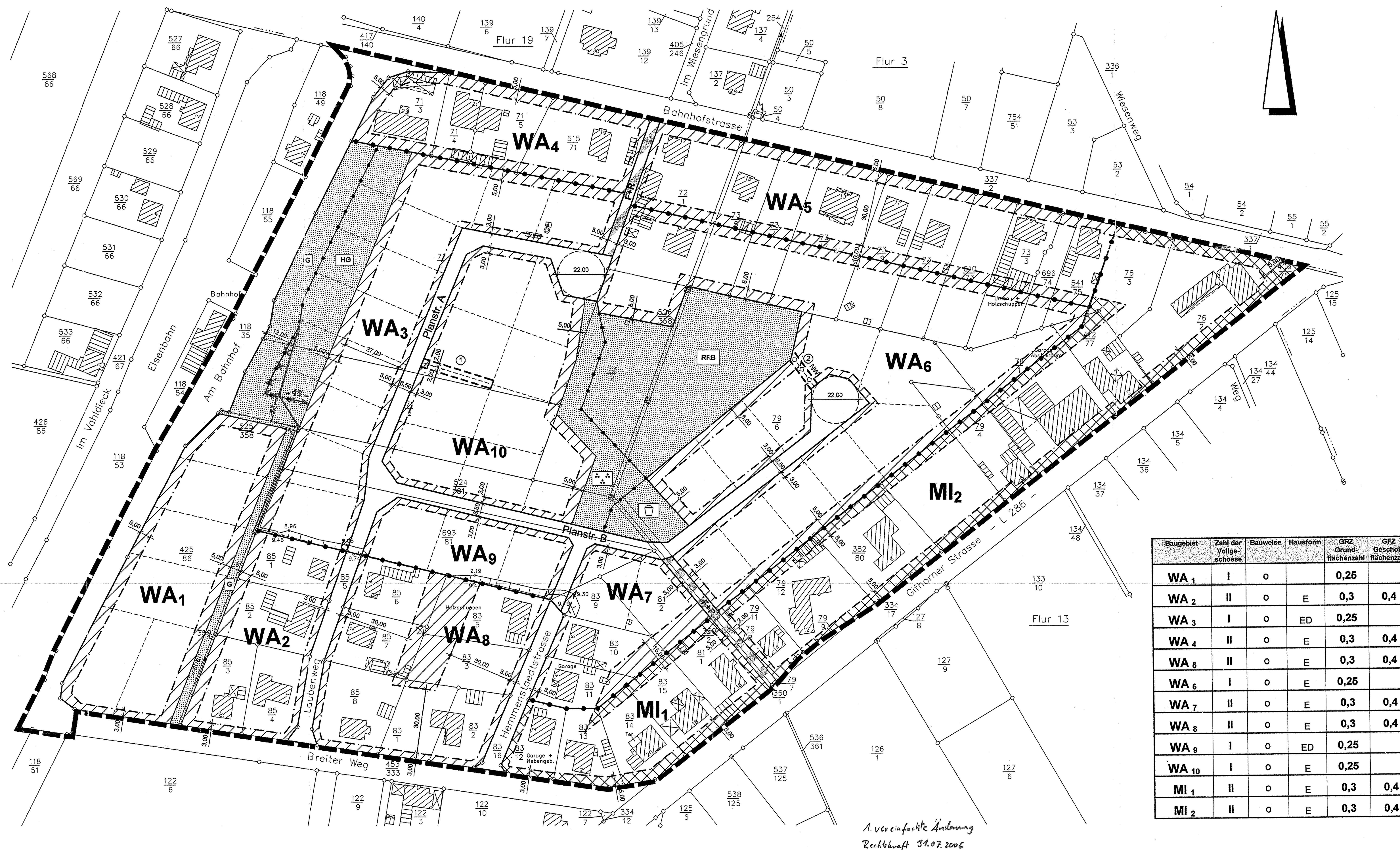


Satzung der Stadt Wittingen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung "Am Bahnhof" OS Knesebeck

Planzeichnung M 1: 1000



Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	Hausform	GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschossflächenzahl
WA 1	I	O		0,25	
WA 2	II	O	E	0,3	0,4
WA 3	I	O	ED	0,25	
WA 4	II	O	E	0,3	0,4
WA 5	II	O	E	0,3	0,4
WA 6	I	O	E	0,25	
WA 7	II	O	E	0,3	0,4
WA 8	II	O	E	0,3	0,4
WA 9	I	O	ED	0,25	
WA 10	I	O	E	0,25	
MI 1	I	O	E	0,3	0,4
MI 2	II	O	E	0,3	0,4

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,25** Grundflächenzahl
- 0,4** Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- O** Offene Bauweise
- △** nur Einzelhäuser zulässig
- △△** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsfächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Planstr. A** Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- F+R** Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

