

§ 4
Materialien und Farben der Dächer
Für die geneigten Flächen der Warm- und Satteldächer sind nur Dachpflaster mit roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig, eingegrenzt durch die Farbliste der RAL-Farben 840 HR 2002, 3009, 3011, 3016, 8012 und 8015.

§ 5
Höhen von Traufen und Firsten
a) Höhen von Traufen
Traufen im Sinne dieser Festsetzung ist die Scheitellinie von Außenwänden und Dachoberfläche.
Die Traufhöhen 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.
Der Bezugspunkt für die Höhen der Traufen und Firste ergibt sich aus Nr. 3 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

§ 6
Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 BauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 5 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 91 Abs. 5 BauO mit einer Geldbuße bis zu DM 10.000,00 geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die folgenden Nutzungen, die im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind in dem MD-Gebiet mit der Fußnote 1, 2 und 3 gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig:
MD 1 : Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
Ziffer 4 : Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
MD 2 : Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
Ziffer 4 : Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
Ziffer 7 : Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
MD 3 : Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
Ziffer 4 : Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
Ziffer 7 : Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Ziffer 10 : Tankstellen

2. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Sichtfreie sind von der Bebauung und dem Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung höher als 80 cm über Straßenkante freizuhalten.

3. Höhenlagen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Bezugspunkt im Bereich des festgesetzten WA-Gebietes des MD2 und MD3-Gebietes ausgenommen die Grundstücke im MD3-Gebiet außerhalb der Schutzstreifen ist die Höhenlage der grundstückseitigen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Schnittpunkt mit der Senkrechten von der Straßenseite zur Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge.
a) Die Obergrenze des Erdgeschosßfußbodens - OKEF - muß bei ebenen Gelände zwischen - 0,40 m und + 1,00 m über dem Bezugspunkt liegen (Normalhöhe).
b) Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäude - Länge, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.

4. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf dem im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifen von 3,00 - 5,00 m Breite sind folgende bodenständige einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.
Die Pflanzabstände sollten nicht mehr als 1,00 x 1,00 m betragen.
Folgende Mindestpflanzungen werden festgesetzt:

Je 10 m ²	1 Baum - Größe I : Weißbuche Stieleiche	(Pyrus communis) (Quercus robur)
2 Bäume - Größe II :	Sandbirke Holzapfel Salweide Eberesche	(Betula pendula) (Malus sylvestris) (Salix caprea) (Sorbus aucuparia)
Je 8 m ²	6 Sträucher eingiftiger Weißdorn Blaugelder Faulbaum Schlehe Hundsrose schwarzer Holunder roter Holunder	(Crataegus laevigata) (Cytisus scoparius) (Frangula alnus) (Prunus spinosa) (Rosa canina) (Sambucus nigra) (Sambucus racemosa)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift wird begrenzt durch die schwarz gestrichelte Linie, wie unter sonstige Planzeichen der Planzeichenerklärung dargestellt.

§ 2 Dachformen
Es sind Sattel- und Walmdächer zulässig.
Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen mit gleicher Dachneigung und gemeinsamem horizontalem First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird.
Walmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das allseitig von Dachflächen mit gemeinsamem horizontalem First und umlaufender Traufe gebildet wird.
Für die Dächer von Nebengebäuden und Garagen sind Flachdächer zulässig.
Die Dächer der Garagen und Nebengebäude, die unmittelbar an die Wohnhäuser gebaut werden, können auch in die Dachform der Wohngebäude eingebunden werden.

§ 3 Dachneigung
Die Neigung der Dachflächen darf nur 25° - 45° (Allgrad) betragen.


PRÄAMBEL

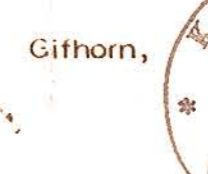
Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (GMBl. 1 S. 2253, und der §§ 56, 97, 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157), i. V. m. § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 14.07.1987 (Nds. GVBl. S. 122) und des § 40 Abs. 1 Nr. 4 und 5 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) sämtliche Gesetze und Verordnungen in den zur Zeit geltenden Fassungen - hat der Rat der Stadt Wittingen und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung als Sitzung beschlossen.

