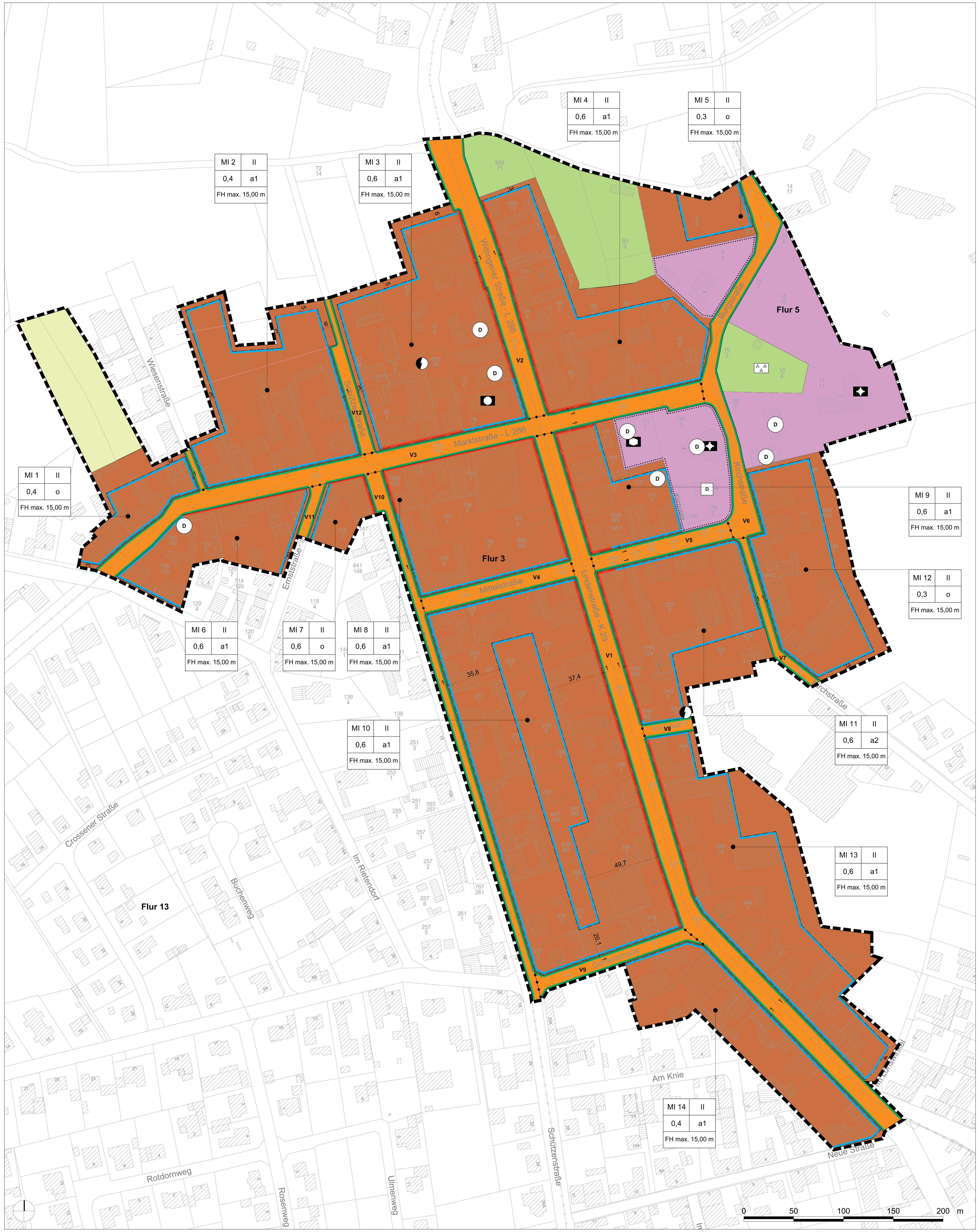

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 6a und 8 BauNVO)

MI 1 — Mischbaufläche
Nummerierung als zusätzliche Bezeichnung lt. Planeintrag

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)

