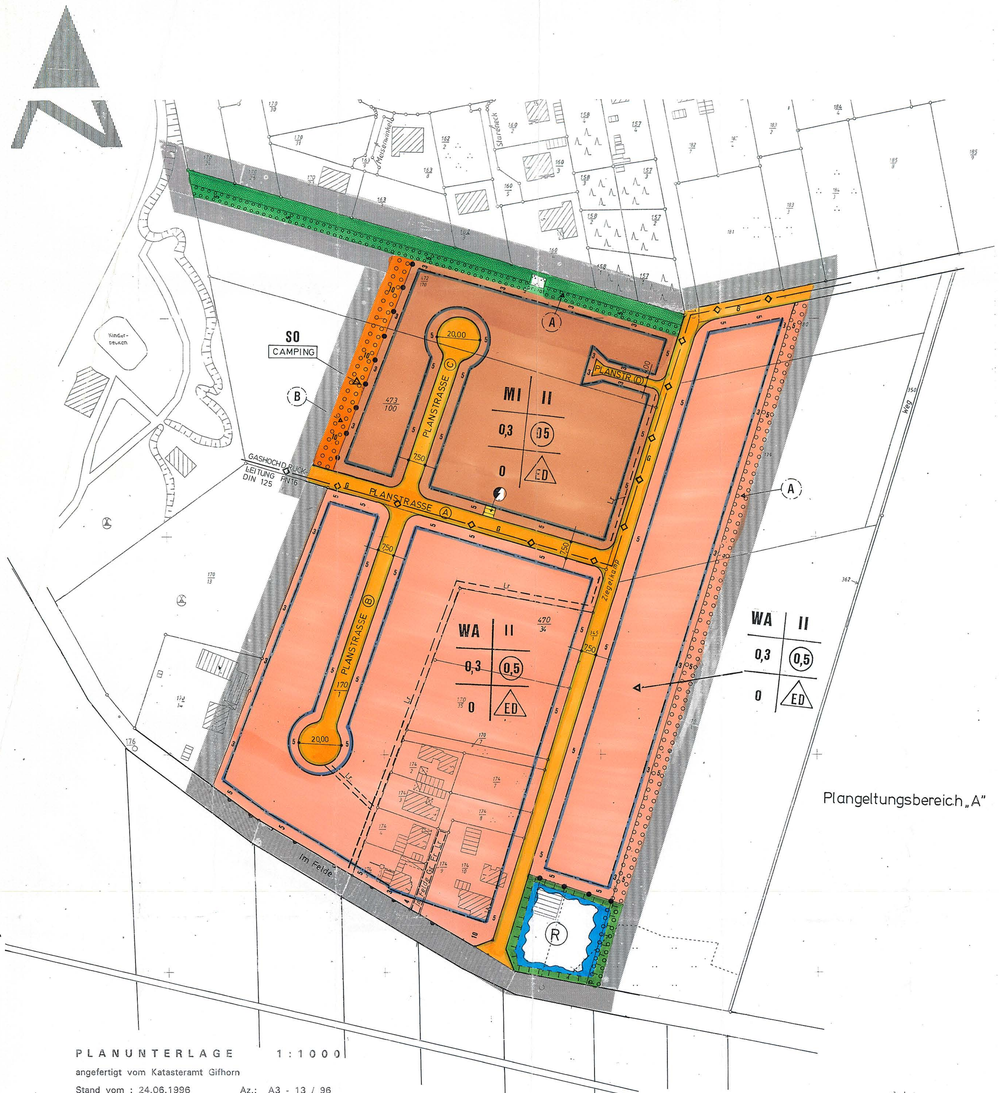


PLANUNTERLAGE 1:1000

angefertigt vom Katasteramt Gifhorn

Stand vom : 24.06.1996 Az.: A3 - 13 / 96

Kartengrundlage : Liegenschaftskarte

Gemarkung : Knesebeck Flur : 13

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 Nds.Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985- Nds.GVBL.S.187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Geltungsbereich „B"
M 1: 2000

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten WA- und MI-Gebiet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

§ 2
Dachform

Im Geltungsbereich nach § 1 sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamem horizontalen First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird.

Walmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das allseitig von Dachflächen mit gemeinsamem horizontalen First und umlaufender Traufe gebildet wird.

Krüppelwalmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamem horizontalen First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird, die im oberen Drittel abgewalmt sind.

Die Dächer von Garagen können auch, soweit die Garage frei steht, als Flachdächer ausgebildet werden.

§ 3
Dachneigung

Die Neigung der Dachflächen der Wohnhäuser darf nur 25° bis 45° (Altgrad) betragen. Ausgenommen sind Nebenanlagen, wie Carports und Garagen.

