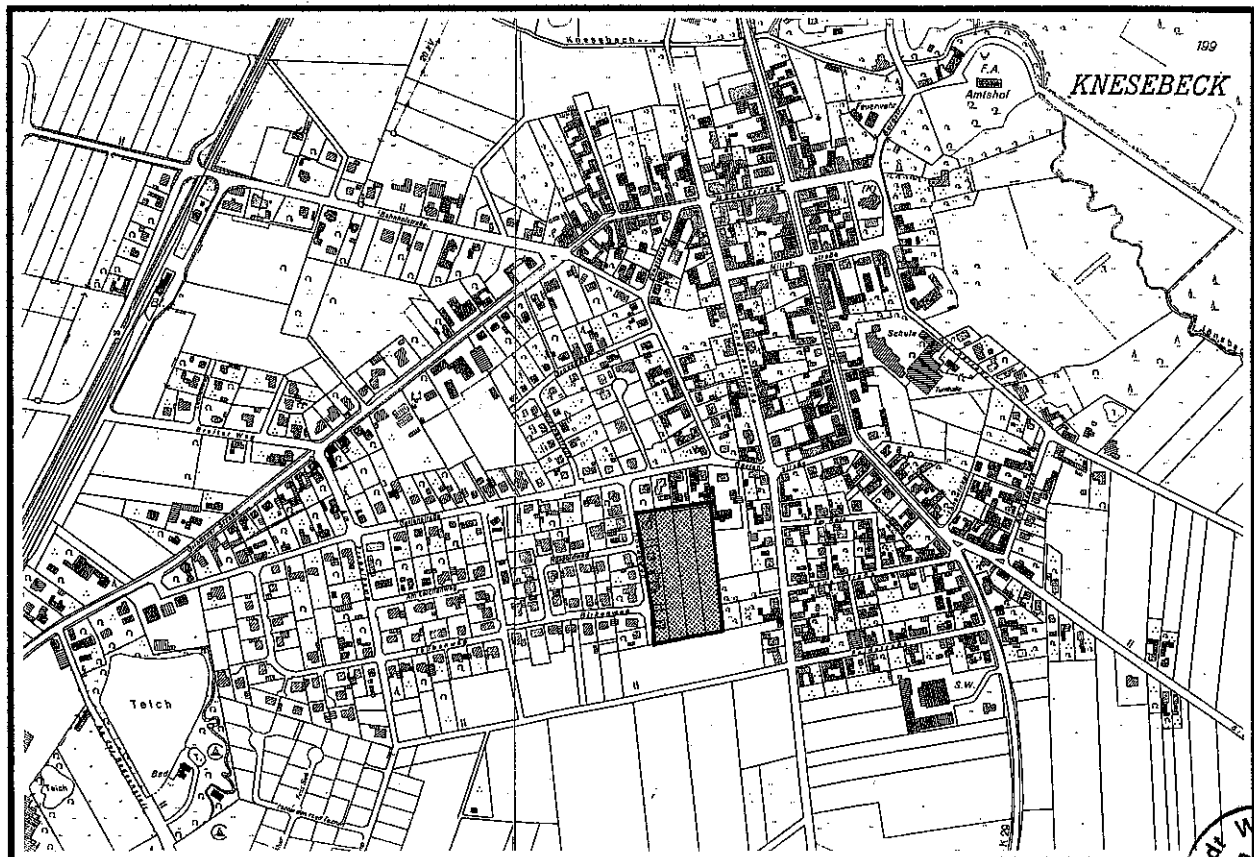


# Stadt Wittingen

Ortschaft Knesebeck · Landkreis Gifhorn

## 3. Änderung Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung „Gartenstraße - Neu“



Übersicht M 1:10.000

Dipl.-Ing. Martin Gerold  
Stadtplaner  
Fon 05141 - 330361 · Fax 05141 - 330362  
Wittinger Straße 44 · 29223 Celle