FH max. 15,00m — Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Baulinie

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 5 und Abs. 6, § 5 Abs. 2 Nr. 2a und Abs. 4 BauGB)

Gemeinbedarfsflächen

Öffentliche Verwaltung

Kirche

Sozialen Zwecken dienende Gebäude

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V 1 — Straßenverkehrsfläche, öffentlich
Nummerierung als zusätzliche Bezeichnung lt. Planeintrag

Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

Parkanlagen

Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Einzeldenkmal

D — Ensembles

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen / Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Hauptwasserleitung unterirdisch

Darstellungen der Plangrundlage

Hauptgebäude mit Hausnummer

Nebengebäude

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

69/2 — Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen

(gemäß § 9 BauGB)

§1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO

(1) In den Mischgebieten MI 1 bis MI 14 sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

a. Gartenbaubetriebe

b. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(2) In den Mischgebieten MI 1 bis MI 14 sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

a. Tankstellen

(3) In den Mischgebieten MI 1 bis MI 14 sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

§2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 bis 20 und 21a BauNVO)

(1) Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt des Straßenendausbaus, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite führt.

§3 Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

(1) Die abweichende Bauweise a1 entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bis auf die Festsetzungen zum Grenzabstand.

Hier ist eine einseitige bzw. zweiseitige Grenzbebauung ausnahmsweise zulässig, wenn über Baulasten die erforderlichen Abstandsflächen zur Nachbarbebauung gesichert werden bzw. die Nachbarbebauung ebenfalls als Grenzbebauung ausgeführt wird.

Wände an diesen seitlichen Grundstücksgrenzen sind als Brandwände auszubilden und müssen selbständig gegründet sein.

(2) Die abweichende Bauweise a2 (MI 11) entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bis auf die Festsetzungen zum Grenzabstand gemäß § 3 (1) dieser ÖBV und der Gebäudelänge, die hier keiner Beschränkung unterliegt.

§4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

(1) In den Mischgebieten MI 1 bis MI 14 sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen gem. § 1 (3) GaStplVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(2) Die Zuwegung bzw. Zufahrt zu Nebenanlagen, Garagen und offenen Kleingaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(3) Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

§5 Festsetzungen für Bepflanzungen sowie zur Erzeugung und Nutzung regenerativer Energien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 15 und 25 BauGB)

(1) Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen hat mit „bienenfreundlichen" Pflanzen zu erfolgen.

(2) Eine extensive Begrünung von Flachdächern ist zulässig. Dafür ist eine Substratstärke von min. 10 cm konstruktiv einzuplanen.

(3) Die Verwendung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ist gemäß § 9 (6) der ÖBV zulässig. Die Oberflächen von Anlagen der Photovoltaik, der Solarthermie sowie andere große Verglasungsflächen im Dachbereich sind so zu errichten, dass sie sich nicht störend auf die angrenzende Bebauung auswirken (Blendwirkung).

§6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Ausschluss von Steingärten und -schüttungen:
Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit standortheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

(2) Stellplätze und deren Zufahrt, sowie Zufahrten zu Garagen bzw. Carports sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

Hinweise

(1) Durch die landwirtschaftliche Nutzung benachbarter Grundstücksflächen ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen auftreten. Die Bewirtschaftung dieser Fläche ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern dies nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

§1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich
Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Ortskern Knesebeck". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

(2) Sachlicher Geltungsbereich
Diese ÖBV gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBauO in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739). Die Satzung regelt die über die NBauO hinausgehenden Anforderungen an die Gestaltung von baulichen Anlagen (umfassend Anforderungen an die Fassaden- und Dachgestaltung, Einfriedungen und sonstige bauliche Anlagen).

§2 Anforderungen an die Gestaltung der Dächer

(1) Bei Neubauten und Aufstockungen, oder bei Umbauten, welche die Dachkonstruktion einbeziehen, sind Dächer nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung von mindestens 35 - 50° zulässig. Bei giebelständiger Bauweise ist der Giebel nur mit der gleichen Dachneigung - symmetrisch zur Gebäudeachse - zulässig.