§ 4
Materialien und Farben der Dächer

Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachpfannen mit roten bis rotbraunen Farbtönen, eingegrenzt durch die Farbkarte der RAL-Farben 840 HR 2002 (blutorange), 3009 (oxitrot), 3011 (braunrot), 3016 (korallenrot), 8012 (rotbraun) und 8015 (kastanienbraun) sowie Dachschindeln, eingegrenzt durch die Farbkarte der RAL-Farben 7015 (schiefergrau) und 7016 (anthrazitgrau) oder Mischungen der genannten Farbtöne zulässig.

§ 5
Dachgauben

Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf max. 2/3 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Für die Bemessung der Gaubenlänge ist der Gaubenfuß maßgeblich.

§6
Höhen von Traufen und Firsten

a) Höhen von Traufen

Trauten im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie von Außenwandfläche und Dachoberfläche.
Die Traufenhöhen dürfen nur max. 4,00 m über dem Bezugspunkt liegen.

b) Höhen der Firste

Die Höhen der Firste dürfen nur max. 9,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt ist die Höhenlage der grundstücksseitigen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Schnittpunkt mit der Senkrechten von der Straßenachse zur Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge.

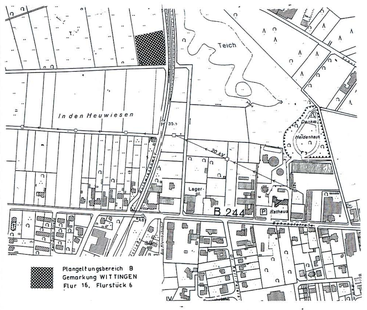
Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.

§7
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich den Vorschriften des § 2 bis 6 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 " IM FELDE " Zugleich 2. Änderung des Bebauungsplanes Strandbad . Stadt Wittingen Ortschaft Knesebeck

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.6 'STRANDBAD'



Plangeltungsbereich B
Gemarkung WITTINGEN
Flur 16, Flurstück 6

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 7 (Tankstellen) und Ziffer 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind), werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 3 Ziffer 2, § 17 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO

Für die Ermittlung der Geschoß- und der Grundflächenzahl ist die BauNVO maßgeblich. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 ist nicht zulässig.

3. Untergeordnete Nebenanlagen
§ 14 Abs. 1 BauNVO

Auf den Grundstücksflächen in 3,00 m Breite parallel zu der Straßenbegrenzungslinie bzw. zum angrenzenden Außenbereich sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, wie folgt zulässig:
Müllboxen, Stellplätze und Grundstückseinzäunungen.

4. Mindestgrundstücksgröße und Mindestgrundstücksbreite
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt bei den zu bildenden Baugrundstücken
- die Mindestgrundstücksgröße 800 m²
- die Mindestgrundstücksbreite 22 m im Mittel.

Für Doppelhausgrundstücke gilt die Hälfte der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße bzw. der Mindesgrundstücksbreite.

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

a) Das Grundstück des Hochwasserrückhaltebeckens (Trockenversickerungsbecken) ist zu mindestens 20 % mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Die restliche Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Eine aus natürlichem Samenanflug aufkommende Verbuschung in dem für die Versickerung und Verdunstung erforderlichen Bereich kann entfernt werden.

b) Die im Geltungsbereich B festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die für diese Fläche festgesetzten Maßnahmen werden allen Bauflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Fläche für Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 10 NNatG zugeordnet.
Die Fläche ist aus der konventionellen landwirtschaftlichen Grünlandnutzung zu nehmen und extensiv zu bewirtschaften. Dazu werden folgende Auflagen festgesetzt:

- Kein Walzen, Schleppen, Mähen, Viehauftrieb, Viehumtrieb in der Zeit vom 01. März bis 15. Juni. Ab 15. Juni ist die Nutzung als Wiese (Mahd) oder Weide (Beweidung) generell freigegeben. Eine Winterbeweidung ist nicht gestattet. Die Beweidung ist bis spätestens 15. November einzustellen.
- Mineralische Stickstoffdüngung ist nur bis max. 50 Kg N pro ha und Jahr gestattet. Ferner dürfen keine Pflanzenbehandlungsmittel sowie Jauche, Gülle oder Gefügelmist ausgebracht werden.
- Pro Jahr muß mindestens ein Schnitt durchgeführt werden. Bei Beweidung ist zum Ende der Vegetationszeit ein Pflegeschnitt erforderlich.
- Es ist nicht gestattet Maschinen, Geräte, landwirtschaftliche Erzeugnisse oder sonstige Materialien abzustellen oder zu lagern.