Wittingen, 05.11. 1990

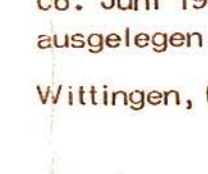

 Ratsvorsitzender Stadtdirektor



VERFAHRENSVERMERKE

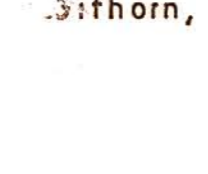
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.10.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
 Der Aufstellungsbescheid wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 11.06.1986 ortsüblich bekanntgemacht.
 Wittingen, 05.11. 1990

 Stadtdirektor

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1.1.1990). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei.
 Githorn, 22.06.1990

 Katasteramt

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
 Braunschweig, 12.06.1990
 Klaus Schreder, Architekt, Büro f. Bauleitungsplanung Stadtebau Braunschweig

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.04. 1988 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.05.1988 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05. Juni 1988 bis 11. Juli 1988 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Wittingen, 05.11. 1990

 Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgetragenen Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.08.1988 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Wittingen, 05.11. 1990

 Bürgermeister

 Stadtdirektor

Der Bebauungsplan ist dem Landkreis Githorn am 05.11. 1990 gem. § 11 BauGB angezeigt worden.
 Der Landkreis Githorn hat bis zum 19.03.1990 die Vertretung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 14 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
 Der Landkreis Githorn hat am 06. Feb. 1990 (Az: 63/4170-00/10/08 c) erklärt, daß er unter Auflagen/Maßnahmen keine Vertretung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
 Githorn, 06. Feb. 1991

 LA - Der Oberkreisdirektor

Der Rat der Stadt ist den am 19.03.1990 genannten Auflagen/Maßnahmen in seiner Sitzung am 19.03.1990 zugestimmt.
 Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßnahmen vom 19.03.1990 bis 1990 öffentlich ausliegen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
 Wegen der Auflagen/Maßnahmen hat die Stadt zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Den beteiligten wurde vom 19.03.1990 bis zum 19.03.1990 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
 Wittingen, 1990
 Stadtdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 19.03.1990 im Amtsbüro Nr. 1 bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 19.03.1990 in Kraft getreten.
 Wittingen, 1990
 Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
 Wittingen, 1990
 Stadtdirektor
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Wittingen, 1990
 Stadtdirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG
 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MD	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
MD ₁	Dorfgebiet, gegliedert (§ 5 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

04	Geschosßhöhenzahl
03	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O	Offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig
B	Baugrenze

VERKEHRSLÄNEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
□	Öffentliche Parkfläche

FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BETEILIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

■	Elektrizität
---	--------------

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■	Öffentlicher Spielplatz
---	-------------------------

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

○	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) u. Abs. 6 (siehe textl. Festsetzungen Nr. 4)
□	Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Gießwässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 (siehe textl. Festsetzungen Nr. 5)
●	Bäume (siehe textl. Festsetzungen Nr. 5)

SONSTIGE PLANZEICHEN

■	Müllfahrplanplatz
GGa	Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsgaragen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
□	Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2)
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
□	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Massens der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

**BEBAUUNGSPLAN NR.3
 GARTENSTRASSE NEU**

**OT KNESEBECK
 STADT WITTINGEN
 LANDKREIS GIFHORN**

Urschrift M₁

1000

ANLAGE 1

BSB PLANUNGSBÜRO KLAUS SCHROEDER ARCHITEKT
 STADTENTWICKLUNG STADTEBAU BAULEITPLANUNG
 33100 BRAUNSCHWIG, WILHELMSSTRASSE 88 TELEFON 0531/44643
 Planungsdatum: MAI 1985 - JULI 1986 OKTOBER 1987