

**PLANUNTERLAGE 1:1000**  
 angefertigt vom Katasteramt Gifhorn  
 Stand vom: 24.05.1996 Az.: A3 - 13 / 96  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Gemarkung: Kneesebeck Flur: 13

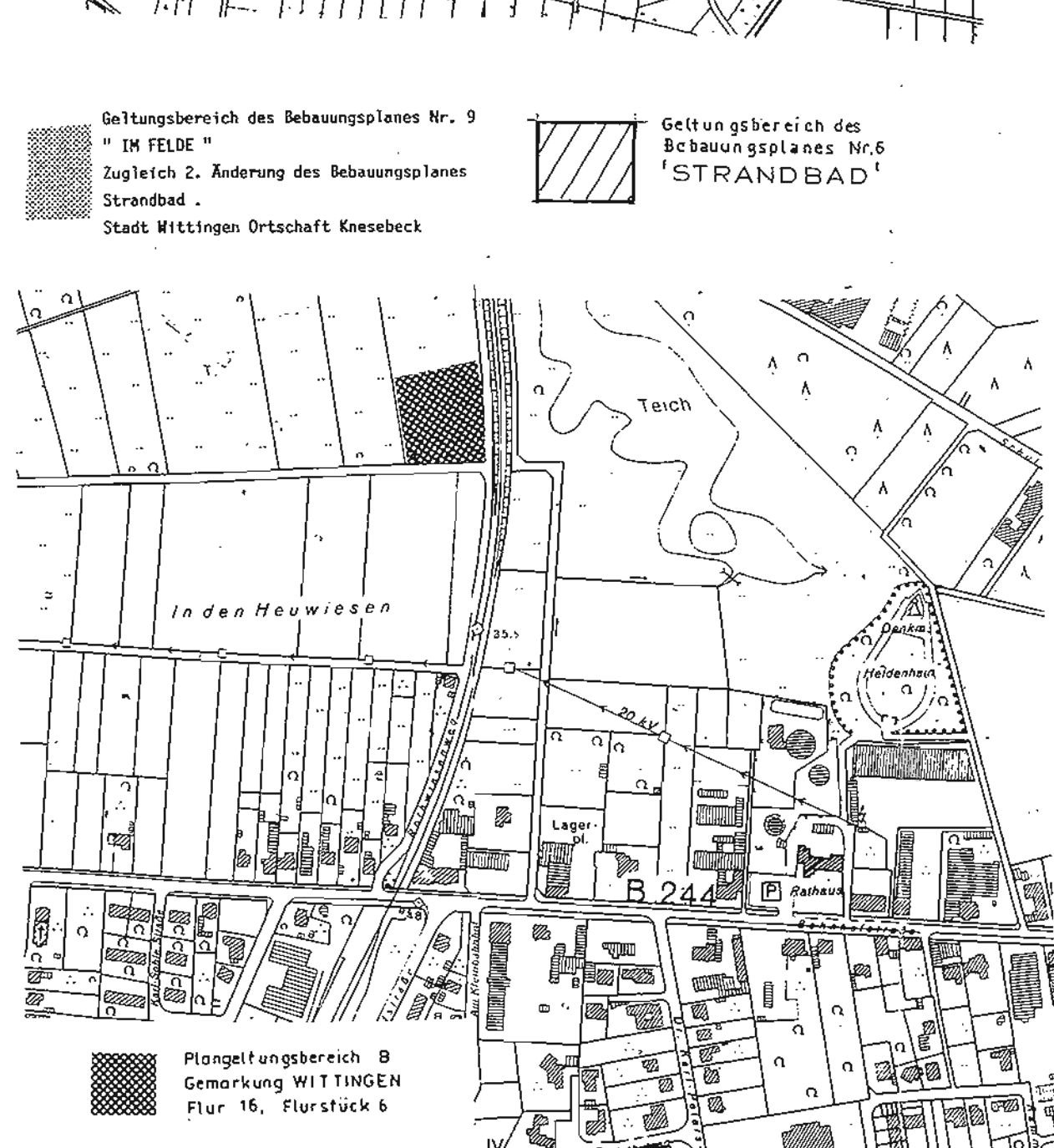
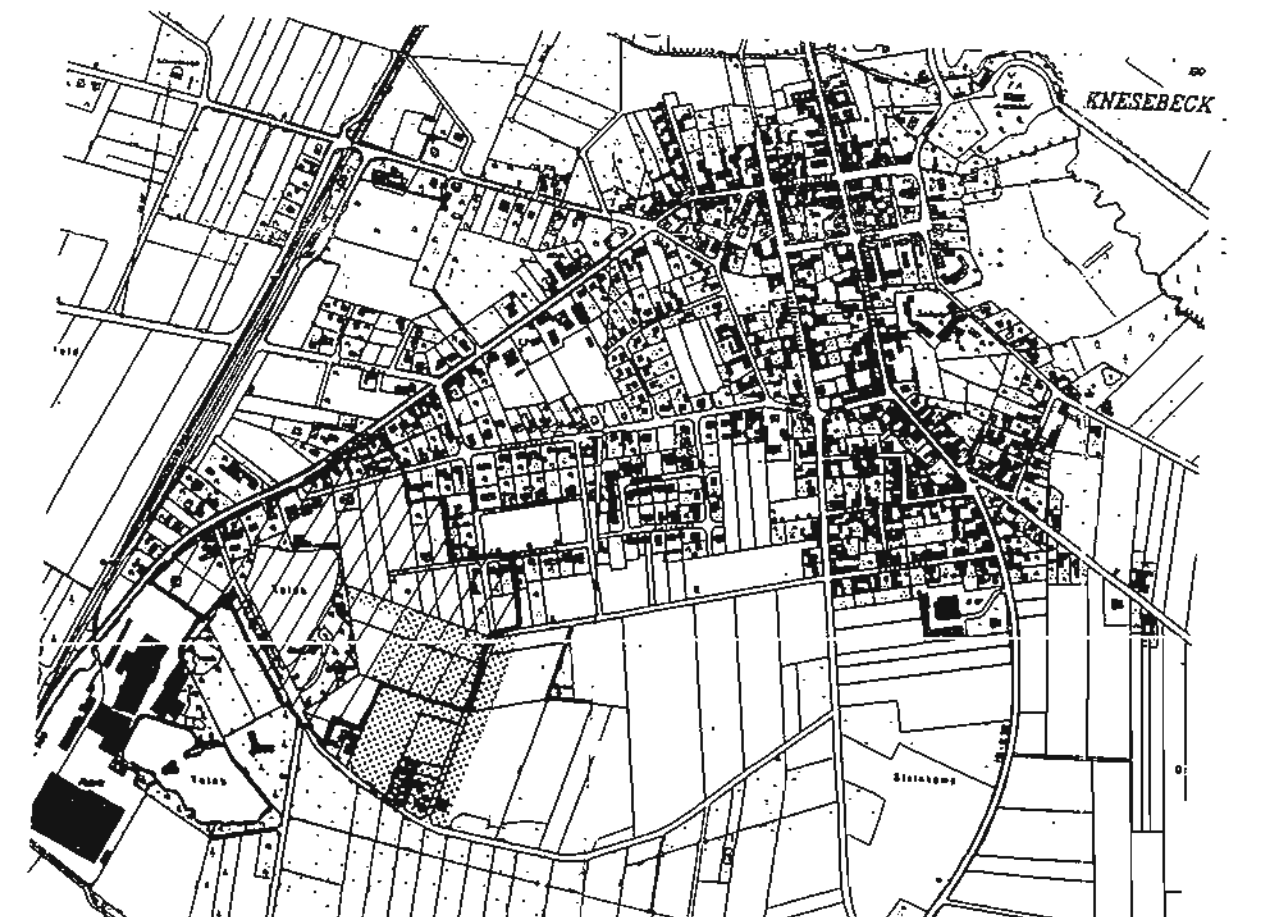
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet  
 (§ 12 Abs. 4 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.



