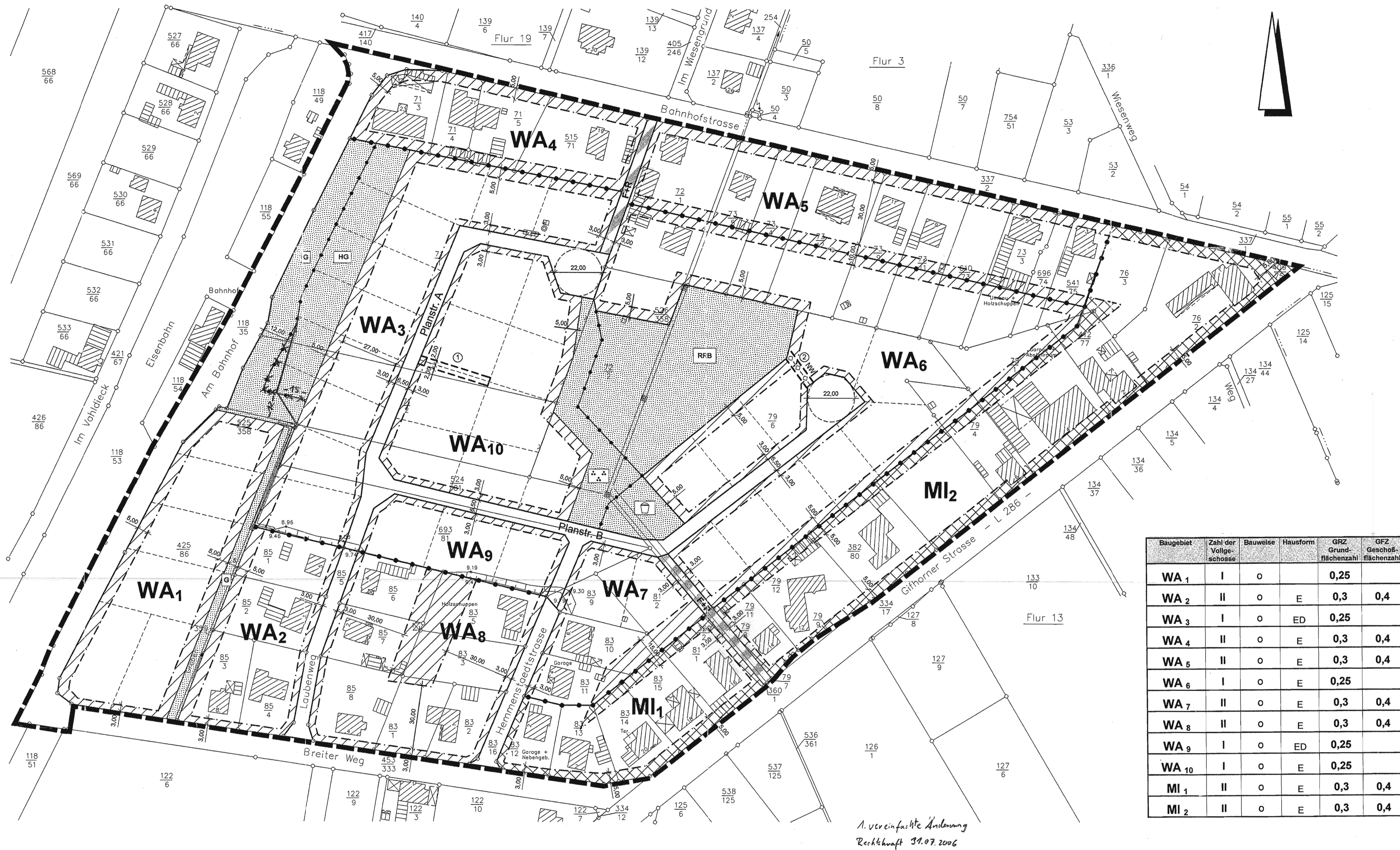


Satzung der Stadt Wittingen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung "Am Bahnhof" OS Knesebeck

Planzeichnung M 1: 1000



Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	Hauform	GRZ-Grund-Richtzahl	GFZ-Geschoß-Flächenzahl
WA 1	I	o		0,25	
WA 2	II	o	E	0,3	0,4
WA 3	I	o	ED	0,25	
WA 4	II	o	E	0,3	0,4
WA 5	II	o	E	0,3	0,4
WA 6	I	o	E	0,25	
WA 7	II	o	E	0,3	0,4
WA 8	II	o	E	0,3	0,4
WA 9	I	o	ED	0,25	
WA 10	I	o	E	0,25	
MI 1	II	o	E	0,3	0,4
MI 2	II	o	E	0,3	0,4

