

# Bebauungsplan „Ortskern Knesebeck“ mit Gestaltungssatzung

## Informationsveranstaltung am 31.05.2022



Planung:

**AM**  
**ACKERS  
MORESE  
STÄDTEBAU**

**Ackers Morese Städtebau**

Prof. Dipl.-Ing. Walter Ackers

Dipl.-Ing. Sandra Morese

Böcklerstraße 234

38102 Braunschweig

Fon 0531-7999771

Fax 0531-7999772

[www.ackerspartner.de](http://www.ackerspartner.de)

## Lage im Ortsteil

Eingebettet in eine  
weitgehend  
NATURBELASSENE  
AUENLANDSCHAFT...

Naturraum um Knesebach  
und Jönsbeck mit starkem  
Charakter!

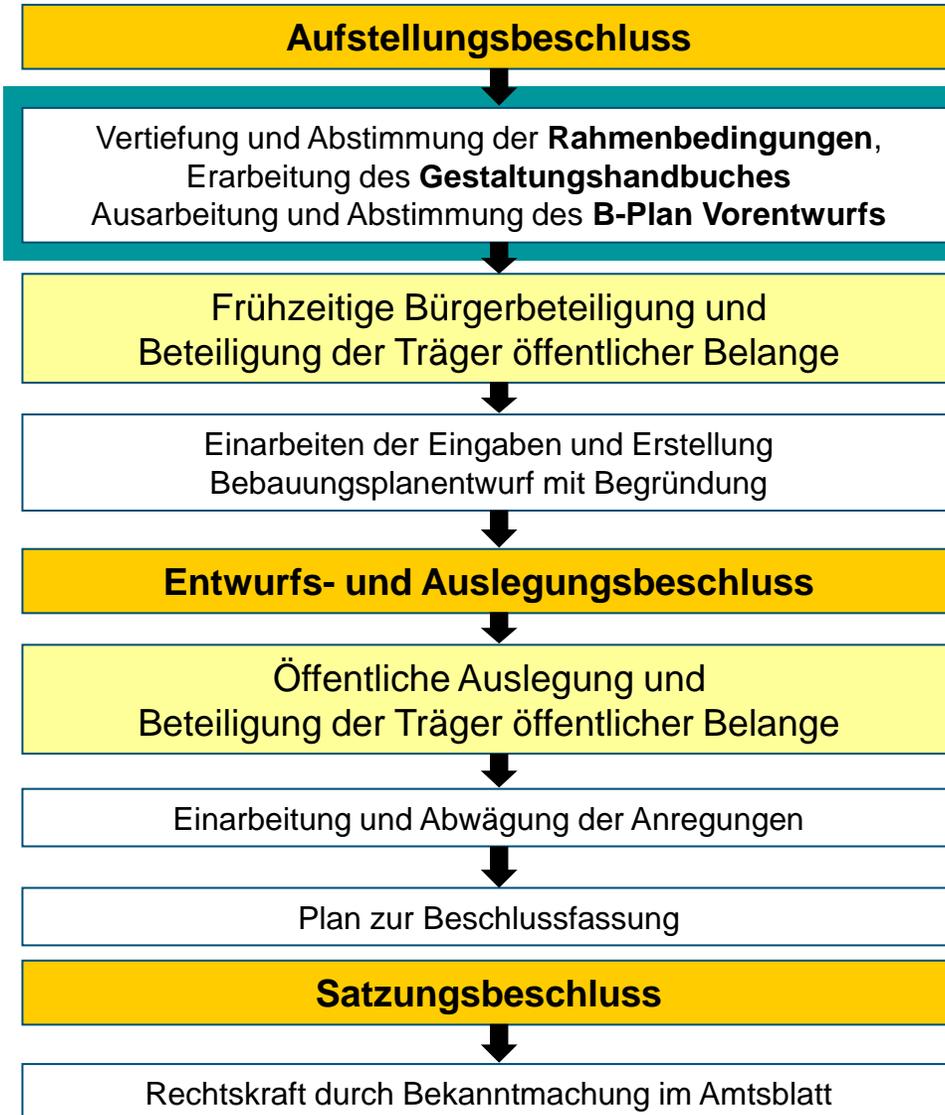


## Geltungsbereich

Geltungsbereich  
Bebauungsplan ca. 18,0 ha



## So läuft das Bebauungsplanverfahren ab ...



14.03.2019

**Bürgerinformation**

31.05.2022



## Regionales Raumordnungsprogramm RRPOP

### Standortfunktion



Standort mit der besonderen  
Entwicklungsaufgabe Erholung

### Erholung und Tourismus



Vorbehaltsgebiet - Erholung



Reg. bedeutsamer Wanderweg (Rad)

### Verkehr



Hauptverkehrsstraße reg. Bedeutung

### Energie



Rohrfernleitung (Gas)