(2) Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen bis zu einer Höhe von 3 m sind auch Flachdächer zulässig.

(3) Offene Kleingaragen gem. § 1 (3) GaStplVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO sind in der von den öffentlichen Verkehrsflächen V1 (Lindenstraße), V2 (Wittinger Straße), V3 (Marktstraße) und V6 (Burgstraße) einsehbaren Bereichen nicht zulässig.

(4) Die Eindeckung der Dachflächen eines Gebäudes sind nur einheitlich mit demselben Material zulässig.

(5) Für Hauptgebäude sind Dachziegeleindeckung aus gebrannten Tonziegeln in Form von Schindeln, Biberschwanzziegeln oder Hohlpfannen in Naturrot, Braun- oder Grautönen folgender RAL-Bereiche der Farbtafel RAL 840 zulässig: RAL 3002 - 3004, 3009, 3011, 3013, 8011, 8012, 8015, 7012 und 7037 und deren Zwischentöne.
Die Verwendung glänzend engobierter, glasierter oder anderer glänzender Materialien ist unzulässig.

(6) Bei der Erneuerung von Dächern, die bisher mit einem anderen Material gedeckt und bei denen die Dachneigung unter 22° beträgt, sind der Konstruktion entsprechende Materialien, auch abgesehen von gebrannten Tonziegeln, zulässig. Die Verwendung engobierter, glasierter oder anderer glänzender Materialien ist unzulässig.

§3 Anforderungen an die Gestaltung von Gauben, Dachflächenfenstern und Schornsteinen

(1) Dachgauben sind, außer bei abweichendem historischem Befund, nur als Schlepp-gauben oder Giebelgauben zulässig. Die zulässige Gesamtbreite der Dachgauben beträgt maximal die Hälfte der dazugehörigen Gebäudeseite. Die Oberkante der Gaube muss mit mind. 0,50 m Abstand zum First des Daches errichtet werden.

(2) Von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbare Dachflächenfenster sind ausschließlich einreihig angeordnet zulässig. Dachflächenfenster sind jeweils bis zu einer Fläche von 2,20 m² zulässig. Der Abstand von Giebel, First und Traufe sowie der Dachfenster untereinander muss mindestens 1,00 m betragen. Die Blecheinfassung und die Rahmenkonstruktion sind der Dachfläche nur farbig untergeordnet zulässig.

(3) Schornsteine sind maximal 1,0 m vom First - gemessen von Mitte First bis Mitte Schornstein - entfernt zulässig. Bei Walm- oder Krüppelwalmdächern sind Schornsteine in der Walmfläche unzulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbare Schornsteine oder Abluftanlagen aus metallisch glänzenden Werkstoffen sind nicht zulässig.

§4 Anforderungen an die Gestaltung von Dacheinschnitte und Überständen

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

(2) Dächer sind traufseitig nur mit einem Überstand zwischen 20 und 50 cm ohne Berücksichtigung der Regenrinne zulässig.

§5 Anforderungen an die Fassadengestaltung

(1) Die Fassaden der einzelnen Geschosse sind in Gliederung, Material und Farbe harmonisch aufeinander abzustimmen. Soweit die Wandflächen des Erdgeschosses und der Obergeschosse von Bestandsgebäuden aus dem gleichen Material bestehen, ist dies beizubehalten.

(2) Die Fassade von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbaren Grenzwänden (Brandmauern) sind entsprechend den übrigen Außenwänden des Gebäudes in Farbe und Material zu gestalten.

(3) Die Vollgeschosse bei mehrgeschossigen Mauerwerksfassaden sind plastisch durch einen Fries (z.B. Zahnfries) oder Gesims zu differenzieren.