A. vereinfachte Anbahnung
Rechtskraft 30.07.2006

Fortsetzung Textliche Festsetzung

10. Pflanzenliste

Pflanzenliste	Mindestqualitäten gemäß Gütebestimmungen des BdB
1	Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm
2	Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 12 - 14 cm
3	Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm Sträucher als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm

Lateinischer Name	Deutscher Name	1	2	3
Bäume I. Größe				
Fagus sylvatica	Rotbuche	x		
Pinus sylvestris	Waldkiefer	x		
Quercus petraea	Traubeneiche	x		
Quercus robur	Stieleiche	x		
Tilia cordata	Winter-Linde	x		
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinblütige Winter-Linde		x	
Bäume II. Größe				
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	x	x	
Acer platanoides 'Columnare'	Spitz-Ahorn		x	
Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitz-Ahorn		x	
Betula pendula	Sandrinne	x	x	
Carpinus betulus	Heibuche	x	x	
Malus communis	Wild-Äpfel	x	x	
Pyrus communis	Wild-Äpfel	x	x	
Sorbus aucuparia	Eberesche	x	x	
Sträucher				
Cornus mas	Kornelkirsche	x		
Corylus avellana	Häselnuß	x		
Fraxinus alnus	Faulbaum	x		
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	x		
Prunus spinosa	Schilke	x		
Rosa canina	Hundrose	x		
Rubus fruticosus	Brombeere (Wildart)	x		
Rubus idaeus	Himmlische Himbeere	x		
Salix burlata	Ohreweide	x		
Salix cinerea	Grau-Weide	x		
Sambucus nigra	Schwarze Holunder	x		
Vaccinium myrtillus	Heidebeere	x		
Vaccinium vitis-idaea	Preiselbeere	x		
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	x		
Obstsorten				
Malus sylvestris var. domestica	'Alkmene', 'Ontario', 'Roter oder Schöner von Boskoop', 'Kaiser Wilhelm', 'Goldparmäne', 'Krieger (Galer) Dickstiel', 'Jakob-Läbel', 'Gravensteiner', 'Gestreifte Winterrenette'		x	
Birnenorten				
Pyrus communis	'Gellerts Butterbirne', 'Köstliche von Charnay', 'Clapps Liebling', 'Gute Luise', 'Gute Graue'		x	
Kirschenorten				
Prunus avium (Süßkirsche)	'Große Schwarze Knorpe'		x	
Pflaumensorten				
Prunus domestica ssp. domestica	'Deutsche Hauszwetsche', 'Mirlabelle'		x	

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

- Dächer**
 - Im Plangebiet sind Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 15° - 50° auszubilden und mit unglänzenden und nicht glänzenden Tonziegeln oder Betondachsteinen einzudecken, die sich in den Farbtönen der Farbton Rot - Braun - Grau einordnen. Hiervon ausgenommen sind Wintergärten.
 - Die Breite aller Dachaufbauten oder Dachanschnitte einer Dachfläche darf nicht größer sein als 65% der jeweiligen Dachflächenbreite.
- Fassaden**
 - Im Plangebiet sind sämtliche Materialien und Farben zur Außenwandgestaltung zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Verwendung von Holz in Form von Blockböhlen.
- Nebenanlagen**
 - Nebengebäude und Garagen sind in Material und Farbe wie der Hauptkörper zu gestalten. Darüber hinaus ist die Verwendung von Holz zulässig.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Der VA der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 20.11.2003 die Aufstellung des 1. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung "Am Bahnhof" OS Knesebeck der Stadt Wittingen beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 13.03.2004 öffentlich bekannt gemacht worden.
Wittingen, den 13. Jan. 2005
(Röder)
Bürgermeister
- Planverfasser**
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Stadtplaner Martin Gerold, Wittinger Str. 44, 28223 Celle.
Celle, den 20.07.2004
(Gerold)
- Veröffentlichungsvermerk**
Die Planungsunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters Stau. 20.10.2003 und weicht die städtebaulichen Bedarfsplanungen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az.: 2003-8016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der Pläne zu bildlichen Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Gifhorn, den 19.12.2005
(Oßvi Erdmann)
(Oßvi Erdmann)
- Öffentliche Auslegung**
Der VA der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 16.02.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die dazugehörige Begründung haben vom 14.04.2004 bis einschließlich 14.05.2004 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.
Wittingen, den 13. Jan. 2005
(Röder)
Bürgermeister
- Satzungsbeschluss**
Der Rat der Stadt Wittingen hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 05.07.2004 als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.
Wittingen, den 13. Jan. 2005
(Röder)
Bürgermeister
- Ausgefertigt**
am 13. Jan. 2005
(Röder)
Bürgermeister
- Inkrafttreten**
Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 1. Febr. 2004 im Amtsblatt des Landkreises Gifhorn bekannt gemacht worden. D. Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist damit am 1. Febr. 2004 rechtsverbindlich geworden.
Wittingen, den 13. Jan. 2005
(Röder)
Bürgermeister
- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei Zustandskommen des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nicht geltend gemacht worden.
Wittingen, den
(Röder)
Bürgermeister
- Mängel der Abwägung**
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Wittingen, den
(Röder)
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

