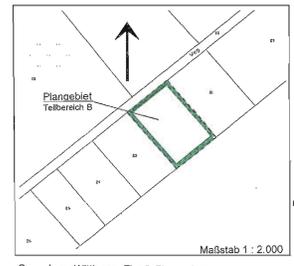


Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BaunVO))
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 1
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)
- 0,25 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse
 - hmax Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß, in m über einem Bezugspunkt siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)
- Offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenverkehrsfläche, Mischfläche
 - Fußweg
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung: Elektrizität
 - Zweckbestimmung: Wasser
- 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. 5, Nr. 7 und Nr. 9
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzung (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 6 BauVO)

Nachrichtlich

Das Plangebiet liegt insgesamt im Einzugsgebiet der Wasserfassungen des Wasserwerkes Wittingen und entsprechend des Antrages des Wasserversorbers Giffhorn in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III A. Die Bestimmungen der Trinkwasserschutzzonenverordnung sind entsprechend zu berücksichtigen.



Andree Kepper
INVENTURBÜRO

Auftragsnr.: 2006-8016
Gemarkung: Wittingen
Flur: 5
Maßstab: 1:1000
Angefertigt im: November 2006
Durch: Weinreich, VT



Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 BauVO ausnahmsweise zulässig:
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 4)
 - Tankstellen (Nr. 5)
 nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und daher ausgeschlossen.
- Die zulässige Firsthöhe (FH) ist auf maximal § 50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenebene (Fahrspurmitte) des zugewandten Straßensegmentes.
- Die nach § 12 Abs. 1 BauVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze – sog. Carports) sowie Garagen sind in den nicht überbaubaren Flächen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, unzulässig.
- Die nach § 14 Abs. 1 BauVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen sind in den nicht überbaubaren Flächen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, unzulässig.
- Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb der Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorzunehmen:

Plangebiet – Teilbereich A

 Es ist eine 3,0 m breite Strauchhecke anzupflanzen. Verwendung finden sollen folgende einheimische, standortgerechte Arten:
 - Rote und Schwarze Johannisbeere (Ribes catarthica u. nigra),
 - Stachelbeere (Ribes uva-crispa),
 - Besenroggen (Cytisus scoparius),
 - Roter und Schwarzer Holunder (Sambucus racemosa u. nigra),
 - Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus),
 - Hundrose (Rosa carmiana).

Plangebiet – Teilbereich B

 Lockere Bepflanzung mit Bäumen I. und II. Ordnung. Geeignete Arten sind:
 - Gemeine Birke (Betula pendula),
 - Feld-Ahorn (Acer campestre),
 - Eberesche (Sorbus aucuparia),
 - Holzapfel (Malus sylvestris),
 - Vogelkirsche (Prunus avium).
 Als Pflanzqualitäten werden 3-jährig verschulte Sämlinge, Höhe 50 – 80 cm empfohlen.
- Auf den privaten Grundstücken ist jeweils ein Obstbaum bzw. ein Laubbaum II. Ordnung zu setzen. Als Laubbäume können die unter 6. genannten verwendet werden. Als Obstbäume sind hochstämmige Sorten geeignet wie beispielsweise:
 - Apfel: - Klarapfel, - Boskoop, - Ontario, - Grovespinner, - Cox Orange;
 - Birne: - Gute Luise, - Williams Christbirne, - Clapps Liebling, - Conference;
 - Pflaume: - Graf Althaus Renetocde, - Hauszwetsche, - Ontariopflaume, - Königin Viktoria Kirsche; - Morellenfeuer, - Große schwarze Kropelkirsche, - Kassiss Frühe, - Schattenmorelle (Sauerkirsche).
- Die in Nr. 5 und Nr. 6 genannten anzupflanzenden Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue gleichwertige zu ersetzen.
- Grundstückszufahrten sind so herzustellen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Davon ausgenommen werden Stellflächen.
- 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.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