Sollte eine Verpachtung der Fläche zur extensiven Grünlandnutzung nicht möglich sein, ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen.
Zusätzlich ist an der östlichen Grenze der Fläche eine Freihige Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 60 Sträucher, 5 Bäumen II. Ordnung und 1 Baum I. Ordnung zu pflanzen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die im Bebauungsplan mit Leitungsrecht (Lr) festgesetzte Fläche ist zu Gunsten der Stadt Wittingen zu sichern.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Gr, Fr, Lr) gekennzeichnete Fläche ist zu Gunsten des Anliegers, der Stadt Wittingen, des Wasserverbandes Gifhorn, der Landelektrizität GmbH und der Telekom zu sichern.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB

a) Innerhalb der Planstraßen A, B und C und der Straße "Ziegelkamp" ist je angefangene 200 m² Verkehrsfläche ein Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine mindestens 5 m² große Vegetationsfläche herzustellen.

b) Die Wendeplätze in den Planstraßen B und C sind in ihrem ungefähren Mittelpunkt jeweils mit einem Laubbaum I. Ordnung zu bepflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine mindestens 6 m² große Vegetationsfläche herzustellen.

c) Innerhalb der Umgrenzung der mit A gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist pro Baugrundstück mindestens die Hälfte der festgesetzten Fläche mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Pro 100 m² Gehölzfläche sind mindestens 1 Laubbaum II. Ordnung und 50 Sträucher zu pflanzen. Die Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten.

d) Innerhalb der Umgrenzung der mit B gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind pro 100 m² Fläche mindestens 1 Laubbaum I. Ordnung, 2 Laubbäume II. Ordnung und 50 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 8 verschiedene Gehölzarten zu verwenden.

e) Auf den privaten Baugrundstücken die neu bebaut werden, ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzgebote sind mit heimischen Laubgehölzen in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation auszuführen. Folgende Gehölze stehen zur Auswahl:

Laubbäume I. Ordnung:

Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Betula pendula	Sand-Birke	Quercus robur	Stiel-Eiche
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Salix alba	Silber-Weide
Fraxinus exelsior	Esche	Tilia cordata	Winter-Linde

Laubbäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus padus	Frühe Traubenkirsche
Alnus glutinosa	Rot-Erle	Pyrus communis	Wild-Birne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucoparia	Eberesche
Malus communis	Wild-Apfel	Kulturapfel	(nur als Hochstamm)
Populus tremula	Zitter-Pappel	Kulturbirne	(nur als Hochstamm)

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Hasel	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	eingr. Weißdorn	Rubus fruticosus	Brombeere
Frangula alnus	Faulbaum	Rubus idaeus	Himbeere
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Salix caprea	Salweide

Hinweis:

- Gemäß § 14 (3) NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
- Gemäß § 14 (4) NBauO dürfen Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindesten zum überwiegenden Teil versickern kann.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß

Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 06. 01. 1997 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22. 03. 1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Wittingen, den 20. 10. 1997 Stadt Wittingen — Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab:

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187; geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24. 06.1996). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Grundstückswirklichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den 02.11. 1997

Katasteramt Gifhorn — Landesvermessung und Katasterverwaltung Niedersachsen — Außenstelle Wolfsburg

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Klaus Schröder . Architekt . Büro für Bauleit- und Entwicklungsplanung und Städtebau, 38100 Braunschweig

Braunschweig, den 20.10. 1997 — Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 06. 01. 1997 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19. 07. 1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 28. 07. 1997 bis 28. 08 1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wittingen, den 20.10.1997 Stadt Wittingen — Stadtdirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14. 10. 1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wittingen, den 20. 10. 1997 Stadt Wittingen — Stadtdirektor

Anzeige

~~Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 199 angezeigt worden.~~
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ~~mit Maßgaben/~~mit Ausnahme der durch ~~kreuzlich~~ gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Gifhorn, den 199 — Der Oberkreisdirektor i.A.

Beitrittsbeschluß

~~Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom 199 (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/~~ Ausnahmen in seiner Sitzung am 199 beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom 199 bis 199 öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 199 ortsüblich bekanntgemacht.

Wittingen, den 199 — Stadtdirektor

Inkrafttreten

Die ~~Erteilung der Genehmigung~~/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 30.01.1998 im Amtsblatt Nr. 1 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 30.01.1998 rechtsverbindlich geworden.

Wittingen, den 05.02.1998 Stadt Wittingen — Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Wittingen, den 1998 — Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wittingen, den 2005 — Stadtdirektor

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Wittingen diesen Bebauungsplan Nr. 9 , bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

Wittingen, den 20.10.1997

Stadt Wittingen — Ratsvorsitzender — Stadtdirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des (Baugesetzbuches BauGB) §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

SO / KLINIK — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) z. B.: Klinikgebiete

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

O — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 11 und Abs. 4 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Parkanlage privat

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN — ELEKTRIZITÄT

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

R — Hochwasserrückhaltebecken

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Gasleitung unterirdisch

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von 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 Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Lr Fr Gr — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 6

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

BEBAUUNGSPLAN NR. 9
STADT WITTINGEN
ORTSCHAFT KNESEBECK
LANDKREIS GIFHORN
‚IM FELDE'

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
Zugleich 2. Änderung des Bebauungsplanes Strandbad

M 1 : 1000

URSCHRIFT

BSB PLANUNGSBÜRO KLAUS SCHROEDER ARCHITEKT STADTENTWICKLUNG STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG
38100 BRAUNSCHWEIG . WILHELMSTRASSE 88 TELEFON 0531/44643

Planungsstand: 14.02.97 / 11.07.97

Anlage 16