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

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,25 Grundflächenzahl
- 0,4 Geschosflächenzahl

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

- o Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsfächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Planstr. A Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- F+R Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

- unterirdisch (NW = Niederschlagswasser)

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- Offentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung RRB = Regenrückhaltebecken, G = Graben mit Räumstreifen, P = Parkanlage, S = Spielplatz
- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung HG = Hausgarten

Sonstige Planzeichen

- ① Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des rückwärtigen Anliegers (§ 9 (1) 21 BauGB)
- ② Mit Leitungsrechten zugunsten des Entsorgungsträgers der Niederschlagsentwässerung (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete und Grünflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

- beabsichtigte Parzellierung der neu zu bildenden Wohnbaugrundstücke

Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - In den WA-Baugebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des B-Planes.
 - In den MI-Baugebieten gilt der in § 6 BauNVO genannte Zulässigkeitskatalog ohne Einschränkung.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - Im Plangebiet darf gemäß § 16 (2) BauNVO die Oberkante Erdgeschoßterfußboden (OKFF EG) nicht höher als 0,75 m über der nächst liegenden Straße (gemessen jeweils im Schnittpunkt der Mittelachse der Verkehrsfläche mit der Mittellinie der Gebäude senkrecht zur Verkehrsfläche) betragen.
 - Gemäß § 16 (2) BauNVO ist eine ~~Regenrückhaltebecken~~ 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.
 - Gemäß § 9 (1) 3 BauGB ist für Baugrundstücke eine Mindest-Grundstücksgröße von 400 m² pro Doppelhaushälfte bzw. von 800 m² pro Einzelhaus festgesetzt.
 - In den WA₂-WA₁₀-Baugebieten sind gemäß § 9 (1) 6 BauGB je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
 - Im Plangebiet sind Garagen, ~~Gepöpel~~ und Stellplätze ~~ausgenommen~~ überbaubaren Flächen zulässig.
 - Im Plangebiet sind gemäß § 9 (1) 13 BauGB Telefonleitungen des Festnetzes ausschließlich unterirdisch zu verlegen.
- 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)**
 - In dem Plangebiet ist bei Vorhaben gemäß § 29 BauGB auf dem jeweiligen Baugrundstück pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbau der Pflanzenliste 1 gemäß § 9 (1) 25a BauGB zu pflanzen.
 - In den öffentlichen Verkehrsflächen der Planstrassen A und B ist gemäß § 9 (1) 25a BauGB je angefangene 200 m² Verkehrsfläche 1 Laubbau der Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine mindestens 6 m² große Vegetationsfläche herzustellen.
 - (1) Die gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" (RRB) ist als Lebensraum für Tiere und Pflanzen naturnah zu gestalten. (2) Für eine landschaftsgerechte Bepflanzung sind die Pflanzen der "Pflanzenliste RRB" (vgl. Pkt. 9 der Begründung) zu verwenden. (3) Die Uferlinie des RRB ist geschwungen und unregelmäßig herzustellen. (4) Außerhalb des Staubeereichs sind Geländemodellierungen vorzunehmen. (5) Verschiedene Böschungsanlagen sind in einem ausgewogenen Wechsel herzustellen, wobei Kronenreihen mit einem großen Anteil an flachen Böschungen vorherrschen müssen. (6) Die Böschungsschnittpunkte sind auszurunden. (7) Das RRB ist in verschiedene Wasserzonen aufzuteilen. (8) Es ist mindestens eine Insel anzulegen und zu bepflanzen. (9) Die Bepflanzung ist bis in den dauernd unter Wasser stehenden Bereich zu vollziehen.

Hinweise

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

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 1. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung "Am Bahnhof" 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 13. Jan. 2005
(Röder)
Bürgermeister

Stadt Wittingen Ortschaft Knesebeck · Landkreis Gifhorn

1. Änderung Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung "Am Bahnhof"

A. vereinfachte Anbahnung wurde eingesetzt.

Übersicht M 1:10.000

Urschrift

Satzung

Dipl.-Ing. Martin Gerold
Stadtplaner
Fax: 05141 - 335261; Fax: 05141 - 335262
Hilfsweg: Str. 44, 28223 Celle

08.07.2004