Urschrift

Satzung  
28.09.2005



## **Stadt Wittingen**

Ortschaft Knesebeck · Landkreis Gifhorn

### **3. Änderung Bebauungsplan**

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

#### **„Gartenstraße - Neu“**

- (1) Präambel
- (2) Planzeichenerklärung
- (3) Zeichnerische Festsetzungen (Planzeichnung) M 1:1.000
- (4) Darstellung ohne Normcharakter: Urfassung B-Plan (1991)
- (5) Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)
- (6) Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung  
(§ 9 (4) BauGB i.V. mit §§ 56, 97 und 98 NBauO)
- (7) Hinweise
- (8) Verfahrensvermerke

# 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 3. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung „Gartenstr. - Neu“ 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 04. NOV. 2005



(Ridder)  
Bürgermeister

# Planzeichenerklärung

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

**WA**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,25 Grundflächenzahl

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

o offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

## Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

**Planstr. A**

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

## Sonstige Planzeichen



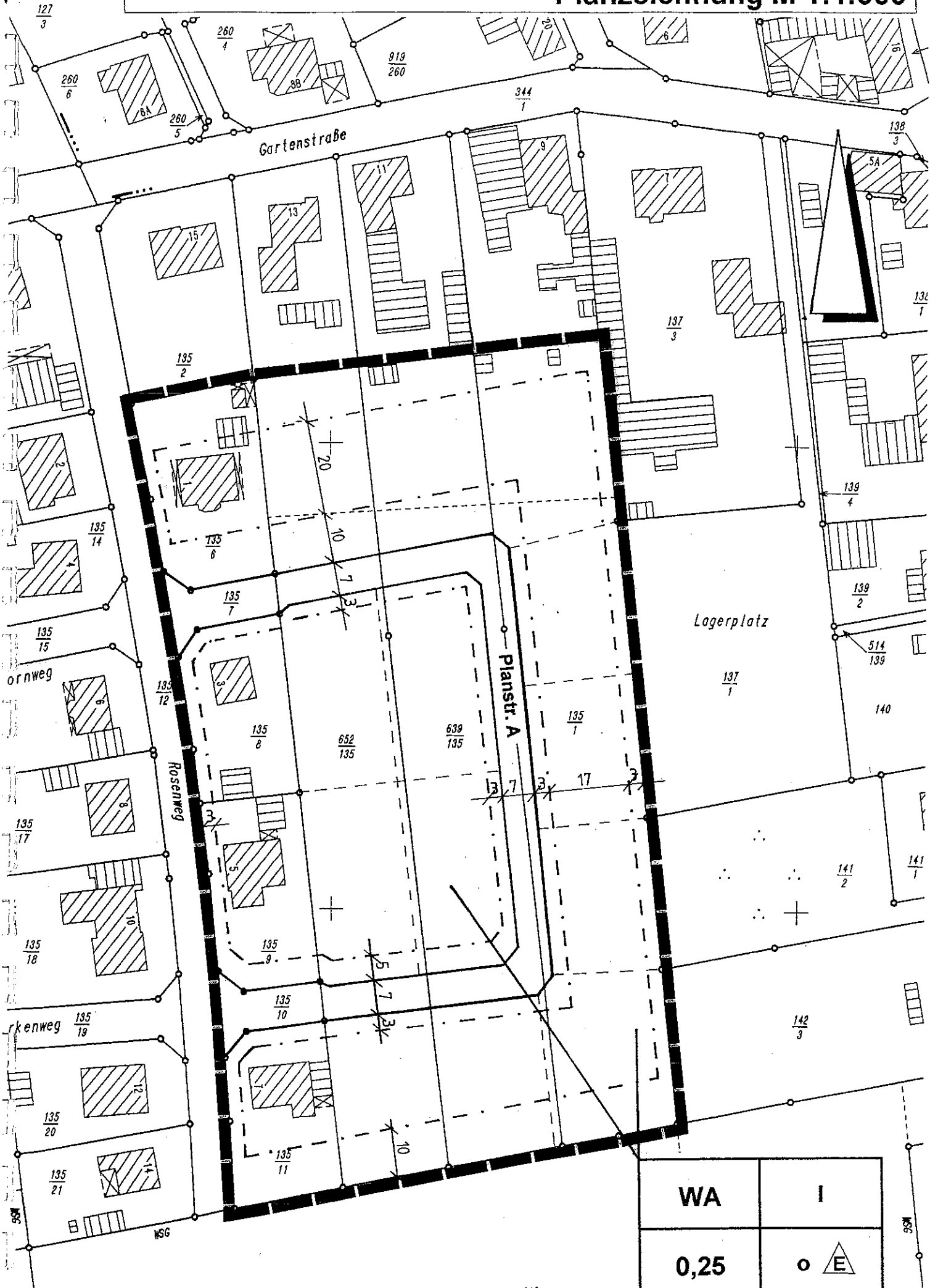
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)


