

Textile Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
In den Mischgebieten MI 1 bis MI 14 sind folgende allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

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

Bauweise, Baugrenzen

- 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 Baualtens die erforderlichen Abstandflächen zur Nachbarbebauung gesichert werden bzw. die Nachbarbebauung ebenfalls als Grenzbebauung ausgeführt wird.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- In den Mischgebieten MI 1 bis MI 14 sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und offene Kleingärten gem. § 1 (5) GasStpVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Festsetzungen für Bepflanzungen sowie zur Erzeugung und Nutzung regenerativer Energien

- Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen hat mit „bienerfreundlicher“ Pflanzen zu erfolgen. Eine extensive Begrünung von Flachdächern ist zulässig, dafür ist eine Substratstärke von min. 10 cm konkret zu erproben.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Ausschluss von Stänglern und -schütungen: Flächereiche Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schütungen sind zulässig. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit standortrechten und standortgerechten Pflanzen zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Leitungsrechte

- Die festgesetzten Flächen I. sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)

- Räumlicher Geltungsbereich: Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Ortskern Knesebeck“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Anforderungen an die Gestaltung der Dächer

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

Anforderungen an die Gestaltung von Gauben

- Dachgauben sind, außer bei abweichendem historischem Befund, nur als Schieplgauben oder Giebelgauben zulässig. Die Oberkante der Gaube muss mit mind. 50 cm Abstand zum First des Daches errichtet werden.

Anforderungen an die Gestaltung von Dachschneitten und Überständen

- Von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsetzbare Dachschneitten, wie z.B. Loggien, sind nicht zulässig. Dächer sind traufseitig nur mit einem Überstand zwischen 20 und 50 cm ohne Berücksichtigung der Regenrinne zulässig.

Anforderungen an die Fassadengestaltung

- 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 beibehalten.

- Folgende Materialien sind nicht zulässig:
a. Oberflächen aus Metall, glänzende Materialien, Sichtbeton
b. Verkleidungen mit Fliesen, Schindeln, Blechen, Wändelchen, Platten
c. Bausteine aus Kunststoff, Faserverleam, Masschen und Holzwerkstoffe

Anforderungen an die Gestaltung von Fenstern, Türen und Toren

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

Anforderungen an die Gestaltung von Schaufenstern und Ladeneingangstüren

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

Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen

- Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind als naturbelassener oder farbig lasierter Holzzaun, als gestrichelter Holzzaun in den Tönen braun, grau und weiß, als Mauern aus Natur- oder Backstein, oder als freisprengende oder geschichtete Hecken aus Laubbäumen zulässig.

Antennen, Solar- und Windenergieanlagen

- 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.

Markisen und Vordächer

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

Sonstige Ausstattung

- Zu- und Abblütföffnungen sind an Fassaden, die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandt sind, ausnahmsweise zulässig, wenn für entsprechende Innenraum an keine andere strahlungsgehörige Fassadenelemente grenzt.

Werbeanlagen

- Gemäß § 50 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung sind Werbeanlagen, alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Anklündigung 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, Leuchtbereitungen, Schaukasten sowie für Zellen- oder Informationszwecke oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen im Umfeld von Baudenkmalen

- Grundstück sind an Fassaden – Putzflächen in gedeckten Tönen, naturrote Klinkerfassaden oder Holzverkleidungen zulässig. Für die Dachdeckung sind in rot- oder braunfarbenen, nicht glänzende Dachmaterialien genehmigungsfähig.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 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

Aufstellungsausschuss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 16.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern Knesebeck“ beschlossen.

Planunterlage
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutenden 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.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes „Ortskern Knesebeck“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgeführt vom Büro Ackers Moresse Städtebau, Bocklerstraße 234, 38102 Braunschweig.

Frühzeitige Beteiligung
Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung lagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 20.06.2022 bis einschließlich 22.07.2022 zur allgemeinen Einsicht im Amtsbüro Nr. 2 des Landkreises Gifhorn für jedermann frei zugänglich.

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung haben vom 05.06.2023 bis einschließlich 07.07.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt.