- ◇-◇** unterirdisch (NW = Niederschlagswasser)

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung RRB = Regenrückhaltebecken, G = Graben mit Räumstreifen, [] = Parkanlage, [] = Spielplatz
- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung HG = Hausgarten

Sonstige Planzeichen

- ①** Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des rückwärtigen Anliegers (§ 9 (1) 21 BauGB)
- ②** Mit Leitungsrechten zugunsten des Entsorgungsträgers der Niederschlagswasser (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete und Grünflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

- beabsichtigte Parzellierung der neu zu bildenden Wohnbaugrundstücke

Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - In den WA-Baugebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO in die § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des B-Planes.
 - In den MI-Baugebieten gilt der in § 6 BauNVO genannte Zulässigkeitskatalog ohne Einschränkung.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - Im Baugebiet darf gemäß § 16 (2) BauNVO die Oberkante Erdgeschoßfußböden (OKFF EG) nicht höher als 0,75 m über der nächst liegenden Straße (gemessen jeweils im Schnittpunkt der Mittellinie der Verkehrsfläche mit der Mittellinie der Gebäude senkrecht zur Verkehrsfläche) betragen.
 - Gemäß § 16 (2) BauNVO ist eine **Flächenhöhe** festzusetzen, die die oberste Ebene der Gebäude senkrecht zur Verkehrsfläche mit der Mittellinie der Gebäude senkrecht zur Verkehrsfläche betragen.
 - Gemäß § 9 (1) 3 BauGB ist für Baugrundstücke eine Mindest-Grundstücksgröße von 400 m² pro Doppelhaushälfte bzw. von 800 m² pro Einzelhaus festzusetzen.
 - In den WA₁₋₁₀-Baugebieten sind gemäß § 9 (1) 6 BauGB je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
 - Im Baugebiet sind Garagen, **Garage- und Stellplätze** **anzuhelfen** überbaubaren Flächen zulässig.
 - Im Baugebiet sind gemäß § 9 (1) 13 BauGB Telefonleitungen des Festnetzes ausschließlich unterirdisch zu verlegen.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 15, 20 und 25 BauGB)**
 - In dem Baugebiet ist bei Vorhaben gemäß § 29 BauGB auf dem jeweiligen Baugrundstück eine **Flächenhöhe** festzusetzen, die die oberste Ebene der Gebäude senkrecht zur Verkehrsfläche mit der Mittellinie der Gebäude senkrecht zur Verkehrsfläche betragen.
 - In den öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen A und B ist gemäß § 9 (1) 25a BauGB je angefangene 200 m² Verkehrsfläche 1 Laubbaum der Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine mindestens 6 m² große Vegetationsfläche herzustellen.
 - In dem Baugebiet sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" (RRB) als Lebensraum für Tiere und Pflanzen naturnah zu gestalten. (2) Für eine landschaftsgerichtete Begrünung sind die Pflanzen der Pflanzenliste RRB (vgl. Pkt. 9 der Begründung) zu verwenden. (3) Die Uferlinie des RRB ist geschwungen und unregelmäßig herzustellen. (4) Außerhalb des Staubeereichs sind Geländemodellierungen vorzunehmen. (5) Verschiedene Böschungseingrünungen sind in einem ausgewogenen Wechsel herzustellen, wobei Kronenbreiten mit einem großen Anteil an flachen Böschungen vorherrschen müssen. (6) Die Böschungsschnittpunkte sind auszurunden. (7) Das RRB ist in verschiedene Wasserzonen aufzuteilen. (8) Es ist mindestens eine Insel anzulegen und zu bepflanzen. (9) Die Begrünung ist bis in den dauernd unter Wasser stehenden Bereich zu vollziehen.

Fortsetzung Textliche Festsetzung

10. Pflanzenliste

Pflanzenliste	Mindestqualitäten gemäß Gütebestimmungen des BdB	1	2	3
1	Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, SU 14 - 16 cm			
2	Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, SU 12 - 14 cm			
3	Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, SU 14 - 16 cm Sträucher als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm			

