



Planunterlagen
 angefertigt von Katasteramt Gifhorn
 Stand vom 28.02.90 Az.: A3-12/90
 Maßstab 1:1000
 Kartengrundlage:
 Gemarkung Kneesebeck Flur 3
 Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187; geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).



PLANGELTUNGSBEREICH
 DES BEBAUUNGSPLANES
 "AM WINDMÜHLENWEG"

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Wittingen diesen Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wittingen, den 10.06.1993

[Signature]
 Ratsvorsitzender

[Signature]
 Stadtdirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß
 Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.11.1989 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.08.1991 ortsüblich bekanntgemacht.
 Wittingen, den 10.06.1993
[Signature]
 Stadtdirektor

Planunterlage
 Kartengrundlage: Gemarkung Kneesebeck Flur 3
 Liegenschaftskarte:
 Maßstab: 1:1000
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.02.1990). 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.
 Gifhorn, den 03. JUNI 1993
[Signature]
 Katasteramt Gifhorn

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von
 Klaus Schröder, Architekt, Büro für Bauland- und Entwicklungsplanung und Städtebau, 3000 Braunschweig
 Braunschweig, den 10.06.1993
[Signature]
 Planverfasser

Öffentliche Auslegung
 Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.04.1991 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.10.1991 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 24.10.1991 bis 27.11.1991 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Wittingen, den 10.06.1993
[Signature]
 Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
 Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.03.1993 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB i.V. mit § 2(3) BauGB-MaßnahmenG beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.04.1993 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 26.04.1993 bis 12.05.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich verkürzt gemäß § 2(3) BauGB-MaßnahmenG ausgelegen.
 Wittingen, den 10.06.1993
[Signature]
 Stadtdirektor

Satzungsbeschluß
 Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.06.1993 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Wittingen, den 10.06.1993
[Signature]
 Stadtdirektor

Anzeige
 Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 10.06.1993 angezeigt worden.
 Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben zur Ausnahme der durch den Bebauungsplan nicht geltend gemacht.
 Gifhorn, den 13.07.1993
[Signature]
 Landrat Gifhorn

Inkrafttreten
 Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 23.11.1996 im Amtsblatt Nr. 47 bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 23.11.1996 rechtsverbindlich geworden.
 Wittingen, den 09.12.1993
[Signature]
 Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
 Wittingen, den 1993
 Stadtdirektor

Mängel der Abwägung
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Wittingen, den 1993
 Stadtdirektor

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

§ 1
 Geltungsbereich
 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten MDa-Gebiet dieses Bebauungsplans.
 § 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.

Die Dächer von Nebengebäuden und Garagen sind Flachdächer zulässig. Die Dächer der Garagen und Nebengebäuden, die unmittelbar an die Wohnhäuser gebaut werden, können auch in die Dachform der Wohngebäude eingebunden werden.

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

§ 4
 Materialien und Farben der Dächer
 Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachfannen mit roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig, eingegrenzt durch die Farbkarte der RAL-Farben 840 HR 2002 (blutorange), 3009 (oxitrot), 3011 (braunrot), 3016 (korallenrot), 8012 (rotbraun) und 8015 (kastanienbraun).

§ 5
 Höhen von Traufen und Firsten
 a) Höhen von Traufen
 Traufen im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie von Außenwandfläche und Dachoberfläche.
 Die Traufenhöhen 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.
 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.

§ 6
 Ordnungswidrigkeiten
 Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-5 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis 10.000,00 DM 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 "e" gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig:
 Ziffer 1: Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 Ziffer 4: Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
 Ziffer 9: Tankstellen
 Die im MDa-Gebiet allgemein zulässige Nutzung "Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" nach § 5 Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen
 § 9 Abs. 2 BauGB
 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens - OKEF - muß bei einem Gelände zwischen + 0,40 m und + 1,00 m über dem Bezugspunkt liegen (Normalhöhe).
 Der Bezugspunkt ergibt sich aus § 5 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung.

3. Pflanzgebot
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Als Ausgleichsmaßnahme sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche "Parkanlage" folgende hochwachsende bodenständige Bäume und Sträucher anzupflanzen.
 Folgende Mindestanzahlpflanzungen werden festgesetzt:
 je 100 m² 1 Baum Größe I : Rotbuche, Zitterpappel, Stieleiche, Winterlinde
 2 Bäume Größe II : Sandbirke, Heimbuche, Holzapfel, Vogelkirsche, Salweide, Eberesche
 3 Sträucher : Haselnuß, Beesenginster, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Schlehe, Hundrose und Schwarzer Holunder

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 Die mit Leitungsrecht festgesetzte Fläche ist zugunsten des Energieverbandes GmbH/Wittingen zu sichern.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 - 11 BauNVO)
 MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
 MDa Dorfgebiet (§ 5 BauNVO gegliedert nach § 1 (4) BauNVO) siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 BauNVO)
 0,5 Geschößflächenzahl
 0,3 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO)
 0 Offene Bauweise
 ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 Elektrizität
 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, mit Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 20 kV Freileitung
 Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Grünflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Spielplatz
 Parkanlage

Sonstige Planzeichen
 Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr. 3
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) siehe textl. Festsetzungen Nr. 4
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 Standplätze für Müllgefäße

**BEBAUUNGSPLAN NR. 8
 AM WINDMÜHLENWEG
 ORTSCHAFT KNESEBECK
 STADT WITTINGEN
 LANDKREIS GIFHORN**

Urschrift

