

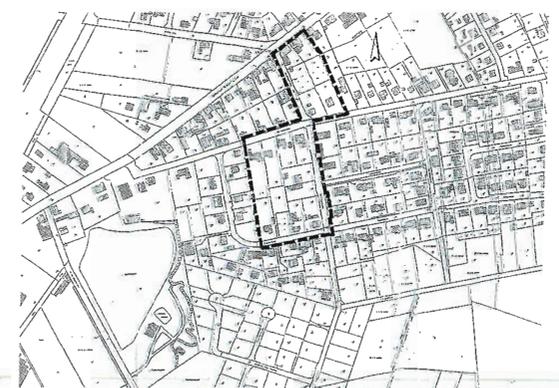


Auszug aus der Rahmenkarte 1 : 1.000

Stadt Wittingen
 Bau- und Planungsamt
 Bahnhofstr. 35
 29378 Wittingen

Flur: 13
 Flurstücke: versch.
 Bearbeiter:

Maßstab 1 : 1000



Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Strandbad“ zugleich 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstraße - Neu“, - Ortschaft Knesbeck
 = Abgrenzung des Plangeltungsbereiches - unmaßstäblich

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- MD_{1,3}** Gegliedertes Dorfgebiet
 § 1 Abs. 4 und § 5 BauNVO
 Siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- WA** Allgemeines Wohngebiet
 § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 § 16 BauNVO
- 0,3** Grundflächenzahl als Höchstgrenze
 § 19 BauNVO
- 0,4** Geschosflächenzahl als Höchstgrenze
 § 20 BauNVO
- FH** von OK Terrain für die Firsthöhe
 9,50 m - siehe textliche Festsetzungen Nr. II

Bauweise, Baugrenzen

- O** offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser
 zulässig - § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO
- Baugrenze** - § 23 BauNVO

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen

- ☉ Trafostation für die LandE GmbH, Betrieb Wittingen (vorhanden)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung
 § 16 Abs. 5 BauNVO
- Sichtdreieck bei Wohnwegen und Planstraße A
 Mindestgröße des Grundstückes siehe textliche Festsetzungen Nr. III - Ziff. 2
 Mindestbreite des Grundstückes siehe textliche Festsetzungen Nr. III - Ziff. 2
 Mit Leitungsrechte zu belastenden Flächen siehe textliche Festsetzungen Nr. III - Ziff. 3

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung

- 1. MD₁ und MD₃ (§ 5 BauNVO)**
 Folgende Nutzungen, die im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig, sind in den MD - Gebieten mit der Fußnote „1 „und „3 „, gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig:
 Ziffer 1: 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 Gewerbebetriebe
 Ziffer 9: Tankstellen

II. Maß der baulichen Nutzung

- 1. Höhenlage der baulichen Anlagen**
 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens - OK EG Fb - muß bei ebenen Gelände zwischen 0,40 und 1,00 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Firsthöhe darf höchstens 9,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Höhenlage der seitlichen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche (Taubenweg, Gartenstraße und Ziegelkamp) im Schnittpunkt der Senkrechten von der Straßenseite zur Mitte der längsten straßenseitigen Gebäudefront.
- 2. Grundflächen- und Geschosflächenzahl**
 Für die Ermittlung der Grund- und Geschosflächenzahl ist die BauNVO maßgeblich. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

III. Sonstige Festsetzungen

- 1. Sichtdreiecke**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 Sichtdreiecke sind von der Bebauung und Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung höher als 80 cm über Straßenoberkante jederzeit freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einzelbäume mit einem Kronensatz nicht unter 2,50 m Höhe.
- 2. Mindestgröße und Mindestbreite der Baugrundstücke**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser im entsprechend gekennzeichneten eingeschränkten Dorfgebiet dürfen eine Mindestgröße von 700 m² und eine Mindestbreite von 20 m nicht unterschreiten. Bei Doppelhäusern darf die Grundstücksgröße unterschritten werden. Entscheidung im Einzelfall.
- 3. Leitungsrechte**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstraße - Neu“, festgesetzte Planstraße A wird mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erwerber der Hinterliegergrundstücke (Flurstück 125/4 tlw.) festgesetzt.
- 4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)
 Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbäum 1. Ordnung oder zwei Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzpflanzungen sind mit heimischen Laubgehölzen in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation auszuführen. Die Liste der auszuwählenden Gehölze ist Bestandteil der Begründung.
LAUBBÄUME - I. ORDNUNG / LAUBBÄUME - II. ORDNUNG
 Fagus sylvatica - Rot-Buche Carpinus betulus - Hainbuche
 Fraxinus excelsior - Esche Malus communis - Wild-Äpfel
 Quercus robur - Stiel-Eiche Pyrus communis - Wild-Birne
 Tilia cordata - Winter-Linde Sorbus aucuparia - Eberesche
Hinweis:
 Gemäß § 14 Abs. 4 NBauO dürfen Stellplätze mit Zu- und Abfahrten sowie Fahrgassen zu Garagenanlagen, wenn die Versickerung des Niederschlagswasser nicht auf andere Weise technisch ermöglicht wird, nur Befestigungen erhalten, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil auf dem Grundstück versickern kann.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung von baulichen Anlagen

- § 1 - Geltungsbereich**
 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
- § 2 - Dachform**
 Im Geltungsbereich nach § 1 sind Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer zulässig.
Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamen horizontalem First gebildet und senkrechten Giebelflächen begrenzt wird.
Walmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das allseitig von Dachflächen mit gemeinsamen horizontalem First und umlaufender Traufe gebildet wird.
Krüppelwalmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamen horizontalem First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird, die im oberen Drittel abgewalmt sind.
- § 3 - Dachneigung**
 Die Neigung der Dachflächen der Wohnhäuser darf nur 25° bis 45° (Altgrad) betragen. Ausgenommen sind Nebenanlagen, wie Garagen und Carports.
- § 4 - Materialien der Dächer**
 Für die geeigneten Flächen der Dächer sind nur Dachziegel, Dachpfannen oder Dachschindel zulässig. Für die vorstehenden Dacheindeckungen sind grell colorierte glasierte Dachmaterialien nicht zulässig.
- § 5 - Dachgauben**
 Die Gesamtlängen aller Dachgauben darf maximal 2/3 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Für die Bemessung der Gaubenhöhe ist der Gaubenhöhe maßgeblich.
- § 6 - Höhen von Traufen und Firsten**
a) Höhen von Traufen
 Traufen im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, unabhängig davon, in welcher Höhe die eigentliche Traufe oder die Traufinne sich befindet. Die Traufhöhe darf nur max. 4,50 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 grundstückseitigen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Schnittpunkt mit der senkrechten von der Straßenseite 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 der §§ 2 bis 6 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Verfahrensvermerke

Planunterlage
 Hiermit wird bescheinigt, dass die Übertragung der Grenzen gem. Nr. 41.3.2. VV-BauGB in die Gemarkung „Gartenstraße - Neu“ nicht erfolgt ist.

Gifhorn, 07. JAN. 2003
 (L.S.)
 Knesbeck
 Katasteramt

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 17.09.2001 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Strandbad“ - zugleich 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstraße - Neu“ - Ortschaft Knesbeck mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.05.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Wittingen, 19. Dez. 2003
 (L.S.)
 Bürgermeister

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Stadt Wittingen, Bahnhofstr. 35, Bau- und Umweltamt, 29378 Wittingen.

Wittingen, 19. Dez. 2003
 Der Bürgermeister
 (L.S.)
 Beirat

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) fand in der Zeit vom 13.05.2002 bis 30.05.2002 die frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Es wurden die Informationen über Inhalt, allgemeine Ziele und Zwecke sowie voraussichtliche Auswirkungen der Planung dargelegt.
 Wittingen, 19. Dez. 2003
 (L.S.)
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 17.09.2001 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Strandbad“ - zugleich 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstraße - Neu“ - Ortschaft Knesbeck, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung, beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 - Satz 1 - erster Halbsatz i.V.m. - § 3 Abs. 2 BauGB mit Ort und Dauer am 02.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Strandbad“ - zugleich 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstraße - Neu“ - Ortschaft Knesbeck, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung, hat vom 11.11.2002 bis 11.12.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Eine Bewertung der Auswirkungen gem. § 2 Abs. 3 Nr. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wurde nicht erforderlich.
 Wittingen, 19. Dez. 2003
 (L.S.)
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wittingen hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Strandbad“ - zugleich 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstraße - Neu“ - Ortschaft Knesbeck, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.05.2003 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
 Wittingen, 19. Dez. 2003
 (L.S.)
 Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Strandbad“ - zugleich 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstraße - Neu“ - Ortschaft Knesbeck, ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB am 30.05.2003 im Amtsblatt Nr. 9 für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden. Die Änderungen der Bebauungspläne sind damit am 30.05.2003 rechtsverbindlich geworden.
 Wittingen, 19. Dez. 2003
 (L.S.)
 Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Strandbad“ - zugleich 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstraße - Neu“ - Ortschaft Knesbeck, ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen der Änderungen der Bebauungspläne nicht geltend gemacht worden.
 Wittingen,
 Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Strandbad“ - zugleich 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstraße - Neu“ - Ortschaft Knesbeck, sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Wittingen,
 Bürgermeister

Präambel

Aufgrund 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 am 07.05.2003 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Strandbad“ - zugleich 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstraße - Neu“ - Ortschaft Knesbeck, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung als Satzung beschlossen.
 Wittingen, 19. Dez. 2003
 (L.S.)
 Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 6 - 4. Änderung - „Strandbad“, zugleich 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstraße - Neu“

**Stadt Wittingen
 Ortschaft Knesbeck
 Landkreis Gifhorn**

Maßstab: 1 : 1000

Planverfasser: Stadt Wittingen, Bau- und Umweltamt
 Bahnhofstraße 35, 29378 Wittingen
 Stand: September 2002 - Verfahren § 3 (2) BauGB

Urschrift