Lateinischer Name	Deutscher Name	1	2	3
Bäume I. Größe				
Fagus sylvatica	Rotbuche	x		
Pinus sylvestris	Waldkiefer	x		
Quercus petraea	Traubeneiche	x		
Quercus robur	Stieleiche	x		
Tilia cordata	Winter-Linde	x		
Bäume II. Größe				
Acacia salicifolia	Spitz-Ahorn	x	x	
Acacia salicifolia 'Columnar'	Spitz-Ahorn	x		
Acacia salicifolia 'Ernest Queen'	Spitz-Ahorn	x		
Betula pendula	Sandbirke	x	x	
Carpinus betulus	Hainbuche	x	x	
Malus communis	Wild-Äpfel	x	x	
Prunus communis	Wild-Birne	x	x	
Sorbus aucuparia	Eberesche	x	x	
Sträucher				
Cornus mas	Kornelrösche	x		
Corylus avellana	Haselnuß	x		
Fraxinus excelsior	Faulbaum	x		
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	x		
Prunus spinosa	Schlehe	x		
Rosa carina	Hundrose	x		
Rubus fruticosus	Brombeere (Wildart)	x		
Rubus idaeus	Himbeere (Wildart)	x		
Salix aurita	Ohrwelde	x		
Salix cinerea	Grau-Weide	x		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	x		
Vaccinium myrtillus	Heidelbeere	x		
Vaccinium vitis-idaea	Preiselbeere	x		
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	x		
Obstsorten				
Äpfelarten:				
Malus sylvestris var. domestica	"Alkmene", "Ontario", "Roter oder Schöner von Borkkop", "Kaiser Wilhelm", "Goldparmer", "Kaiser Güter", "Dackstar", "Jakob Lebel", "Gravensteiner", "Gestirnte Winternetter", "Chellies Buttenor", "Königliche von Charnay", "Clapps Liebling", "Gute Luise", "Gute Frau"			
Birnenarten:				
Prunus avium (Süßkirsche)	"Bühnen Foch-Krone", "Große Schwarze Krone"			
Pflaumensorten:				
Prunus domestica ssp. domestica	"Deutsche Hauszwetsche", "Mirabelle"			

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V. mit §§ 56, 97 und 98 NBauO)

- Dächer**
 - Im Baugebiet sind Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 15° - 60° auszubilden und mit unglänzenden und nicht glänzenden Tonziegeln oder Betondachsteinen einzudecken, die sich in den Farbtönen Rot - Braun - Grau einordnen. Hiervon ausgenommen sind Wintergärten.
 - Die Bretter aller Dachaufbauten oder Dachabschnitte einer Dachfläche darf nicht größer sein als 65% der jeweiligen Dachflächenbreite.
- Fassaden**
 - Im Baugebiet sind sämtliche Materialien und Farben zur Außenwandgestaltung zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Verwendung von Holz in Form von Blockböhlen.
- Nebenanlagen**
 - Nebengebäude und Garagen sind in Material und Farbe wie die Hauptbaukörper zu gestalten. Darüber hinaus ist die Verwendung von Holz zulässig.

- ### Verfahrensvermerke
- Aufstellungsbeschluss**

Der VA der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 20.11.2003 die Aufstellung des 1. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung "Am Bahnhof" OS Knesebeck der Stadt Wittingen beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 13.03.2004 ortsbekannt gemacht worden.

Wittingen, den 13. Jan. 2005

Ridder
Bürgermeister
 - Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Stadtplaner Martin Gerold, Wittinger Str. 44, 29223 Celle.

Celle, den 20.07.2004

Gerold
(Gerold)
 - Vervielfältigungsvermerk**

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters Stand 28.10.2003 und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: 2003-8018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung, der Grenzen der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 7.7.2005

Gerold
(OOV Erdmann)
 - Öffentliche Auslegung**

Der VA der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 16.02.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der dazugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 08.04.2004 ortsbekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die dazugehörige Begründung haben vom 14.04.2004 bis einschließlich 14.05.2004 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Wittingen, den 13. Jan. 2005

Ridder
Bürgermeister
 - Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Wittingen hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 08.07.2004 als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Wittingen, den 13. Jan. 2005

Ridder
Bürgermeister
 - Ausgefertigt**

am 13. Jan. 2005

Ridder
Bürgermeister
 - Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 14. BEZ. 2004 im Amtsblatt des Landkreises Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist damit am 14. BEZ. 2004 rechtsverbindlich geworden.

Wittingen, den 13. Jan. 2005

Ridder
Bürgermeister
 - Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nicht geltend gemacht worden.

Wittingen, den

Ridder
Bürgermeister
 - Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wittingen, den

Ridder
Bürgermeister

Hinweise

- Bodendenkmale** sind nicht bekannt. Nicht auszuschließen mögliche archaische Funde sind gemäß § 14 NDSchG zu sichern und sofort zu melden.
- Präambel**
- Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Wittingen diese 1. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung "Am Bahnhof" OS Knesebeck der Stadt Wittingen, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung beschlossen.
- Wittingen, den 13. Jan. 2005
- Ridder*
Bürgermeister

Stadt Wittingen

Ortschaft Knesebeck · Landkreis Gifhorn

1. Änderung Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung „Am Bahnhof“

A. vereinfachte Änderung wurde eingearbeitet.

Übersicht M 1:10.000

Urschrift

Satzung
08.07.2004

Dipl.-Ing. Martin Gerold
Stadtplaner
Fon 05141 33201 · Fax 05141 33202
Wittinger Straße 44 · 29223 Celle