



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Zeichnerische Festsetzungen gem. Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG) (§ 1-15 BauNVO)

SO₁ Sondergebiete, die der Erholung dienen, Ferienhausgebiete (siehe textl. Festsetzungen Nr.1 (§ 10 BauNVO))

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG) (§ 16-21a BauNVO)

- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,1 Grundflächenzahl
- 0,1 Geschossflächenzahl
- 100m² Grundfläche
- 100m² Geschossfläche

BAUWEISE - BAUGRENZEN
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG) (§ 22 + 23 BauNVO)

- △ offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Firstrichtung

VERKEHRSPFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BBauG)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.12 BBauG)

- Ⓜ Mülltonnenstandplatz

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BBauG)

- private Grünfläche (siehe textl. Festsetzungen Nr.5)
- private Grünfläche, Nutzung als Fläche für Gemeinschaftshaus, siehe textliche Festsetzungen Nr.5
- Pflanzgebiet (siehe textl. Festsetzungen Nr.1) (§ 9 Abs.1 Nr.25a BBauG)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

- mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs.1 Nr.21 BBauG) (siehe textl. Festsetzungen Nr. 6)
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs.4 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BBauG)
- Sichtdreieck (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BBauG) (siehe textl. Festsetzungen Nr.7)

Praambel für den Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. S. 256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S.949), und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.7.1973 (Nds.GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz des Niedersächsischen Straßengesetzes vom 29.07.1980 (Nds. GVBl. S. 30) i.V. mit § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.07.1978 (Nds.GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch die 2. Verordnung der Niedersächsischen DVBBauG vom 10.12.1980 (Nds.GVBl. S. 490) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 18.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497), zuletzt geändert durch das 7. Gesetz vom 18.10.1980 (Nds. GVBl. S. 385), hat der Rat der Stadt Wittingen diesen Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satz beschlossen.

Wittingen den 06. NOV. 1981 1981

R. Linder Ratvorsitzender
Wittingen Stadtdirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG und §§ 16 und 17 BauNVO)
- Die maximal zulässige Grundfläche der Ferienhäuser ist folgendermaßen gegliedert:
SO₁ : max. 60 qm
SO₂ und SO₃ : max. 50 qm

- Eine überdachte Terrasse bis zu einer Größe von 15 qm und eine in den Baukörper integrierte Garage werden der Grundfläche nicht zugerechnet.

2. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)
- Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend der Einzelzeichnung anzuordnen.
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind von dieser Festsetzung ebenfalls betroffen.
- Auf der überbaubaren Fläche, die mit "Gemeinschaftshaus" gekennzeichnet ist, darf nur ein Haus errichtet werden, das gemeinschaftlich von allen Bewohnern des Ferienhausgebietes genutzt werden kann und das folgende Funktionen aufnehmen kann: Kaminzimmer, Sauna, Spielzimmer und ähnliches.
- Dieses "Gemeinschaftshaus" darf eine maximale Grundfläche von 140 qm nicht überschreiten.

3. Mindestgröße der Grundstücke (§ 9 Abs.1 Nr.3 BBauG)
- Die zu bildenden Grundstücke sollen eine Größe von mindestens 600 qm aufweisen.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BBauG)
- Stellplätze sind nicht extra ausgewiesen, da ein Abstellen von Fahrzeugen auf dem beiderseits der Fahrbahn gelegenen Grünstreifen möglich ist.
- Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- Grundstückseinfriedungen und Geräteschuppen bis zu einer Größe von 10 qm sind hiervon ausgeschlossen.
- Auf jedem Grundstück darf nur eine Garage mit einer Größe von maximal 20 qm errichtet werden.

5. Private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BBauG)
- Für den zentral im Plangebiet liegenden - als "Private Grünfläche" festgesetzten Bereich - ist eine gemeinschaftliche Nutzung aller Bewohner des geplanten Ferienhausgebietes als Spiel- und Freizeitanlage vorgesehen.

6. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BBauG)
- Die im Bebauungsplan mit Geh- und Fahrrechten festgesetzten Flächen sind zugunsten der Allgemeinheit zu sichern.

7. Schutzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BBauG)
- Der Bereich des Sichtdreiecks ist von der Bebauung freizuhalten.
- Bepflanzungen und Einfriedungen dürfen die maximale Höhe von 0,80 m über Straßenkante nicht übersteigen.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a BBauG)
- Die im Bebauungsplan mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sowie für die im Plangebiet zentral gelegene, festgesetzte private Grünfläche ist mit hochwachsenden bodenständigen Bäumen und einheimischen Sträuchern dicht zu bepflanzen.
- Folgende Mindestbepflanzungen werden festgesetzt:
je 10 qm 1 baumartiges Gehölz (wie Kiefer, Eberesche, Birke, Fichte, Kirsche, Lärche, Zitterpappel)
je 8 qm 1 strauchartiges Gehölz (wie Wacholder, Ginster, Wildrose)
- Der Pflanzstreifen muß eine Mindestbreite von 10 m haben.
- Zur Verbesserung des Landschaftsbildes sind auf jedem Baugrundstück pro 100 m² Grundstücksfläche 5 hochwachsende bodenständige Laub- und Nadelbäume, wie Kiefer, Fichte, Eberesche, Lärche, Birke, Kirsche und Zitterpappel anzupflanzen und zu unterhalten.

9. Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25b BBauG)
- Auf der festgesetzten privaten Grünfläche einschließlich des nördlich angrenzenden Baugrundstücks Parzelle 30 Ecke Bromer Straße/Planstraße (A) ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand demernd zu unterhalten. Er darf durch Pflegegebot und Nachpflanzungen verjüngt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

I. Die Festsetzungen dieses Abschnitts sind für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gültig:

1. Baumaterialien/Farben
Die aufgehenden Wände sind in holzartigem Material in braunem Farbton aus der RAL-Farbreihe braun 8025 über 6024, 6007, 6011 bis 6023 auszuführen.
Die Sockeloberwand ist in demselben Material wie die aufgehenden Wände oder verputzt auszuführen und in den obengenannten Braun- oder Grün-Farben aus der RAL-Farbreihe grün RAL 6002, 6011, 6017, 6021 und 6025 zu halten.
2. Sockel / Geländeauftrag
Ein Sockel darf die Höhe von 40 cm über ursprünglicher oberer Geländeoberfläche nicht übersteigen. Die ursprüngliche Geländeoberfläche ist zu erhalten. Ein maximaler Auftrag von 20 cm ist zulässig.
3. Einfriedungen
Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.

II. Die Festsetzungen dieses Abschnitts sind in die Bereiche SO₁, SO₂, SO₃ gegliedert.

1. Dachneigung
SO₁: Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Die Dachneigung muß 30° - 40° (Altgrad) betragen.
SO₂: Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Die Dachneigung soll 12° - 25° (Altgrad) betragen.
SO₃: Die Dächer sind als "Nur-Dach-Form" auszubilden. Die Traufkante darf höchstens 40 cm über Oberkante Terrain liegen. Die Dachneigung darf höchstens 60° (Altgrad) betragen.

III. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Punkte 1., 2., 3., und II. 1. dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 28.06.1979 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 09.09.1980 ortsüblich bekanntgemacht.

06. NOV. 1981
Stadtdirektor
Flurkartenwerk, Flur: 4
Maßstab: 1:1000
Vervielfältigungsvermerk
erteilt durch den öffentlich bestellten Vermessungsing. Dr. Kruse, Braunschweig am 2. Juli 1980
Az: 03744

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 2.7.1980). 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.

Braunschweig, den 29.10.1981
Klaus Schroeder, Architekt, Büro f. Bauleit- u. Entwicklungsplanung - Städtebau - 3300 Braunschweig

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Klaus Schroeder, Architekt, Büro f. Bauleit- u. Entwicklungsplanung - Städtebau - 3300 Braunschweig.
Braunschweig, im Januar 1980
Planverfasser

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.04.1981 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.05.1981 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.05.1981 bis 23.06.1981 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.
Wittingen, den 06. NOV. 1981
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 25.09.1981 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Wittingen, den 06. NOV. 1981
Bürgermeister Stadtdirektor

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde Landkreis Gifhorn Az: 6422-041/3174 vom heutigen Tage unter Auflagen/Maßgaben gemäß § 17 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 BBauG genehmigt. Die ursprüngliche Genehmigung ist auf Antrag der Stadt vom 10.11.1981 gemäß § 6 Abs. 3 BBauG von der Genehmigungsbehörde zurückgenommen.
Landkreis Gifhorn
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag
Stadtdirektor
Genehmigungsbehörde

Der Rat der Stadt ist am 15.04.1981 in seiner Sitzung am 1981 beigetreten.
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom 1981 bis 1981 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 1981 ortsüblich bekanntgemacht.
Wittingen, den 1981
Stadtdirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 31.1.1982 im Amtsblatt Nr. 1 für den Landkreis Gifhorn bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 31.1.1982 rechtsverbindlich geworden.

Wittingen, den 4.2.1982
Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Wittingen, den 1981
Stadtdirektor

Urfassung

BEBAUUNGSPLAN NR. 8

> AM JÖNSBECK <

ORT KNESEBECK

STADT WITTINGEN

LANDKREIS GIFHORN