## Darstellung ohne Normcharakter



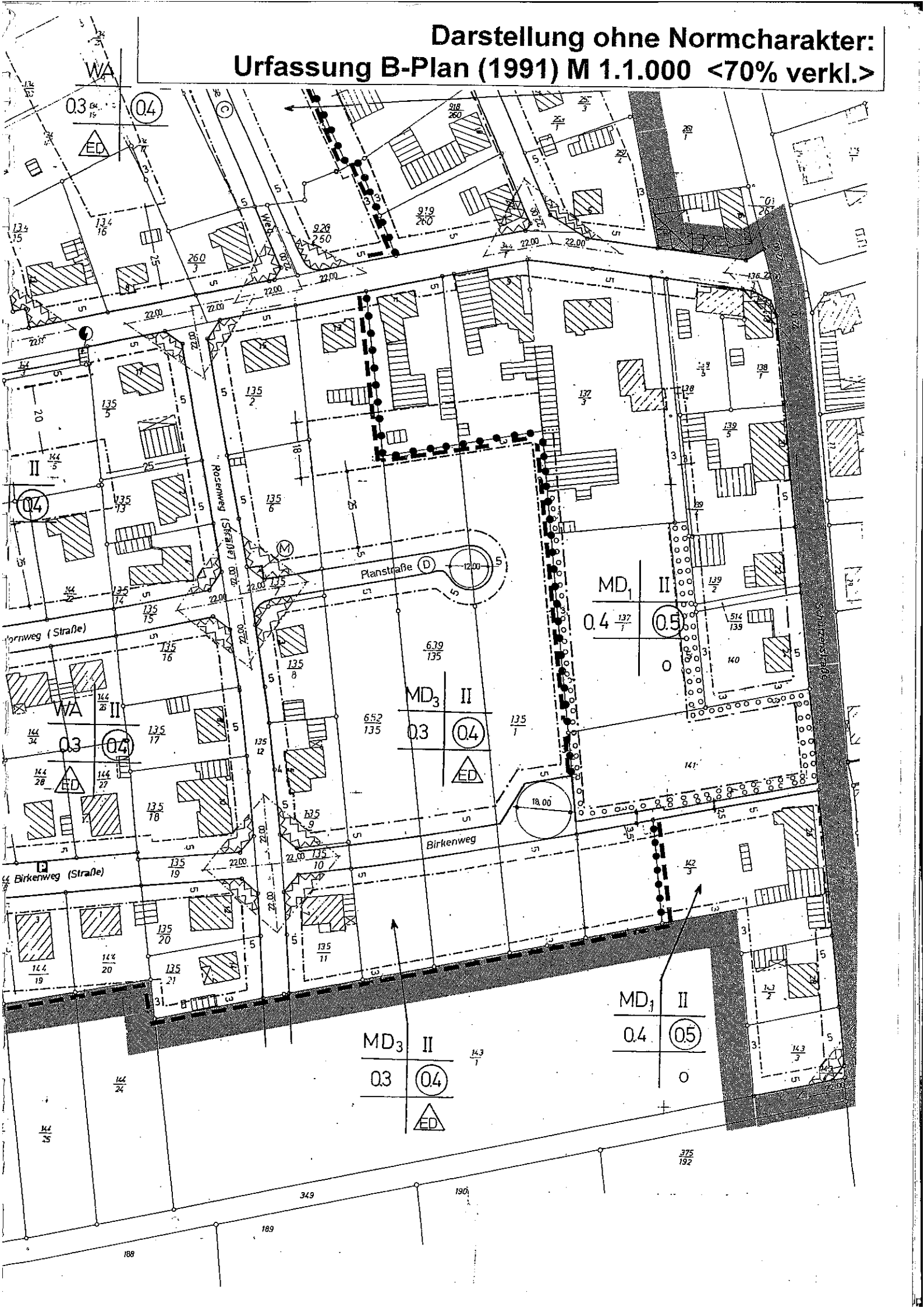
beabsichtigte Parzellierung der neu zu bildenden Wohnbaugrundstücke