### Natur und Landschaft



Vorranggebiet



Vorbehaltsgebiet

### Wald und Forstwirtschaft



Wald



Von Aufforstung freizuhaltendes Gebiet  
besondere Schutzfunktion d. Waldes

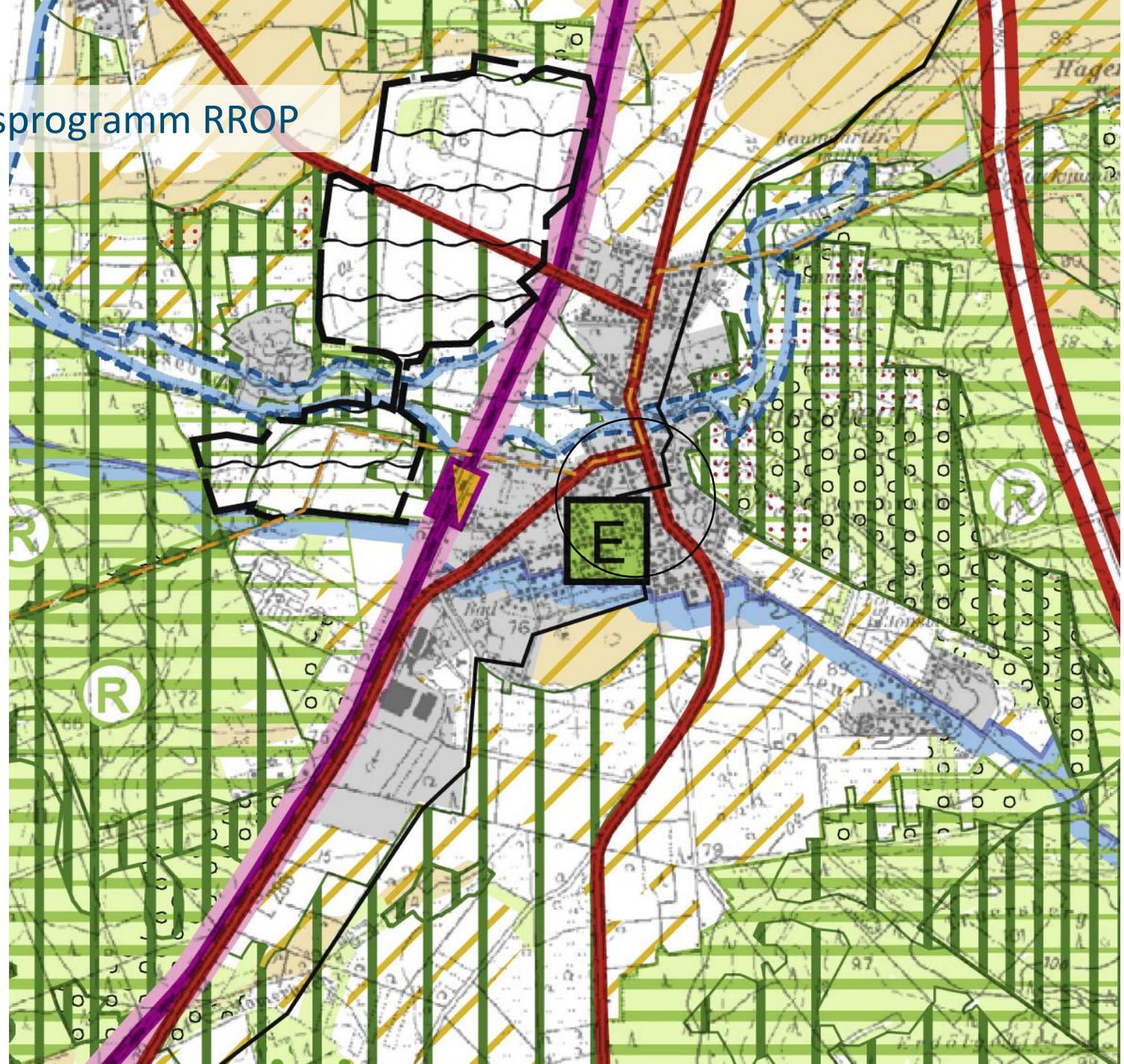
### Wasserwirtschaft



Vorranggebiet – Trinkwassergewinnung



Vorbehaltsgebiet - Hochwasserschutz



B-Plan „Ortskern Knesebeck“, Stadt Wittingen

# Flächennutzungsplan

Grünflächen

Landwirtschaftliche Fläche

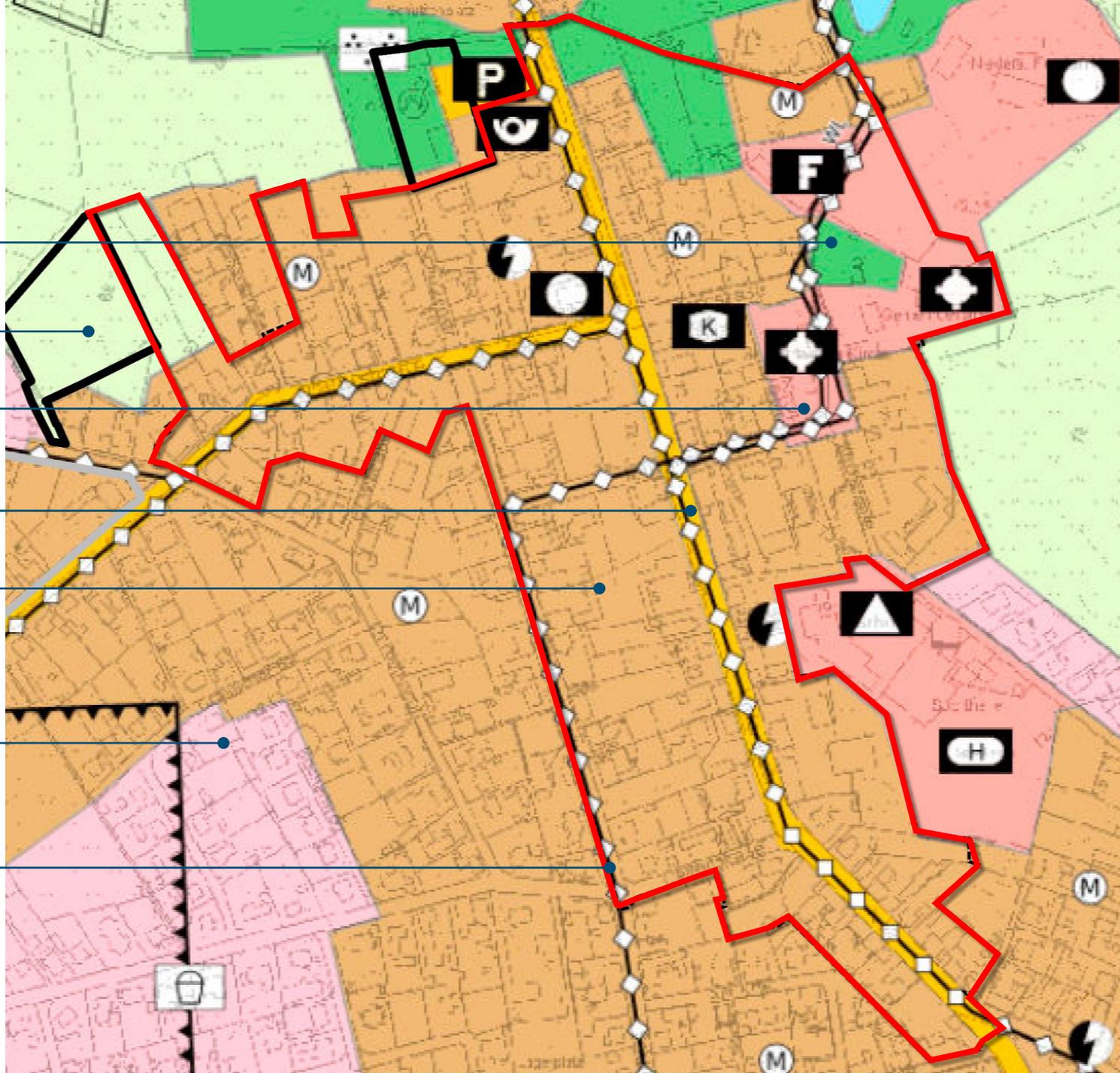
Flächen für den Gemeinbedarf

Hauptverkehrsstraßen

Gemischte Bauflächen

Wohnbauflächen

Abgrenzung B-Plan



# Festsetzungen des Bebauungsplans

## Teil 1

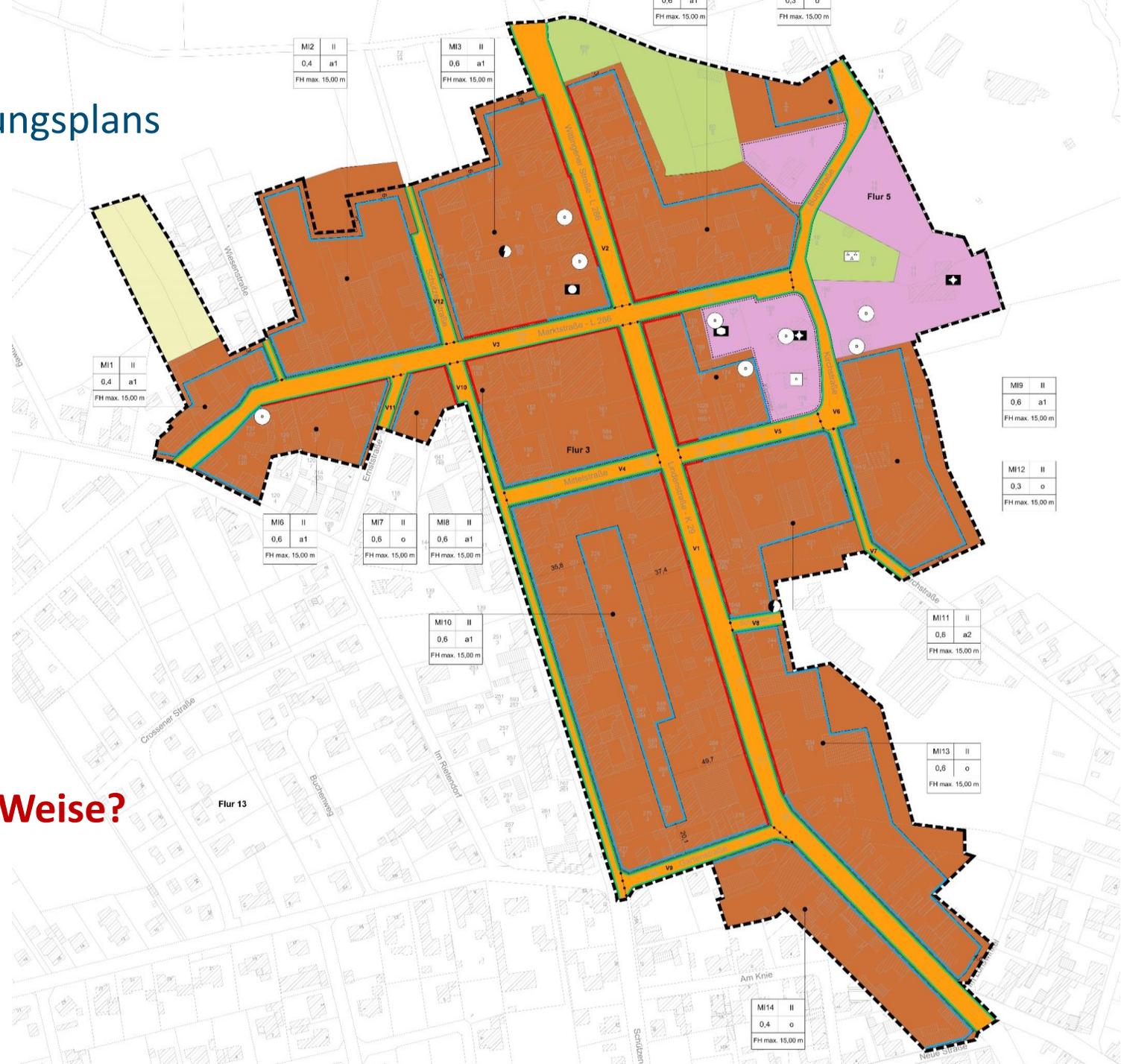