(4) Für Hauptgebäude und von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbare Nebengebäude sind folgende Materialien und Farbigkeit zulässig:

a. Mauerwerk aus gebrannten Ziegeln und Klinker in rot bis rotbraun

b. Sichtbare Holzkonstruktionen (Fachwerk) mit Ausfachungen aus roten bis rotbraunen Ziegeln oder hellem Putz

c. Mischbauweisen aus Mauer- und Fachwerk

d. Verkleidung mit senkrechter Deckelschalung aus Holz (natur oder braun)

e. Mauerriemchen aus Ziegel, Klinker in rot bis rotbraun oder aus Naturstein

f. Diese Materialien müssen mindestens 70 % je Fassadenfläche einnehmen.

Folgende RAL-Bereiche der RAL Farbkarte 840 HR sind zulässig:
Als rot bis rotbraun gelten die Farben RAL 3000, 3002, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012 und 8015

Als helle Farben gelten die Farben RAL 1013, 1015, 7035, 7047, 9001, 9002 und 9010

(5) Folgende Materialien sind nicht zulässig:

a. Oberflächen aus Strukturputz, Metall, glänzende Materialien, Sichtbeton

b. Verkleidungen mit Fliesen, Schindeln, Blechen, Wandteilen, Platten

c. Baustoffe aus Kunststoff, Faserzement, Waschbeton und Holzwerkstoffe

d. Glänzende Anstriche von Holz-, Putz- und Mauerwerksflächen

e. Außenliegende Wärmedämmungen

(6) 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.

§6 Anforderungen an die Gestaltung von Fenstern, Türen und Toren

(1) Fassadenöffnungen wie Fenster, Türen und Tore sind Bestandteil der Gebäudearchitektur. Deren Anordnung, Format, Maße und Gliederung sind daher bei Bestandsgebäuden entsprechend dem Originalzustand zu wahren.

(2) Bei Ersatz sind etwaige Überformungen zu beseitigen, soweit diese sich anhand historischer Befunde oder der Fassadengliederung belegen lassen.

(3) Historische Außentüren sind vollständig zu erhalten. Dies gilt einschließlich deren Konstruktion, Maße, Gliederung, gestalterischer und technischer Details, Material und Farbe. Die Anpassung des Schließmechanismus an heutige Sicherheitsstandards ist zulässig, sofern die Gestaltung des Türbeschlags hierdurch nicht maßgeblich verändert wird. Instandsetzungen sind von einem sachkundigen handwerklichen Betrieb durchzuführen. Ersatztüren müssen dem Baustil des Gebäudes entsprechend gestaltet und beschaffen sein.

(4) Beim Neubau von Gebäuden sind mit Ausnahme von Schaufenstern Tür- und Fensteröffnungen in stehenden Formaten auszuführen. Deren Höhe muss in wahrnehmbarem Maße größer sein als die Breite. Bei Scheiben in Außentüren sind ausschließlich rechteckige Formate zulässig.

(5) Von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbare Fenster sind sowohl bei Neubauten als auch bei Ersatz an Bestandsgebäuden mit konstruktiver Sprossenteilung oder einer Scheinsprosse (sogenannte „Wiener Sprosse") zu gliedern. Die maximal zulässige Sprossenbreite beträgt dabei 0,03 m. Sprossenimitationen, die bei Mehrscheiben-verglasung in diese eingelassen sind, sind nicht zulässig.
Ab einer Höhe von 1,50 m sind Fenster durch ein feststehendes Kämpferholz und ab einer Breite von 0,90 m zweiflügelig zu gliedern.

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

(7) Historische Tore und Durchfahrten sind als solche zu erhalten.

(8) Bei Neubau, Veränderung und Ersatz sind Tore von Remisen, Scheunen oder Durchfahrten in traditioneller, handwerklicher Bauweise als Flügel- oder Schiebetor auszuführen. Das Torblatt ist konstruktiv mitzugliedern. Platten (z.B. aus Holzwerkstoffen) sind nicht zulässig.

(9) Roll-, Sektional-, Schwing- und Kipptore sowie andere industriell hergestellte Typen sind nicht zulässig.

(10) Die historischen Einfahrtstore der Hallenhäuser sind in Ihren Außenabmessungen vollständig als Fassadenöffnung zu erhalten.