- § 1 – Geltungsbereich**
- Räumlicher Geltungsbereich: Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Steinhaufenacker“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
 - Sachlicher Geltungsbereich: Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Material).
- § 2 – Dächer**
- Für alle geeigneten Dachflächen sind nur nicht glänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton und Beton in den nachfolgend aufgeführten Farbtonen der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:
- Farbreihe Rot: RAL 3000, 3002, 3011, 3013, 3016, 3022
 - Farbreihe Braun: RAL 8007, 8011, 8012, 8015, 8016, 8017
 - Farbreihe Grau: 7016, 7015, 7024, 7028
 - Farbreihe Schwarz: 9004, 9005, 9011, 9017
- und Mischungen aus den vorgenannten Farbtonen.
- Ausgenommen von den Regelungen des § 2 sind Wintergärten und überdachte Terrassen. Hier sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichen Kunststoffen zulässig. Im Sinne der Gewinnung alternativer Energien sind Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen zulässig.
- § 3 – Ordnungswidrigkeiten**
- Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 1 und 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 dieser ÖBV entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Wittingen diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden – nebenstehenden / abweichenden – textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / abweichenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wittingen, den 23.03.2007
Rüdiger Ridder
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat-Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.02.06 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.12.06 ortsbüchlich bekannt gemacht.

Wittingen, den 23.03.2007
Rüdiger Ridder
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Maßstab: 1:1000

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 6). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und sind die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Nov. 2006). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Giffhorn, den 26.03.07
Obv. J. Erdmann
Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von
Wesendorf, den 05. Nov. 2006



Öffentliche Auslegung

Der Rat-Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.01.07 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB § 4 a Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.01.07 ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 30.01. bis 02.03.07 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wittingen, den 23.03.2007
Rüdiger Ridder
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung/mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.01.07 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 22.01.07 ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 30.01. bis 02.03.07 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wittingen, den 23.03.2007
Rüdiger Ridder
Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.01.07 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde per Schreiben vom 02.03.07 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 02.03.07 gegeben.

Wittingen, den 23.03.2007
Rüdiger Ridder
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.03.07 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wittingen, den 23.03.2007
Rüdiger Ridder
Bürgermeister

Genehmigung

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: 1) unter Auflagen/Maßnahmen (mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB) genehmigt.

Wittingen, den 23.03.2007
Rüdiger Ridder
Bürgermeister

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt ist in der Verfügung vom 23.03.2007 (AZ: 1) aufgeführt. Aufträge/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am 23.03.2007 aufgetragen. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßnahmen vom 23.03.2007 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.03.2007 ortsbüchlich bekannt gemacht.

Wittingen, den 23.03.2007
Rüdiger Ridder
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan + die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.03.2007 im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Giffhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.03.2007 rechtsverbindlich geworden.

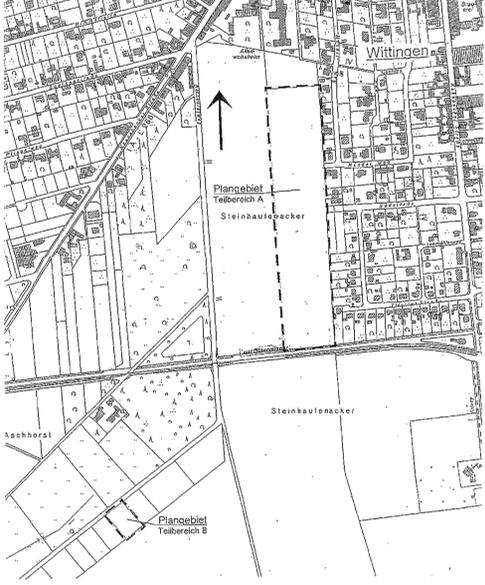
Wittingen, den 10. Apr. 2007
Rüdiger Ridder
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Wittingen, den 23.03.2007
Rüdiger Ridder
Bürgermeister

Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000



Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



URSCHRIFT

Stadt Wittingen

Bebauungsplan „Steinhaufenacker“ mit ÖBV

Maßstab: 1 : 1.000 Stand: 27.10.06
geändert am: 09.11.06 / 02.01.07 / 20.02.07

C-G-P Stadtplanung GmbH