Zeichnerische und textliche Festsetzungen

**Was? Wieviel? Wo?**

## Teil 2

Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)

**Wie? Auf welche Art und Weise?**



# Art der baulichen Nutzung

## Was?

**MI 1 Mischgebiete**  
dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören

 **Flächen für den Gemeinbedarf**

 Kirche

 Kindergarten

 **öffentliche Verwaltung**  
Stadtteilbüro



St. Katharinenkirche



St. Katharinen Kindertagesstätte



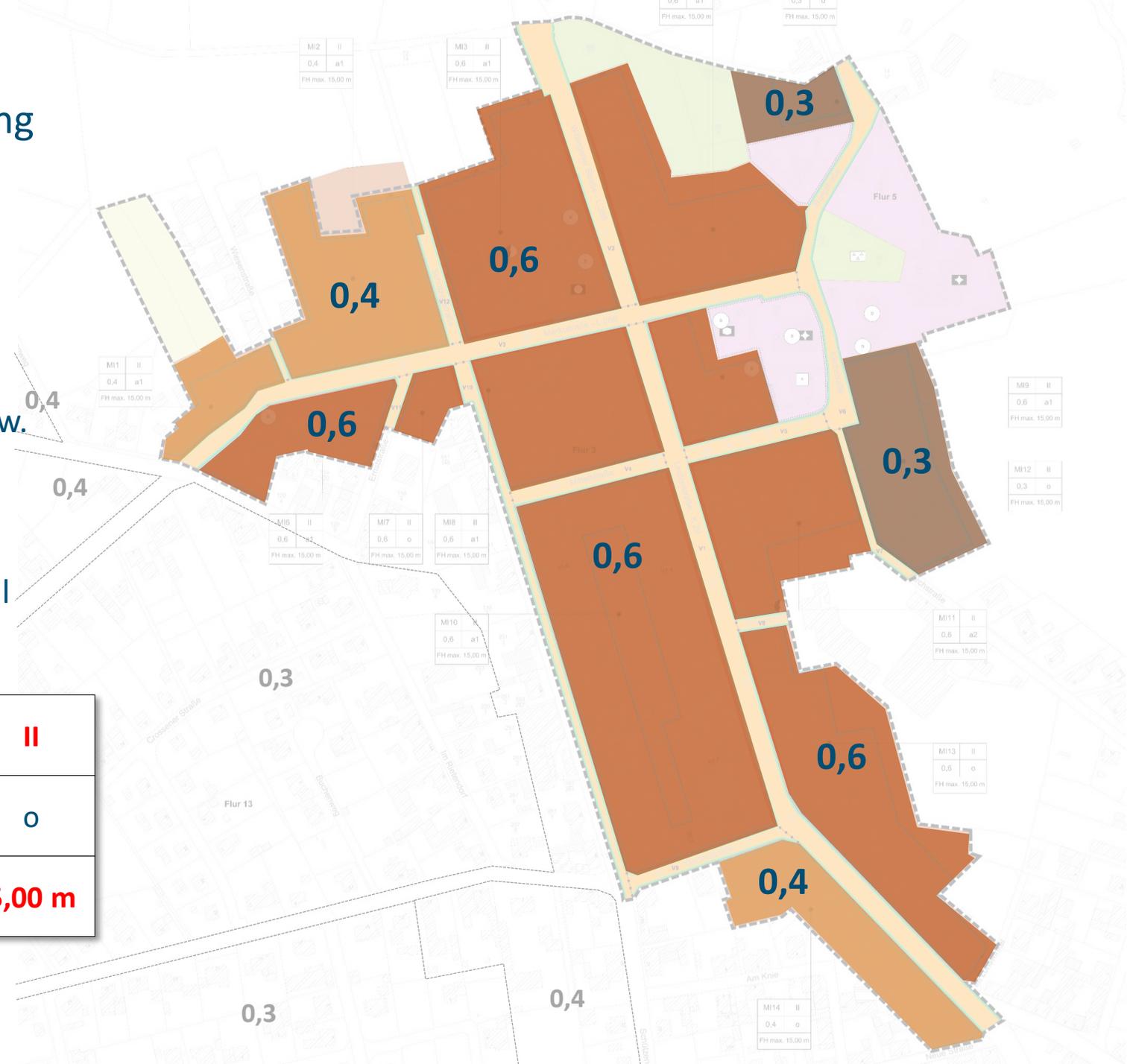
# Maß der baulichen Nutzung

## Wieviel?

Die **Grundflächenzahl GRZ** gibt an zu wieviel Prozent ein Grundstück maximal bebaut bzw. versiegelt werden darf.