(11) Sofern die Einfahrtstore ganz oder vollständig verschlossen wurden, sind diese bei Ersatz darin liegender Fenster und Türen, oder bei Fassadensanierungen vollständig als Fassadenöffnung wiederherzustellen.

(12) Von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbare Fenster und Türen sind in Holz oder Kunststoff auszuführen. Von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbare Tore sind in Holz auszuführen. Konstruktiv notwendige Metallteile (z.B. Beschläge) sind in matter Oberfläche auszuführen.

(13) An den von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Außenwänden sind ortsfremde Materialien wie Glasbausteine, getöntes oder gewölbtes Glas sowie Spiegel- und Drahtglas nicht zulässig.

(14) Außenjalousien, Vorbau-/ Aufbaurolladen und die Beklebung von Fenstern mit Sichtschutzfolien sind nicht zulässig.

§7 Anforderungen an die Gestaltung von Schaufenstern und Ladeneingangstüren

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

(2) Die Gesamtbreite der verglasten Flächen im Erdgeschoss darf 75 % der Gesamtbreite des Gebäudes nicht überschreiten. Einzelne Schaufensterscheiben dürfen nicht mehr als 3,00 m breit sein. Zwischen den einzelnen Schaufenstern und zum seitlichen Gebäudeabschluss bzw. zwischen Schaufenstern und Ladeneingangstüren müssen mindestens 0,50 m breite Pfeiler oder Wandflächen angeordnet werden.

(3) Schaufensterscheiben müssen hinter die Vorderkanten von Wandflächen, Pfeilern und Stützen zurücktreten. Ausgenommen davon sind Fachwerkfassaden. Hier ist die Einbautiefe im Einzelfall abzustimmen.

(4) Bei Fassaden in Massivbauweise sind Schaufenster mit einem gemauerten Sockel auszuführen. Der Sockel muss mindestens 0,50 m über die Geländeoberkante hinausragen.

(5) Ab einer Höhe von 1,50 m sind Fenster durch ein feststehendes Kämpferholz zu gliedern. Das Oberlicht ist dabei vertikal durch konstruktive Sprossen zu unterteilen, sofern die Scheibenbreite mehr als 0,90 m beträgt.

(6) Sprossenimitationen, die auf die Scheibe aufgesetzt oder bei Mehrscheibenverglasung in diese eingelassen sind, sind nicht zulässig.

(7) Die Ausleuchtung von Schaufenstern und vergleichbaren großflächigen Fenstern gastronomischer Betriebe ist ausschließlich in warmweiß (Farbtemperatur unter 3300 K) zulässig und blendungsfrei anzuordnen. Sie darf durch die Lichtstärke nicht störend wirken. Nach außen wirkende, laufende Lichtinstallationen z.B. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung sind unzulässig.

§8 Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen

(1) Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind als naturbelassener oder farblos lasierter Holzzaun als Mauern aus Natur- oder Backstein, oder als freiwachsende oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Maschendrahtzaun oder Stabmattenzäune sind nur in Verbindung mit einer Hecke, auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite der Hecke zulässig. Zäune müssen mit einer vertikalen Gliederung ausgeführt werden.

(2) Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, dürfen die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt des Straßenendaus¬baus, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite führt.

§9 Antennen, Solar- und Windenergieanlagen

(1) Je Gebäude ist maximal eine Parabolantenne für den Rundfunkempfang zulässig.

(2) Bei Mehrparteienhäusern ist der Empfang über eine Gemeinschaftsantenne herzustellen.

(3) Die Parabolantenne ist so anzuordnen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar ist und darüber hinaus das Fassadenbild nicht stört. Insbesondere ist eine Montage auf Balkonen, vor Fenstern und gliedernden Fassadenelementen nicht zulässig.

(4) Die Farbe des Parabolspiegels ist an die dahinterliegende Dach- oder Fassadenfarbe anzupassen. Die Kabel sind innerhalb des Gebäudes unterzubringen.

(5) Antennen von Mobilfunk-Netzbetreibern sind im Geltungsbereich ausnahmsweise zulässig, insoweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind. Die Kabel sind innerhalb des Gebäudes unterzubringen.

(6) Anlagen zur Umwandlung von Sonnenenergie sind so anzuordnen, dass sie das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nicht stören. Die Module sind dabei als maximal zwei zusammenhängende rechteckige Flächen anzuordnen. Zu den Dachrändern, Fenstern und Schornsteinen ist ein Abstand von mindestens 1,00 m zu wahren.

§10 Markisen und Vordächer

(1) Zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierte Vordächer sind grundsätzlich nur im Erdgeschoss in Kombination mit einem Eingang zulässig.

(2) Zu öffentlichen Verkehrsflächen orientierte Markisen sind unzulässig.

§11 Sonstige Ausstattung

(1) Zu- und Abluftöffnungen sind an Fassaden, die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandt sind, ausnahmsweise zulässig, wenn der entsprechende Innenraum an keine andere straßenabgewandte Fassadenseite grenzt.

(2) Außenbeleuchtungen sind dezent zu halten und nur gestattet, sofern sie direkt auf Flächen wie z.B. Fassaden ausgerichtet sind. Nachbargrundstücke und deren Bebauung dürfen nicht durch direktes Licht angestrahlt oder durch Streulicht störend aufgehellt werden. Die Wirkung ist vor der Installation in Konzept bildlich darzustellen und mit der Gemeinde abzustimmen. Die zur Verwendung kommenden Leuchten und Leuchtmittel sind dabei anzugeben. Als Lichtfarbe ist ausschließlich warmweiß mit einer Farbtemperatur unterhalb 3300 K zulässig.

(3) Warenautomaten sind an zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Gebäudefassade nicht zulässig. Sie dürfen gliedernde Fassadenelemente nicht verdecken. Regiomaten sind hiervon ausgenommen.

§12 Werbeanlagen

Gemäß § 50 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung sind Werbeanlagen „alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und von allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen." Für Werbeanlagen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich folgende Vorgaben einzuhalten:

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Anordnung der Werbeanlagen muss sich eindeutig auf ein Gebäude beziehen. Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur an Fassaden angebracht werden. Sie dürfen nicht auf Freiflächen oder an Einfriedungen, wie Mauern und Zäunen, positioniert werden.

(2) Je Betrieb sind eine Flachwerbeanlage gemäß der Punkte 5 - 8 und ein Ausleger gemäß Punkt 9 je straßenzugewandter Fassade zulässig.

(3) Werbeanlagen aller Art dürfen nur in der Höhe bis einschließlich der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, in jedem Fall aber nicht höher als 4,00 m über dem Gehweg angebracht werden. An Giebelflächen und oberhalb von Traufkanten sind Werbeanlagen unzulässig. Ausgenommen sind Zwerchhäuser, sofern Satz 1 eingehalten wird.

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

(5) Flachwerbungen dürfen senkrecht gliedernde Fassadenelemente nicht abdecken.

(6) Parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen eine Höhe von 0,50 m und eine Breite von 4,00 m (bei mehreren Elementen: Summe der einzelnen Teile) nicht überschreiten. Der Abstand aller Teile zur Fassadenfläche darf bei Flachwerbe¬anlagen nicht größer als 0,25 m sein.

(7) Bei Fachwerkhäusern darf Flachwerbung nur auf dem Rähmbalken über dem Erdgeschoss angebracht werden. In den Brüstungsgefachen über dem Erdgeschoss ist Flachwerbung nur in Form von Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig.

(8) Die Abdeckung prägender historischer Inschriften durch Flachwerbung ist nicht zulässig.

(9) Als senkrecht zu Fassade angebrachte Werbeanlage (Ausleger) sind nicht leuchtende Schilder mit einer maximalen Stärke von 0,20 m zulässig. Das Auslegergerüst ist aus Metall in matten Farben zu fertigen. Sowohl ihre Auskragung gegenüber der Fassade als auch ihre Höhe dürfen 0,80 m nicht überschreiten. Das Werbeschild kann aus Metall, Holz oder Acrylglas gefertigt werden, die Ansichtsfläche darf je Seite nicht größer als 0,60 m² sein. Die erforderliche Mindestdurchgangshöhe unter dem Ausleger muss gewährleistet sein. Ausleger dürfen nicht über Fassadenöffnungen angebracht werden.

