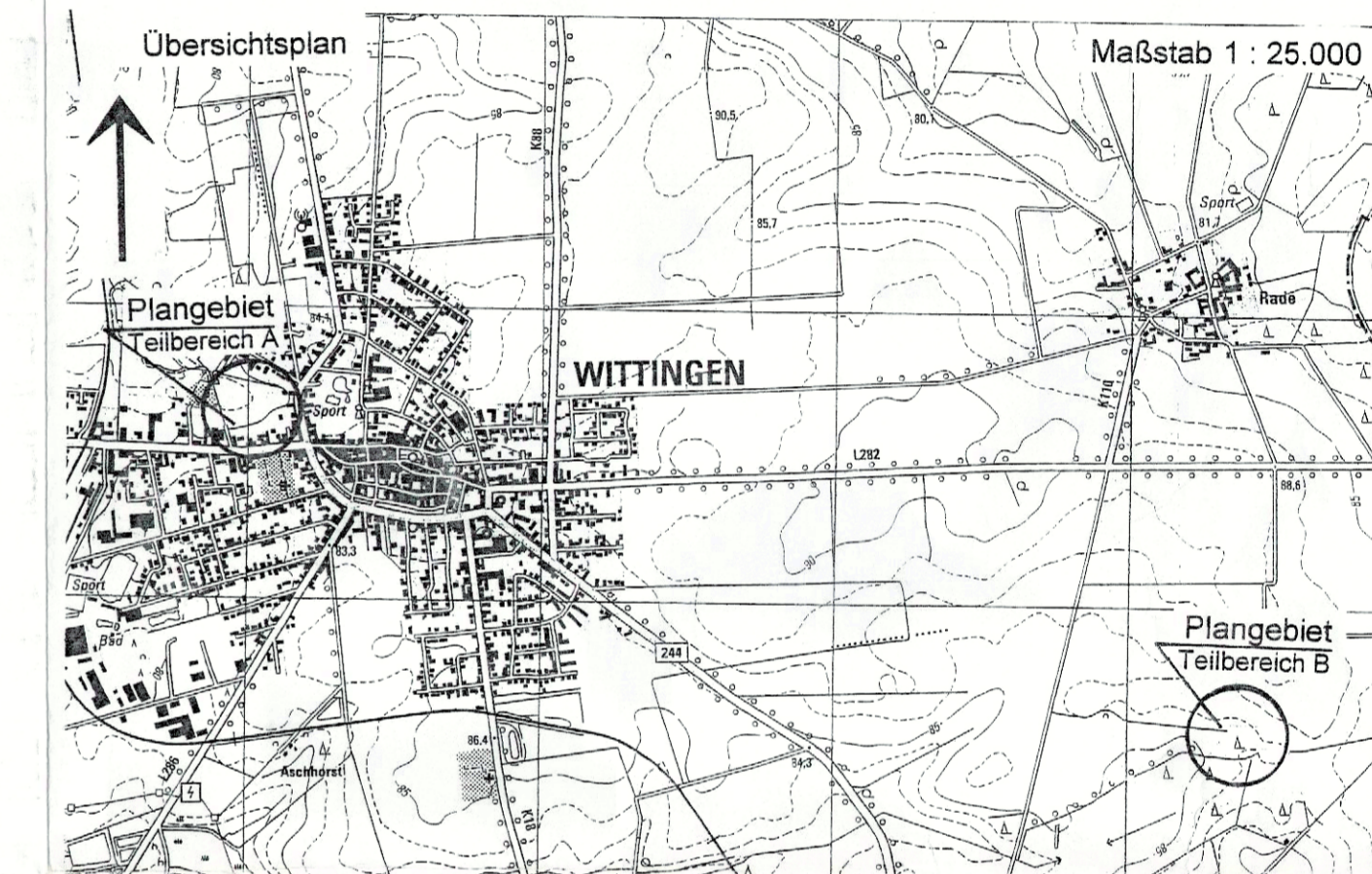
Ridder
Bürgermeisterin

Bemühigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 3 Satz 2/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (AZ:) unter Auflagen/Maßnahmen/Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. § Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

den

Unterschiff



Zwatschrift der URSCHEFT

Stadt Wittingen

Bebauungsplan
„Buttermilchwiese“

Maßstab: 1 : 1.000

Stand: 17.03.2006
geändert am: 27.05.06 / 28.04.08/01.09.08

C-G-P Stadtplanung GmbH