# Planzeichnung M 1:1.000



WA	I
0,25	o 

# Darstellung ohne Normcharakter: Urfassung B-Plan (1991) M 1.1.000 <70% verkl.>



MD <sub>3</sub>	II	14,3 T
0.3	(0.4)	
	△ ED	

MD <sub>3</sub>	II
0.4	(0.5)
	0

375  
192

349

190

189

188

# Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

## I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1. Im Plangebiet sind gemäß § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des B-Planes.

## II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1. Im Plangebiet darf gemäß § 16 (2) BauNVO die Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden (OKFF EG) nicht höher als 0,5 m über der nächst liegenden Gehweghöhe der Erschließungsfläche (gemessen jeweils im Schnittpunkt der Mittelachse der Verkehrsfläche mit der Mittellinie der Gebäude senkrecht zur Verkehrsfläche) betragen.
2. Gemäß § 16 (2) BauNVO ist eine **Traufhöhe** (Schnittlinie Außenwand / Dachoberfläche) **bis max. 4,5 m** und eine **Firsthöhe bis 9,5 m über OKFF EG** (entsprechend TF II.1) **zulässig**. Die Firsthöhe darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornstein) überschritten werden.
3. Je Wohngebäude sind gemäß § 9 (1) 6 BauGB max. 2 Wohnungen zulässig.

## III. 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)

1. Im Plangebiet ist gemäß § 9 (1) 25a BauGB auf dem jeweiligen Baugrundstück pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzenliste zu pflanzen.
2. Sämtliche Anpflanzungen sind spätestens in der 3. Pflanzperiode nach Abschluss der Rohbaumaßnahme für Vorhaben gemäß § 29 BauGB durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 (1) 25a und b BauGB)
3. Pflanzenliste

<b>Pflanzenliste</b>	<b>Mindestqualitäten gemäß Gütebestimmungen des BdB</b>
	Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm

Lateinischer Name	Deutscher Name
<b>Bäume I. Größe</b>	
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winter-Linde
<b>Bäume II. Größe</b>	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

<b>Obstsorten</b>	
<b>Apfelsorten</b>	
Malus sylvestris var. domestica	„Alkmene“, „Ontario“, „Roter oder Schöner von Boskoop“, „Kaiser Wilhelm“, „Goldparmäne“, „Krügers (Celler) Dickstiel“, „Jakob Lebel“, „Gravensteiner“, „Gestreifte Winterrenette“
<b>Birnsorten</b>	
Pyrus communis	„Gellerts Butterbirne“, „Köstliche von Charneu“, „Clapps Liebling“, „Gute Luise / Gute Graue“
<b>Kirschsorten</b>	
Prunus avium (Süßkirsche)	„Büttners Rote Knorpe“, „Große Schwarze Knorpe“
<b>Pflaumensorten</b>	
Prunus domestica ssp. domestica	„Deutsche Hauszwetsche“, „Mirabelle“