(10) Für die Beleuchtung von Werbeanlagen ist ein warmweißes Licht mit 2.700 oder 3.000 Kelvin zu verwenden.

(11) Einzelbuchstaben dürfen bei indirekter Beleuchtung bis maximal 0,05 m von der Fassade abgesetzt sein.

(12) Leuchtmittel, Kabel, Verteilerdosen etc. dürfen vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sein.

(13) Anlagen in Form von Blinklicht, Lauflicht und sich bewegenden Konstruktionen sind nicht zulässig.

(14) Beklebungen von Fensterscheiben in den Obergeschossen zu Werbezwecken ist nicht zulässig. Beklebungen von Schaufensterscheiben und Ladentüren im Erdgeschoss ist bis max. 20 % der Ansichtsfläche zulässig.

(15) An Gebäuden angebrachte oder über Straßen gespannte Werbebanner sind ausnahmsweise für kulturelle Zwecke, wie öffentliche Veranstaltungen, zulässig. Zeitraum, Größe und Gestaltung sind mit der Gemeinde abzustimmen.

(16) Werbeanlagen, die ihrer Zweckbestimmung nicht mehr dienen, sind einschließlich aller Befestigungsteile unverzüglich zu entfernen. Die sie vormals tragenden Gebäudeteile und Wandflächen sind in ihren ursprünglichen Zustand zurückzuversetzen.

§13 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 1 und 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften §§ 2 - 12 dieser örtlichen Bauvorschrift.

(2) Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Gesetzliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

a) **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634). Zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

b) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

c) **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739)

d) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

e) **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191).

f) **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021.

g) **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge** (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 1 G v. 9.12.2020 I 2873.

h) **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGB. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

i) **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts** (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901) m.W.v. 31.08.2021.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Wittingen diesen Bebauungsplan „Ortskern Knesebeck", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Wittingen, den ....

....
Ritter
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 16.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern Knesebeck" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Wittingen, den ....
Ritter
Bürgermeister

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.07.2019). 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 ....

Planverfasser

Den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Ortskern Knesebeck" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Büro Ackers Morese Städtebau, Böcklerstraße 234, 38102 Braunschweig.

Braunschweig, den ....
Sandra Morese
Ackers Morese Städtebau

Frühzeitige Beteiligung

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung lagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 20.06.2022 bis einschließlich 22.07.2022 zur allgemeinen Einsicht öffentlich aus. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 11.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Wittingen, den ....
Ritter
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am .... dem Entwurf des Bebauungsplanes „Ortskern Knesebeck" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung haben vom .... bis einschließlich .... gem. § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen.

Wittingen, den ....
Ritter
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wittingen hat den Bebauungsplan „Ortskern Knesebeck" mit örtlichen Bauvorschriften unter Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am .... als Satzung gem. §10 Abs. 1 BauGB sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Wittingen, den ....
Ritter
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .... im Amtsblatt Nr. .... des Landkreises Gifhorn bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am .... in Kraft getreten.

Wittingen, den ....
Ritter
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von
Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Wittingen, den ....
Ritter
Bürgermeister

Abwägungsmängel

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wittingen, den ....
Ritter
Bürgermeister

Angrenzende B-Pläne
1. "An der Wörde"
2. "Rettungswache"
3. "Am Windmühlenweg"
4. "Am Piepenbrink"
5. "Am Bahnhof"
6. "Gartenstraße"
7. "Strandbad"
8. "Im Felde"

Übersichtsplan — Maßstab 1:10.000

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

Bebauungsplan „Ortskern Knesebeck", Stadt Wittingen

mit Örtlichen Bauvorschriften

Flurstück siehe Bekanntmachung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Stand: 16.06.2022 **Maßstab 1:1.000**

Bearbeitung: Ackers Morese Städtebau

Quellen: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

© 2019 LGLN