Wittingen, den
Ritter
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 04.05.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes „Ortskern Knesebeck“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 3 erster Halbsatz i. V. m. § 5 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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 ... in Sitzung 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 Amtsbüro Nr. ... des Landkreises Gifhorn bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift ist damit ... 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

Hinweise

- Landwirtschaftliche Immissionen
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 örtlichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

- Archäologische Funde
Im Gebiet des Bebauungsplans ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDenSchG). Erdarbeiten im Planbereich bedürfen daher einer Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn) gemäß § 13 NDenSchG, die bei baueingetragenen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist.

- Denkmalschutz
In der Umgebung eines Baudenkmalen dürfen nach § 8 NDenSchG Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmalen beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmalen sind so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

- Altlastensorgung
Es sind ggf. geeignete Standplätze zur Bereitstellung von Abfallbehältern und Wertstoffen festzusetzen. Es ist zu berücksichtigen, dass je Wohnfläche die entsprechenden Abfallbehälter (Rest- u. Biomüll sowie Papier) sowie sonstige Abfälle (Spermöl, Wehrschwämme, Grünrückstände, Gebe Säcke) jeweils am Aufbringung zur Leerung bzw. Abholung bereitgestellt werden. Eine Bestimmung auf einer zugeordneten Fläche stellt eine ordnungsgemäße Straßennutzung und somit eine rechtmäßige Sondernutzung sicher.

- Sichtfelder
Sichtfelder gem. RASI 06 Pkt. 6.3.9.3 sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