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

### I. Dächer

1. Im Plangebiet sind Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 25° - 50° auszubilden und mit unlasierten und nicht glänzenden Tonziegeln oder Betondachsteinen einzudecken, die sich in den Farbfächer der Farbtöne Rot - Braun - Grau einordnen. Hiervon ausgenommen sind Wintergärten.
2. Die Breite aller Dachaufbauten oder Dacheinschnitte einer Dachfläche darf nicht größer sein als 65% der jeweiligen Dachflächenbreite.

### II. Fassaden

1. Im Plangebiet sind sämtliche Materialien und Farben zur Außenwandgestaltung zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Verwendung von Holz in Form von Blockbohlen.

### III. Nebenanlagen

1. Nebengebäude und Garagen sind in Material und Farbe wie der Hauptbaukörper zu gestalten. Darüber hinaus ist die Verwendung von Holz zulässig.

## Hinweise

1. **Bodendenkmale** sind nicht bekannt. Nicht auszuschließende mögliche archäologische Funde sind gemäß § 14 NDSchG zu sichern und sofort zu melden.




# Verfahrensvermerke

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der VA der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 16.02.2004 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung „Gartenstr. - Neu“ OS Knesebeck der Stadt Wittingen beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 06.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

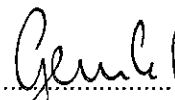
Wittingen, den 04. NOV. 2005

  
.....  
(Ridder)  
Bürgermeister

## 2. Planverfasser

Der 2. Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Stadtplaner Martin Gerold, Wittinger Str. 44, 29223 Celle.

Celle, den 14.10.2005

  
.....  
(Gerold)

## 3. Vervielfältigungsvermerk

Die Verwendung ist nur für eigene oder nichtgewerbliche Zwecke und die nichtöffentliche Wiedergabe gestattet (§5 Abs. 3, §9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 - Nds. GVBl 2003, Seite 5).

Die Planunterlage ( Az.: L4-819/2003 ) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters ( Stand 11/2003 ).

Gifhorn, den 2.11.2005




## 4. Öffentliche Auslegung

Der VA der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 16.02.2004 dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung 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 06.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die dazugehörige Begründung haben vom 14.04.2004 bis einschließlich 14.05.2004 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Wittingen, den 04. NOV. 2005...


  
.....  
(Ridder)  
Bürgermeister

## 5. Erneute öffentliche Auslegung

Der VA der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 28.10.2004 dem 2. Entwurf der Bebauungsplan-Änderung 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 09.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Der 2. Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die dazugehörige Begründung haben vom 16.03.2005 bis einschließlich 18.04.2005 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

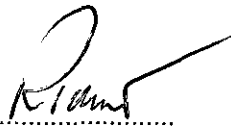
Wittingen, den 04. NOV. 2005

  
.....  
(Ridder)  
Bürgermeister

## 6. Satzungsbeschluss

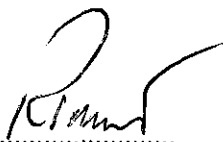
Der Rat der Stadt Wittingen hat die Bebauungsplan-Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 28.09.2005 als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Wittingen, den 04. NOV. 2005

  
.....  
(Ridder)  
Bürgermeister

## 7. Ausgefertigt


am 04. NOV. 2005

  
.....  
(Ridder)  
Bürgermeister

## 8. Inkrafttreten

Die Bebauungsplan-Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31.10. 2005 im Amtsblatt des Landkreises Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist damit am 31.10. 2005 rechtsverbindlich geworden.

Wittingen, den 04. NOV. 2005

  
.....  
(Ridder)  
Bürgermeister

## 9. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Wittingen, den

.....  
(Ridder)  
Bürgermeister

## 10. Mängel der Abwägung

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

Wittingen, den

.....  
( )  
Bürgermeister