**Nebenanlagen** dürfen diese bis zu **50 % überschreiten**, maximal jedoch **bis 0,8**.

MI	II
0,6	0
FH max. 15,00 m	



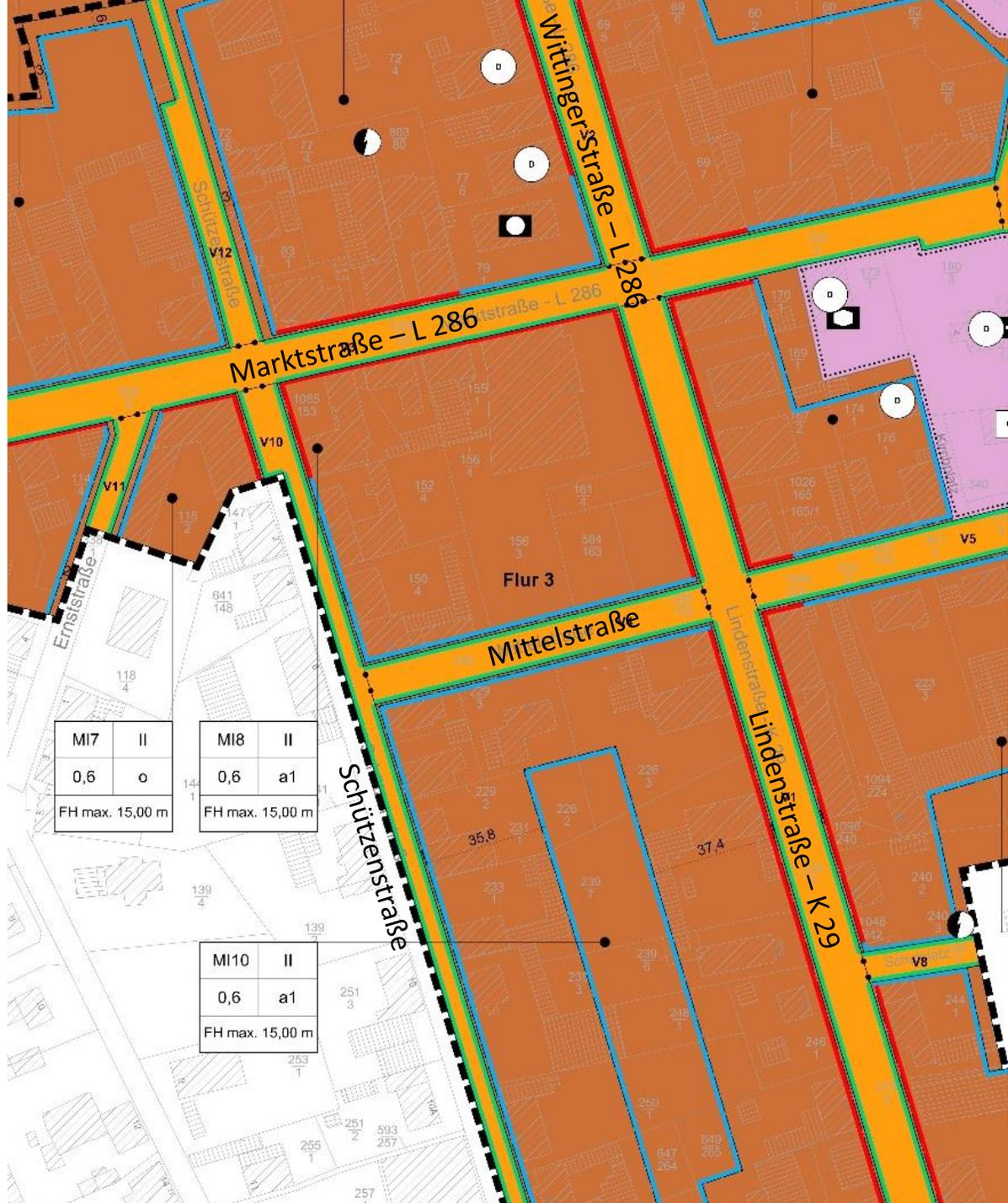
# Überbaubare Grundstücksfläche

**Wo?**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch

-  **Baugrenzen**
- und
-  **Baulinien** festgelegt.

Baugrenzen setzen den Rahmen wo gebaut werden kann.  
Baulinien legen fest, wo gebaut werden muss.



## Bauweise

Das vorhandene Ortsbild wird durch eine überwiegend **offene Bebauung** erhalten.

Dies bedeutet eine zusammenhängende Gebäudelänge bis 50 m.

MI4	II
0,3	o
FH max. 15,00 m	



# Erschließung

## V 1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Blick in die Lindenstraße



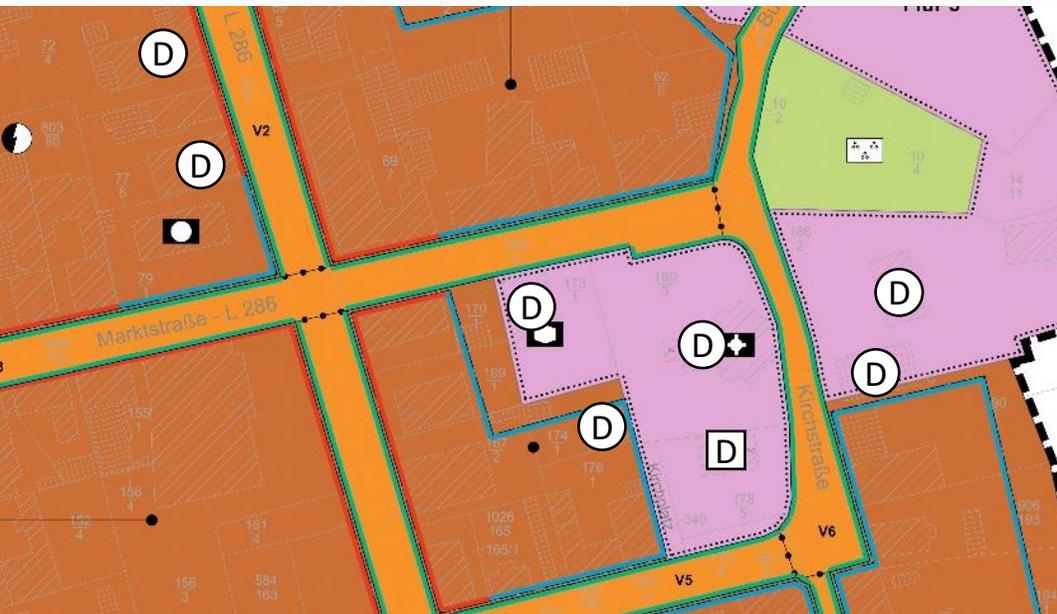
# Denkmalschutz

-  **D** Eine **Gruppe von Gebäuden**, die für die städtebauliche Qualität besonders erhaltenswert ist.
-  **D** Ein **einzelnes Gebäude**, das dieselben Werte erfüllt.

Wittingerstraße 1, ehemalige Kolonialwarenhandlung



Kirchplatz 2



Planzeichnung, Ausschnitt



Analyseplan Denkmalschutz, Ausschnitt

# Gestaltungshandbuch als Grundlage für eine Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO

Das Ortsbild unterliegt einem stetigen Wandel in Folge gesellschaftlicher Veränderungen im Wohnen und Arbeiten sowie fortschreitender baulicher Anforderungen.

Der Wandel ist nicht zu übersehen und nicht aufzuhalten.

Für das Erscheinungsbild des Ortskerns ist ein harmonischer und zugleich lebendiger Gesamteindruck entscheidend.

Im Spannungsfeld zwischen Bewahrung alter Traditionen und gleichzeitig Neuerfindung um zeitgemäße Anforderungen an unser Baugeschehen genügend Freiraum zu geben, sollen Kriterien für die zukünftige Entwicklung formuliert werden.



Lindenstraße

# Örtliche Bauvorschriften

## 1 Wichtigste Regeln

### 1.1 Ausnahmen von der Satzung bei historischem Befund

Historischer Befund: Fotografien, Zeichnungen, Gemälden, Karten, Schriftstücke, oder am Gebäude selbst festgestellt

### 1.2 Neubebauung von Grundstücken

- Ablesbarkeit der historischen Parzellenstruktur erhalten
- Bei Neubebauung von Grundstücken von den historischen Proportionen der Gebäude und der Parzellierungen ausgehen
- An der traditionellen ortstypischen Bauweisen orientieren

### 1.3 Einpassung in die Umgebung und gestalterische Einheit

Neue Bebauung muss nach Größe, Höhe und Umriss, nach Maßstab sowie nach Form, Material und Farbigkeit der Oberflächen mit dem Charakter des umgebenden Bereichs im Einklang stehen.