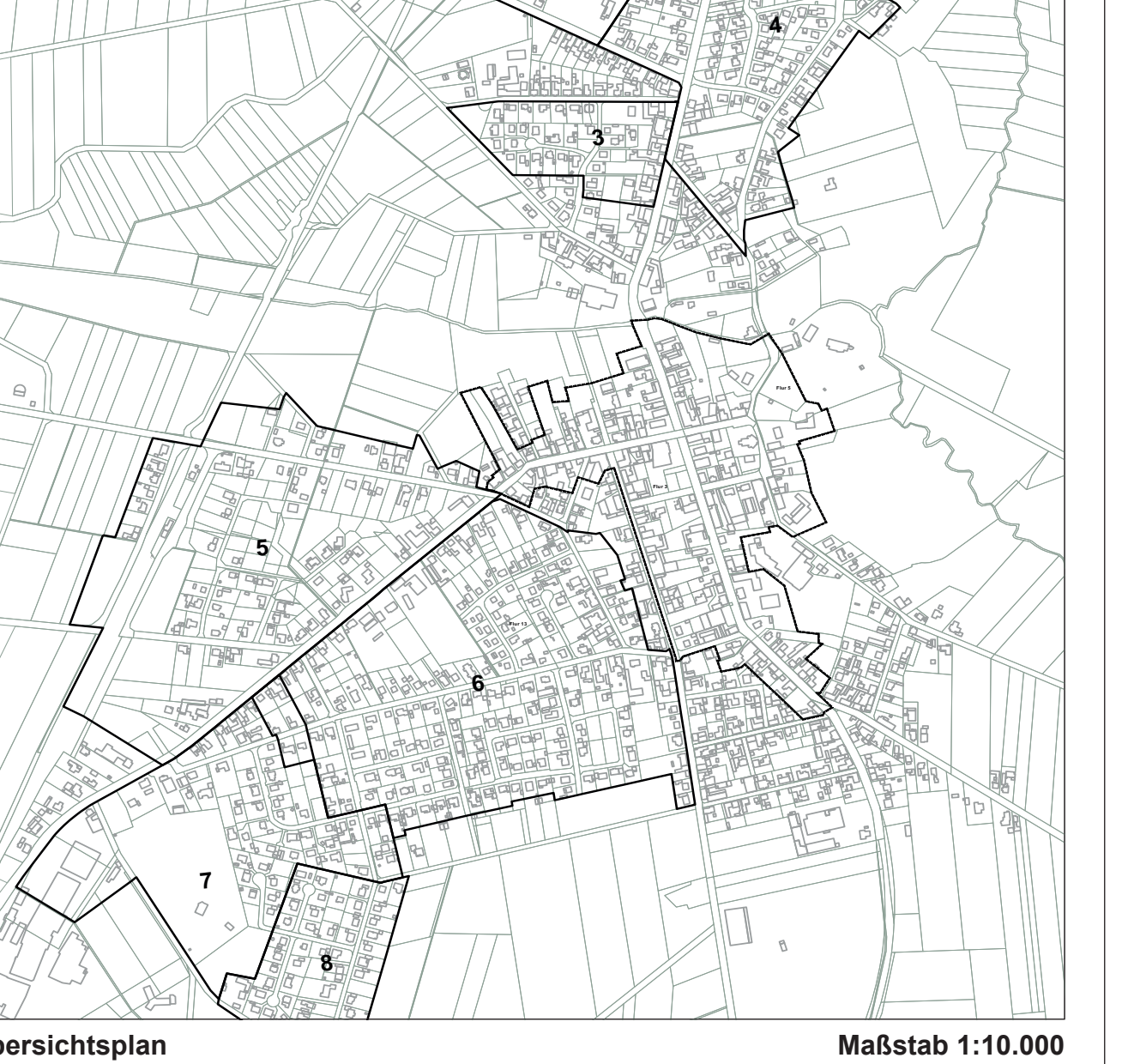
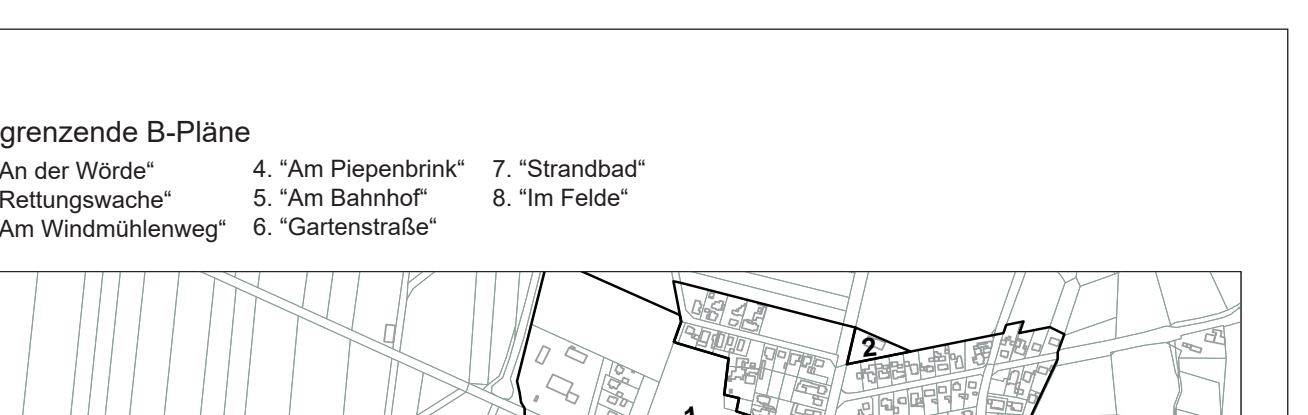
- Beachtung naturschutzrechtlicher Regelungen
Vor der Beseitigung von Gehölzen oder Gebäuden sowie bei größeren Umbaumaßnahmen ist durch eine fachlich qualifizierte Person zu prüfen, ob damit Brutplätze einheimischer Vögelarten oder Quartiere für Insekten gestört werden können. Wenn dies der Fall ist, muss die Fällungsmaßnahme auf einen Zeitraum verschoben werden, in dem eine Störung weitgehend ausgeschlossen ist. Sollte dies nicht möglich sein, so ist eine Beseitigung gem. § 17 Bundesnaturschutzgesetz von dem Verbot des Artenschutzes zu befreien.

- Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granat, Panzerfaust, Brandmine, Mine) etc. gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen oder der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

- Altlasten
Im Bereich der „Markstraße 22“ befindet sich ein Eintrag im Altlastenverzeichnis. Danach war auf der Fläche, welches ein Gewerbe (hier: Tankstelle) mit umweltgefährdenden Stoffen ansah, welches zu Umweltgefährdungen führen kann.

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. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
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. 3788), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
c) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578).
d) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung 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 Art. 3 G vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
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 vom 09.12.2020 (2873).
h) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792).
i) Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5).



Stand: 31.05.2023 Maßstab 1:10.000
Beauftragte: Ackers Moresse Städtebau
Quellen: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung des Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen