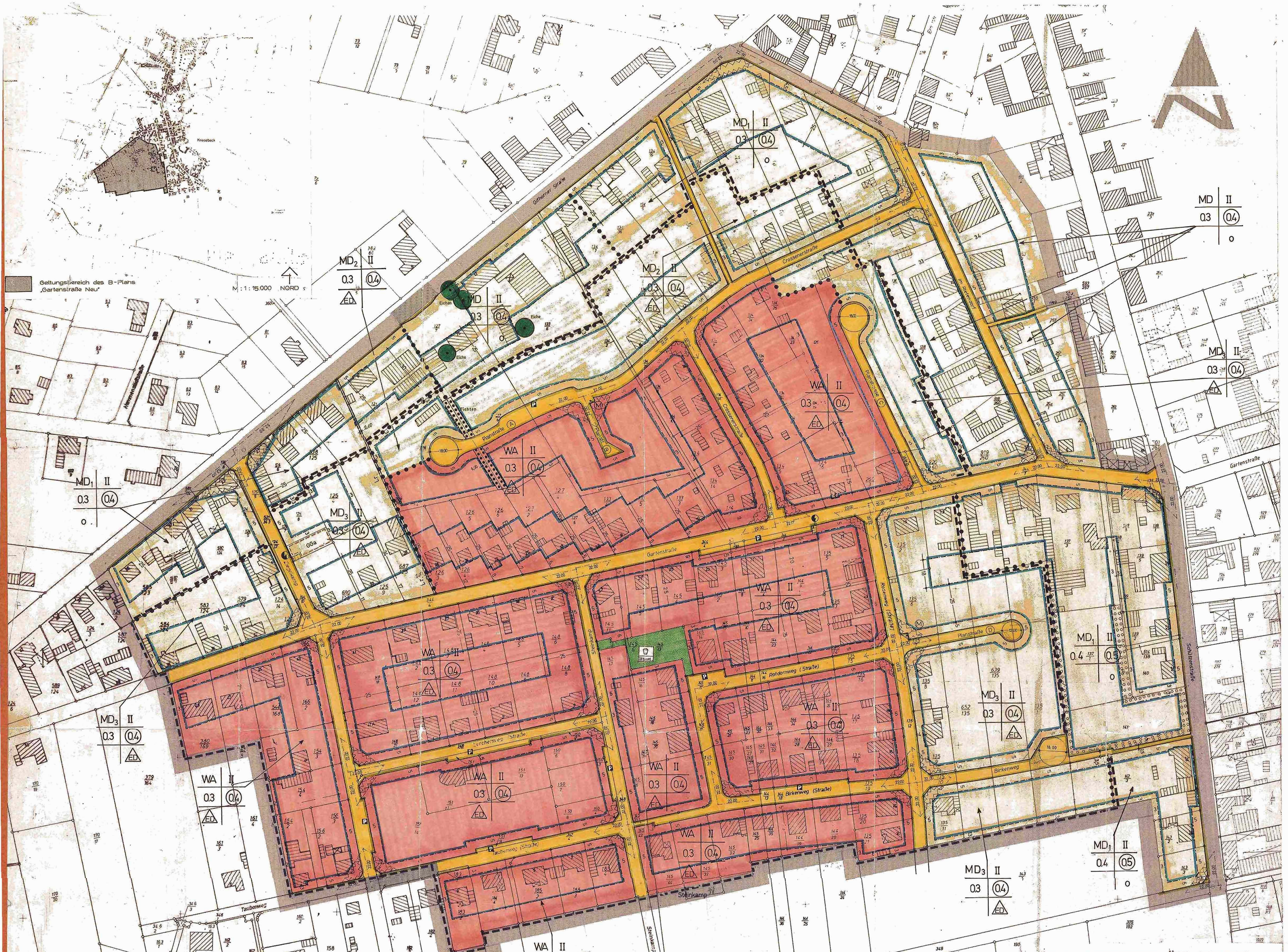

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift wird begrenzt durch die schwarz gestrichelte Linie, wie unter sonstige Planzeichen der Planzeichenerklärung dargestellt.

§ 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.

Für 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 Dachflächen darf nur 25° - 45° (Altgrad) betragen.

§ 4
Materialien und Farben der Dächer

Für die geneigten Flächen der Walm- und Satteldächer sind nur Dachpfannen mit roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig, eingegrenzt durch die Farbkarte der RAL-Farben 840 HR 2002, 3009, 3011, 3016, 8012 und 8015.

§ 5
Höhen von Traufen und Firsten

a) Höhen von Traufen
Traufen im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie von Außenwänden 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.
Der Bezugspunkt für die Höhen der Traufen und Firste ergibt sich aus Nr.3 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

§ 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 bis 5 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu DM 10.000,00 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 1,2 und 3 gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig:

MD 1
Ziffer 1 : Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
Ziffer 4 : Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

MD 2
Ziffer 1 : Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
Ziffer 4 : Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
Ziffer 7 : Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

MD 3
Ziffer 1 : Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
Ziffer 4 : Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
Ziffer 7 : Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Ziffer 10 : Tankstellen

2. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke sind von der Bebauung und dem Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung höher als 80 cm über Straßenkrone freizuhalten.

3. Höhenlagen der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bezugspunkt im Bereich des festgesetzten WA-Gebietes des MD_2 und MD3-Gebietes ausgenommen die Grundstücke im MD_1-Gebiet westlich der Schützenstraße ist die Höhenlage der grundstücksseitigen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Schnittpunkt mit der Senkrechten von der Straßenachse zur Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge.

a) Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens - OKEF - muß bei ebenem Gelände zwischen + 0,40 m und + 1,00 m über dem Bezugspunkt liegen (Normalhöhe).

b) Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäude - länge, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf dem im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifen von 3,00 - 5,00 m Breite sind folgende bodenständige einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.
Die Pflanzabstände sollten nicht mehr als 1,00 x 1,00 m betragen.

Folgende Mindestbepflanzungen werden festgesetzt:

Je 10 m^2	1 Baum - Größe I :	
	Wildbirne	(Pyrus communis)
	Stieleiche	(Quercus robur)
	2 Bäume - Größe II:	
	Sandbirke	(Betula pendula)
	Holzapfel	(Malus sylvestris)
	Salweide	(Salix caprea)
	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Je 8 m^2	6 Sträucher :	
	eingriffliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
	Besenginster	(Cytisus scoparius)
	Faulbaum	(Frangula alnus)
	Schlehe	(Prunus spinosa)
	Hundsrose	(Rosa canina)
	schwarzer Holunder	(Samucus nigra)
	roter Holunder	(Sambucus racemosum)

5. Pflanzbindung
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die auf den Grundstücken Gifhorner Str. 13 und 15 stehenden Eichen sowie der auf den Parzellen 126/1 und 127/6 bestehende Fichtenbestand darf nur durch Pflegehieb verjüngt werden.

6. Leitungsrecht (Lr)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das festgesetzte Leitungsrecht (Lr) ist zugunsten der Stadt Wittingen zu sichern.

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§1 Abs. 3, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, und der §§ 56, 97, 98 der Nieders. Bauordnung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157), i.V. m. § 1 der Nieders. Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 14.07.1987 (Nds. GVBl. S. 122) und des § 40 Abs. 1 Nr. 4 und 5 der Nieders. Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds.GVBl. S. 229) - sämtliche Gesetze und Verordnungen in den zur Zeit geltenden Fassungen - hat der Rat der Stadt Wittingen diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Wittingen, 05.11. 1990

Ratsvorsitzender — Stadtdirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.10.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 BBauG am 11.06.1986 ortsüblich bekanntgemacht.

Wittingen, 05.11. 1990
Stadtdirektor

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom [illegible]). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, 29.03.1990
Katasteramt

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Braunschweig, 12.06.1990

Klaus Schroeder . Architekt . Büro
f. Bauleit- und Entwicklungsplanung
Städtebau . 3300 Braunschweig

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.04. 1988 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.05.1988 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06. Juni 1988 bis 11. Juli 1988 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wittingen, 05.11. 1990
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.08.1988 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wittingen, 05.11. 1990
Bürgermeister — Stadtdirektor

Der Bebauungsplan ist dem Landkreis Gifhorn am 05.11. 1990 gem. § 11 BauGB angezeigt worden.

~~Der Landkreis Gifhorn hat bis zum die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs.3 Satz 2 BauGB).~~

Der Landkreis Gifhorn hat am 06. Feb. 1991 (Az: 63/6170-00/10/08 c) erklärt, daß er unter Auflagen/~~Maßgaben~~ keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs.3 Satz 2 BauGB).

Gifhorn, 06. Feb. 1991 i.A. Der Oberkreisdirektor
(Buthe)

Der Rat der Stadt ist den am (Az:) genannten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am 19 beigetreten.
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom 1990 bis 1990 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Wegen der Auflagen/Maßgaben hat die Stadt zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs.3 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Den beteiligten wurde vom 1990 bis zum 1990 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wittingen, 1990
Stadtdirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) ist gem. § 12 BauGB am 1990 im Amtsblatt Nr. des Landkreises Gifhorn bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 1990 in Kraft getreten.

Wittingen, 199
Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wittingen, 199
Stadtdirektor

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

Wittingen, 199
Stadtdirektor

31.7.91 rechtskräftig

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- MD_1 — Dorfgebiet, gegliedert (§ 5 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen Nr.1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- (0.4) — Geschoßflächenzahl
- 0.3 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- P — Öffentliche Parkfläche

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität

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

- Öffentlicher Spielplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) u.Abs.6 Ba[illegible] (siehe textl. Festsetzungen Nr.4)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs.6 BauG[illegible] (siehe textl. Festsetzungen Nr. 5)
- Bäume (siehe textl. Festsetzungen Nr. 5)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- (M) — Müllstandplatz
- Lr — Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 Bau[illegible]) siehe textl. Festsetzungen Nr. 6
- GGa — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garage[illegible] und Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsgaragen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten si[illegible] (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

BEBAUUNGSPLAN NR.3 GARTENSTRASSE NEU
OT KNESEBECK
STADT WITTINGEN
LANDKREIS GIFHORN

Urschrift

M 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

ANLAGE 1

BSB
PLANUNGSBÜRO KLAUS SCHROEDER ARCHITEKT
STADTENTWICKLUNG STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG
3300 BRAUNSCHWEIG WILHELMSTRASSE 88 TELEFON 0531/44643