Historische Aufnahme der heutigen Marktstraße

# Örtliche Bauvorschriften

## 2 Dächer: Form, Neigung, Eindeckung

### 2.1 Dachform und -neigung

Neubauten, Aufstockungen oder Umbauten: Dächer nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung von mindestens 35 - 50° zulässig.

Für Nebenanlagen und Garagen bis zu einer Höhe von 3 m sind auch Flachdächer zulässig.

Offene Kleingaragen (Carports) sind in der von den öffentlichen Verkehrsflächen Lindenstraße, Wittinger Straße, Marktstraße und Burgstraße einsehbaren Bereichen nicht zulässig.



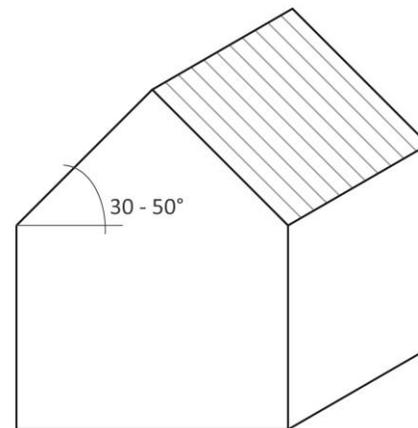
Satteldach: Mittelstraße 3



Krüppelwalmdach: Lindenstraße 13

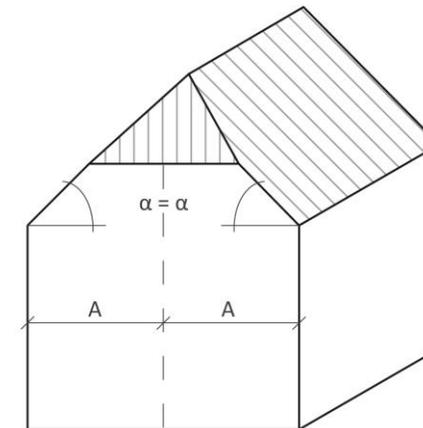


Walmdach: Marktstraße 10

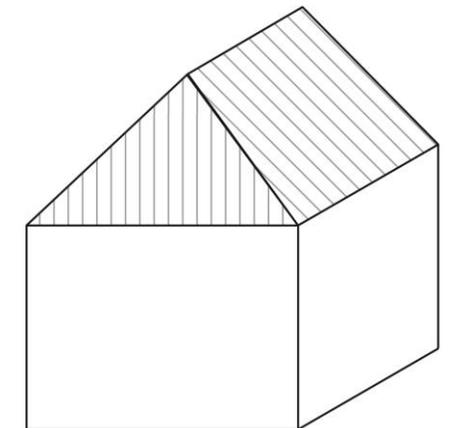


Satteldach

Dachformen



Krüppelwalmdach



Walmdach

# Örtliche Bauvorschriften

## 2 Dächer: Form, Neigung, Eindeckung

### 2.2 Eindeckung der Dachflächen

- einheitlich mit demselben Material
- Dachziegeleindeckung aus gebrannten Tonziegeln (Schindeln, Biberschwanzziegel oder Hohlpfannen)
- in Naturrot, Braun- oder Grautönen
- Verwendung glänzend engobierter, glasierter oder anderer glänzender Materialien ist unzulässig



Zulässige RAL-Bereiche und deren Zwischentöne

Ausnahme: Erneuerung von Dächern, die bisher mit einem anderen Material gedeckt und bei denen die Dachneigung unter 22° beträgt.

### 3 Örtliche Bauvorschriften

#### 3.1 Gauben, Fenster Schornsteine

##### 3.1 Gauben

- als Schleppegauben oder Giebelgauben
- Gesamtbreite der Dachgauben: maximal die Hälfte der dazugehörigen Gebäudeseite
- Oberkante der Gaube: mind. 50 cm Abstand zum First des Daches

##### 3.2 Dachflächenfenster

Von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbare Dachflächenfenster:

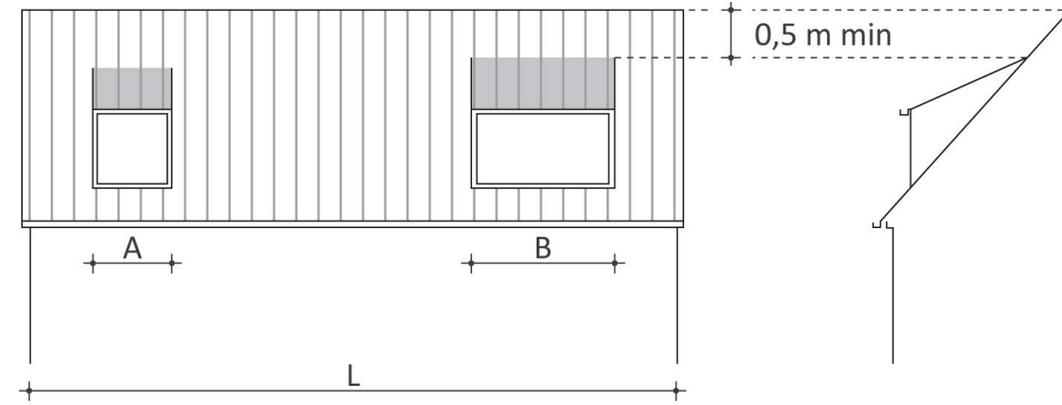
- einreihig anzuordnen
- maximale Fläche von 2,2 m<sup>2</sup>
- Abstand von Giebel, First und Traufe sowie der Dachfenster untereinander mindestens 1,0 m



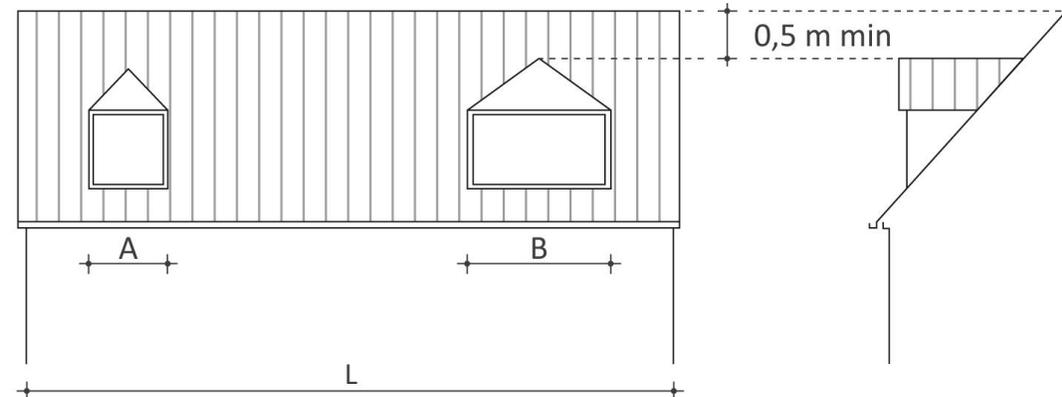
Schleppegaupe



Giebelgaupe



$$A + B = \max. \frac{L}{2}$$



$$A + B = \max. \frac{L}{2}$$

# Örtliche Bauvorschriften

## 3 Gauben, Fenster Schornsteine

### 3.3 Schornsteine und Abzüge

- Schornsteine maximal 1,0 m vom First entfernt
- Bei Walm- oder Krüppelwalmdächern keine Schornsteine in der Walmfläche
- Von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbare Schornsteine oder Abluftanlagen nicht aus metallisch glänzenden Werkstoffen



Beispielschornsteine, Schützenstraße 19

# Örtliche Bauvorschriften

## 4 Einschnitte, Überstände

### 4.1 Dacheinschnitte

Von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbare Dacheinschnitte, wie z.B. Loggien, sind nicht zulässig.

### 4.2 Überstände

Überstand zwischen 20 und 50 cm



Beispielhafter Dachüberstand, Schützenstraße 2

# Örtliche Bauvorschriften

## 5 Bauweise, Gliederung, Materialien

### 5.1 Gestalterischer Zusammenhang zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss

in Gliederung, Material und Farbe harmonisch aufeinander abzustimmen

### 5.2 Grenzwände

sind entsprechend den übrigen Außenwänden des Gebäudes in Farbe und Material zu gestalten

### 5.3 Gliederung

Vollgeschosse sind durch einen Fries (z.B. Zahnfries) oder Gesims zu differenzieren



Ablesbare Geschosse - Gliederung durch Fries

# Örtliche Bauvorschriften

## 5 Bauweise, Gliederung, Materialien

### 5.4 Bauweise und Fassadengestaltung

Materialien / Farben für Hauptgebäude und von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar:

- Mauerwerk aus gebrannten Ziegeln und Klinker in rot bis rotbraun
- Sichtbare Holzkonstruktionen (Fachwerk) mit Ausfachungen aus roten bis rotbraunen Ziegeln oder hellem Putz
- (Als rot bis rotbraun gelten die Farben DIN RAL Nr. 3000, 3002, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012 und 8015.)
- Mischbauweisen aus Mauer- und Fachwerk
- Verkleidung mit senkrechter Deckelschalung aus Holz (natur oder braun)
- Mauerriemchen aus Ziegel, Klinker oder Naturstein
- Diese Materialien müssen mindestens 70 % je Fassadenfläche einnehmen.



RAL-Bereiche



Verkleidung mit senkrechter Deckelschalung, Marktstraße 15

# Örtliche Bauvorschriften

## 5 Bauweise, Gliederung, Materialien

### 5.6 Fassadenanstriche

Das Überstreichen von Mauerwerk ist nur bei Fachwerkgebäuden zulässig, sofern dies durch einen historischen Befund gerechtfertigt werden kann. Die Farbe ist dem Befund entsprechend zulässig.



Gestrichenes Mauerwerk, Kirchplatz 1

# Örtliche Bauvorschriften

## 6 Fenster, Türen, Tore

### 6.1 Fassadenöffnungen

Fassadenöffnungen (Fenster, Türen und Tore) bei Bestandsgebäuden sind zu erhalten (Anordnung, Format, Maße und Gliederung) .

Bei Ersatz sind etwaige Überformungen zu beseitigen.

### 6.2 Erhalt historischer Außentüren

Historische Außentüren sind vollständig zu erhalten. (Konstruktion, Maße, Gliederung, gestalterischer und technischer Details, Material und Farbe)

Die Anpassung des Schließmechanismus an Sicherheitsstandards ist zulässig ohne maßgebliche gestalterische Veränderung.

Ersatztüren müssen dem Baustil des Gebäudes entsprechend gestaltet und beschaffen sein.

### 6.3 Formate für Türen und Fenster bei Neubauten

Türen und Fenster mit stehenden Formaten

Ausnahme: Schaufenster



Historische Außentür, Marktstraße 15

# Örtliche Bauvorschriften

## 6 Fenster, Türen, Tore

### 6.4 Gliederung von Fenstern

Von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbare Fenster (bei Neubauten als auch bei Ersatz):

- Gliederung durch konstruktive Sprossenteilung oder einer Scheinsprosse (sogenannte „Wiener Sprosse“)
- maximal zulässige Sprossenbreite: 0,03 m
- Keine Sprossenimitationen, die bei Mehrscheibenverglasung in diese eingelassen sind
- Ab Höhe 1,50 m: Fenster durch ein feststehendes Kämpferholz zu gliedern
- Ab Breite von 0,90 m: Fenster zweiflügelig zu gliedern

Ausahme: Bei Bestandsgebäuden aus der Zeit seit dem zweiten Weltkrieg dürfen Ausnahmen zugelassen werden, wenn oben genannte Vorgaben dem Baustil des Gebäudes belegbar widersprechen.



o. Burg Knesebeck  
u. Mittelstraße 4

# Örtliche Bauvorschriften

## 6 Fenster, Türen, Tore

### 6.5 Tore und Durchfahrten an Gebäuden

- Historische Tore und Durchfahrten sind als solche zu erhalten.
- Sofern die Einfahrtstore ganz oder vollständig verschlossen wurden, sind diese bei Ersatz darin liegender Fenster und Türen, oder bei Fassadensanierungen vollständig als Fassadenöffnung wiederherzustellen.

Neubau, Veränderung und Ersatz:

- Tore als Flügel- oder Schiebetor
- Torblatt ist konstruktiv mit zu gliedern



Torbeispiel, Lindenstraße 8

# Örtliche Bauvorschriften

## 6 Fenster, Türen, Tore

### 6.6 Materialien

Von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbare

- Fenster und Türen: aus Holz oder Kunststoff
- Tore: aus Holz, konstruktiv notwendige Metallteile in matter Oberfläche
- Keine orts-fremden Materialien wie Glasbausteine, getöntes oder gewölbtes Glas sowie Spiegel- und Drahtglas

### 6.7 Sonnen- und Sichtschutz

- Keine Außenjalousie
- Keine Vorbau- / Aufbaurolläden
- Keine Beklebung von Fenstern mit Sichtschutzfolien



Materialbeispiel Burg Knesebeck

# Örtliche Bauvorschriften

## 7 Schaufenster und Ladeneingangstüren

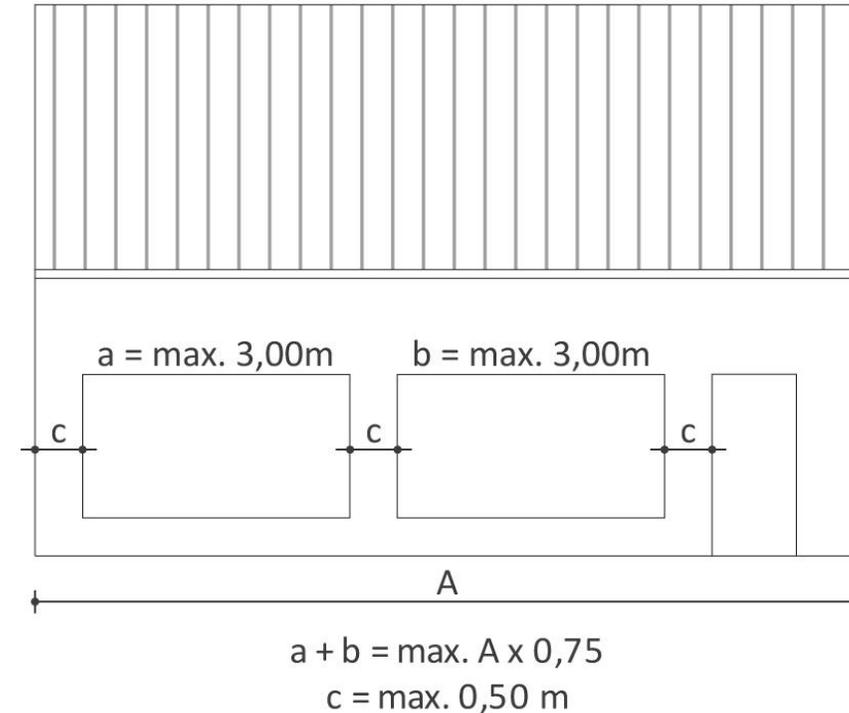
### 7.1 Entwicklung aus der Fassade

- Schaufenster nur im Erdgeschoss
- müssen sich in die horizontale und vertikale Gliederung der Fassade einfügen und sich auf die Fensterachsen in den Obergeschossen beziehen
- auf das Fassadenbild abzustimmen (Format, Maßen, Gliederung, Material und Farbe)

### 7.2 Gesamtbreite verglaster Flächen im Erdgeschoss

- Max. 75% der Gesamtbreite des Gebäudes
- Einzelne Schaufensterscheiben max. 3,00 m breit
- Zwischen den Schaufenstern und zum seitlichen Gebäudeabschluss mindestens 0,50 m breite Pfeiler oder Wandflächen

Gesamtbreite verglaster Flächen



# Örtliche Bauvorschriften

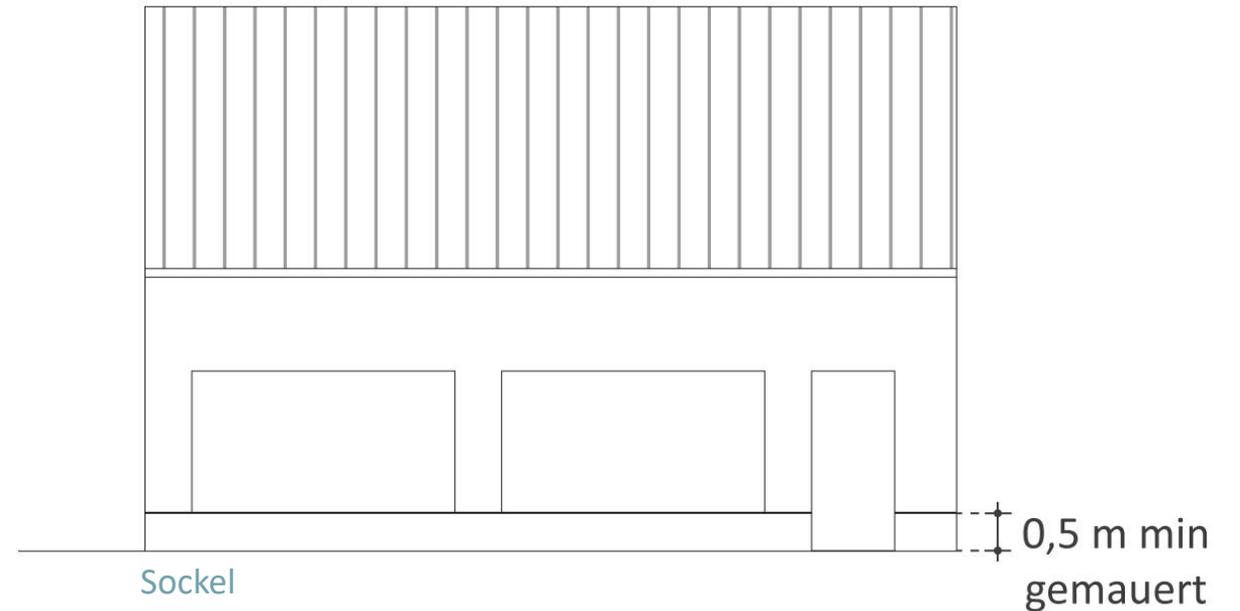
## 7 Schaufenster und Ladeneingangstüren

### 7.3 Einbautiefe von Schaufenstern

- hinter die Vorderkanten von Wandflächen, Pfeilern und Stützen zurücktreten
- Ausgenommen Fachwerkfassaden: Einbautiefe im Einzelfall abzustimmen

### 7.4 Sockel

- Schaufenster mit einem gemauerten Sockel
- Sockel mindestens 0,50 m



# Örtliche Bauvorschriften

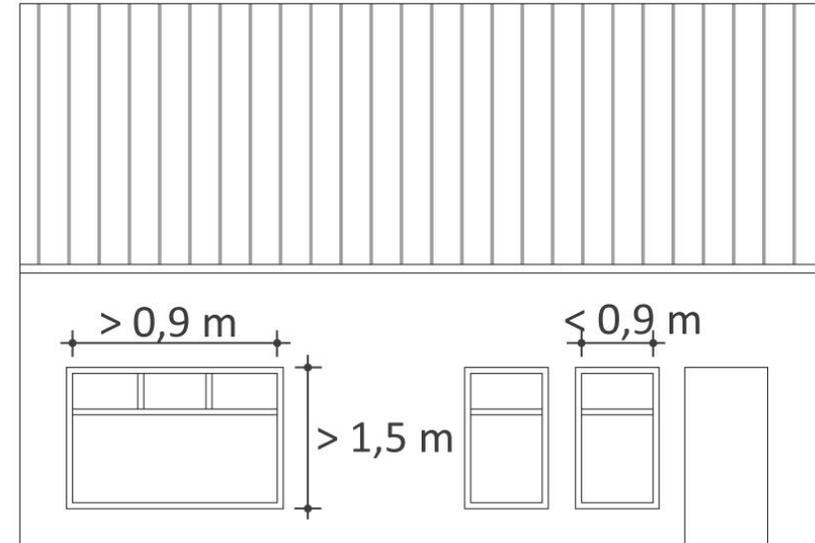
## 7 Schaufenster und Ladeneingangstüren

### 7.5 Gliederung von Schaufenstern

- ab Höhe 1,50 m: durch ein feststehendes Kämpferholz gliedern.
- Breite mehr als 0,90 m: Oberlicht mit konstruktiven Sprossen zu unterteilen
- Sprossenimitationen sind nicht zulässig

### 7.6 Ausleuchtung

- warmweiß (Farbtemperatur unter 3300 K)
- blendungsfrei
- keine laufende Lichtinstallationen z.B. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung



Gliederung von Schaufenstern

# Örtliche Bauvorschriften

## 8 Einfriedungen

### 8.1 Arten von Einfriedungen

Einfriedungen an öffentliche Verkehrsflächen als

- naturbelassener oder farblos lasierter Holzzaun
- Mauern aus Natur- oder Backstein
- freiwachsende oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen
- Maschendrahtzaun oder Stabmattenzäune nur in Verbindung mit einer Hecke
- mit einer vertikalen Gliederung

### 8.2 Höhe

- Zu öffentlichen Verkehrsflächen: max. Höhe von 1,20 m



Einfriedung der Lindenstraße 8



Einfriedung im Rietendorf 7

# Örtliche Bauvorschriften

## 9 Antennen, Solar und Windenergieanlagen

### 9.1 Parabolantennen und Mobilfunkantennen

- je Gebäude maximal eine Parabolantenne
- von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar anordnen
- Fassadenbild nicht stören (Montage auf Balkonen, vor Fenstern und gliedernden Fassadenelementen nicht zulässig)
- Die Farbe des Parabolspiegels ist an die dahinterliegende Dach- oder Fassadenfarbe anzupassen.
- Die Kabel sind innerhalb des Gebäudes zu führen.



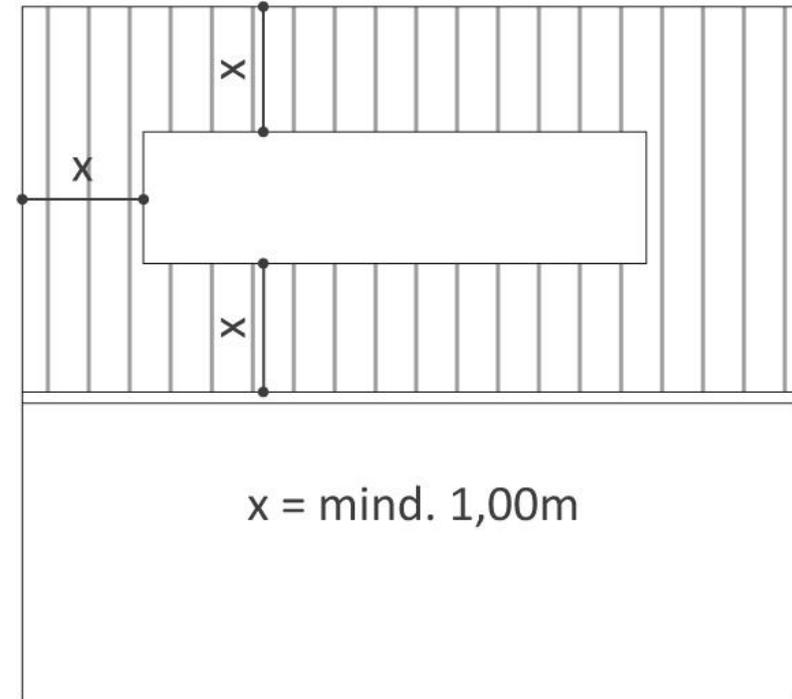
Parabolantenne, Mittelstraße

# Örtliche Bauvorschriften

## 9 Antennen, Solar und Windenergieanlagen

### 9.2 Solarenergieanlagen / Photovoltaikanlagen

- Dürfen das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht stören.
- maximal zwei zusammenhängende rechteckige Flächen
- Abstand von mindestens 1,00 m Zu den Dachrändern, Fenstern und Schornsteinen



Solarenergieanlagen / Photovoltaikanlagen

# Örtliche Bauvorschriften

## 10 Markisen und Vordächer

### 10.1 Anordnung

- Vordächer zur öffentlichen Verkehrsfläche nur im Erdgeschoss in Kombination mit einem Eingang
- keine Markisen

## 11 Sonstige Ausstattung

### 11.1 Zu- und Abluftöffnungen

Zum öffentlichen Verkehrsraum ausnahmsweise zulässig, wenn der entsprechende Innenraum an keine andere straßenabgewandte Fassadenseite

# Örtliche Bauvorschriften

## 11 Sonstige Ausstattung

### 11.2 Beleuchtung

- Dezent, direkt auf Flächen wie z.B. Fassaden ausgerichtet
- Nachbargrundstücke dürfen nicht durch direktes Licht angestrahlt oder durch Streulicht störend aufgehellt werden
- Lichtfarbe: warmweiß mit einer Farbtemperatur unterhalb 3300 K

### 11.3 Warenautomaten

- Keine Warenautomaten an zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Gebäudefassade
- Regiomaten sind hiervon ausgenommen.



Warenautomat

# Örtliche Bauvorschriften

## 12 Werbeanlagen

**12.1** Für Werbeanlagen gelten die **gesetzlichen Bestimmungen**.  
Darüber hinaus sind folgende Punkt einzuhalten:

### 12.2 Orte für Werbeanlagen

- nur an der Stätte der Leistung zulässig
- Eindeutiger Bezug auf ein Gebäude
- nur an Fassaden (nicht auf Freiflächen oder an Einfriedungen, wie Mauern und Zäunen)

### 12.3 Anzahl von Werbeanlagen

Je Betrieb und je straßenzugewandter Fassade:

- eine Flachwerbeanlage nach Punkt 12.6 und
- ein Ausleger nach Punkt 12.7 zulässig

# Örtliche Bauvorschriften

## 12 Werbeanlagen

### 12.4 Anbringungshöhe an Fassaden

- nur in der Höhe bis einschließlich der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, aber nicht höher als 4,00 m über dem Gehweg
- Keine Werbeanlagen an Giebelflächen und oberhalb von Traufkanten

### 12.5 Veränderungen der Fassade durch Werbeanlagen

- Fassaden dürfen nicht zugunsten von Werbung verändert werden (z.B. abweichend von der übrigen Gestaltung verkleidet oder gestrichen werden)



Werbeanlagen, Lindenstraße 20



Werbeanlagen

# Örtliche Bauvorschriften

## 12 Werbeanlagen

### 12.6 Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen (Flachwerbung)

- Höhe max. 50 cm
- Breite max. 4,00 m
- Abstand zur Fassade max. 0,25 m
- senkrecht gliedernde Fassadenelemente nicht abdecken

Bei Fachwerkhäusern

- nur auf dem Rähmbalken über dem Erdgeschoss
- in den Brüstungsgefachen über dem Erdgeschoss nur in Form von Einzelbuchstaben
- Keine Abdeckung prägender historischer Inschriften



Nicht abzudeckende Inschrift, Wittingerstraße 1



Flachwerbung, Lindenstraße 15

# Örtliche Bauvorschriften

## 12 Werbeanlagen

### 12.7 Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen (Ausleger)

- nicht leuchtende Schilder
- maximale Stärke von 0,2 m
- Auskragung / Höhe max. 0,80 m
- Ansichtsfläche max. 0,60 m<sup>2</sup>
- aus Metall, Holz oder
- Auslegergerüst ist aus Metall in matten Farben
- erforderliche Mindestdurchgangshöhe muss gewährleistet sein

### 12.8 Lichtwerbung

- Beleuchtung von Werbeanlagen:  
warmweißes Licht mit 2.700 oder 3.000 Kelvin
- Leuchtmittel, Kabel, Verteilerdosen etc. dürfen vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sein.



Ausleger, Marktstraße 10



Lichtwerbung, Mittelstraße 2

# Örtliche Bauvorschriften

## 12 Werbeanlagen

### 12.9 Bildschirme, animierte Lichtwerbung, Projektionen

- nicht zulässig

### 12.10 Beklebung von Fensterscheiben

- Keine Beklebung von Fensterscheiben zu Werbezwecken in den Obergeschossen
- Beklebung von Schaufensterscheiben und Ladentüren im Erdgeschoss: max. 20 %

### 12.11 Werbebanner

- an Gebäuden oder über Straßen gespannte Werbebanner nur für kulturelle Zwecke (z.B. öffentliche Veranstaltungen)

### 12.12 Nicht mehr genutzte Werbeanlagen

Werbeanlagen, die ihrer Zweckbestimmung nicht mehr dienen, sind zu entfernen.



Beklebte Fensterscheiben, Marktstraße 9



Beklebte Fensterscheiben, Schützenstraße 9a

## Beteiligungsmöglichkeiten für Bürgerinnen und Bürger ...





# AM

**ACKERS  
MORESE  
STÄDTEBAU**

**Ackers Morese Städtebau**  
Prof. Dipl.-Ing. Walter Ackers  
Dipl.-Ing. Sandra Morese  
Böcklerstraße 234  
38102 Braunschweig

Fon 0531-7999771  
Fax 0531-7999772  
[www.ackerspartner.de](http://www.ackerspartner.de)

Kirchstraße 9