Geltungsbereich „B“  
 M 1: 2000

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

- § 1 Geltungsbereich**  
 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten WA- und MI-Gebiet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.
- § 2 Dachform**  
 Im Geltungsbereich nach § 1 sind Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer zulässig.  
 Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamem horizontalen First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird.  
 Walmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das allseitig von Dachflächen mit gemeinsamem horizontalen First und umlaufender Traufe gebildet wird.  
 Krüppelwalmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamem horizontalen First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird, die im oberen Drittel abgewaldet sind.  
 Die Dächer von Garagen können auch, soweit die Garage frei steht, als Flachdächer ausgebildet werden.
- § 3 Dachneigung**  
 Die Neigung der Dachflächen der Wohnhäuser darf nur 25° bis 45° (Altgrad) betragen. Ausgenommen sind Nebenanlagen, wie Carports und Garagen.
- § 4 Materialien und Farben der Dächer**  
 Für die geeigneten Flächen der Dächer sind nur Dachpflannen mit roten bis rotbraunen Farbtönen, eingegrenzt durch die Farbkarte der RAL-Farben 840 HR 2002 (blutorange), 3009 (rotrot), 3011 (braunrot), 3016 (korallenrot), 8012 (rotbraun) und 8015 (kastanienbraun) sowie Dachschindeln, eingegrenzt durch die Farbkarte der RAL-Farben 7015 (schiefergrau) und 7016 (andraxitgrau) oder Mischungen der genannten Farbtöne zulässig.
- § 5 Dachgauben**  
 Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf max. 2/3 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Für die Bemessung der Gaubenhöhe ist der Gaubenfuß maßgeblich.
- § 6 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 Straßenecke 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.
- § 7 Ordnungswidrigkeiten**  
 Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich den Vorschriften des § 2 bis 6 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.



Geltungsbereich „B“  
 M 1: 2000

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 7 (Tankstellen) und Ziffer 8 (Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind), werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 3 Ziffer 2, § 17 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO  
 Für die Ermittlung der Geschos- und der Grundflächenzahl ist die BauNVO maßgeblich. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 ist nicht zulässig.
- 3. Untergeordnete Nebenanlagen**  
 § 14 Abs. 1 BauNVO  
 Auf den Grundstücksflächen in 3,00 m Breite parallel zu der Straßenbegrenzungslinie bzw. zum angrenzenden Außenbereich sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Außenbereich zulässig sind, wie folgt zulässig:  
 Müllboxen, Stellplätze und Grundstückszäunungen.
- 4. Mindestgrundstücksgröße und Mindestgrundstücksbreite**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt bei den zu bildenden Baugrundstücken  
 - die Mindestgrundstücksgröße 800 m<sup>2</sup>  
 - die Mindestgrundstücksbreite 22 m im Mittel.  
 Für Doppelhausgrundstücke gilt die Hälfte der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße bzw. der Mindestgrundstücksbreite.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
 a) Das Grundstück des Hochwasserrückhaltebeckens (Trockenversickerungsbecken) ist zu mindestens 20 % mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Die restliche Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Eine aus natürlichem Samenflug aufkommende Verbuschung in dem für die Versickerung und Verdunstung erforderlichen Bereich kann entfernt werden.  
 b) Die im Geltungsbereich B festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die für diese Fläche festgesetzten Maßnahmen werden allen Bauflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 10 Nds. Naturschutzgesetz. Die Fläche ist aus der konventionellen landwirtschaftlichen Grünlandnutzung zu nehmen und extensiv zu bewirtschaften. Dazu werden folgende Auflagen festgesetzt:  
 - Kein Walzen, Schleppen, Mähen, Viehhaltung, Viehhubetrieb in der Zeit vom 01. März bis 15. Juni. Ist die Nutzung als Wiese (Mäh) oder Weide (Beweidung) generell freigegeben. Eine Winterbeweidung ist nicht gestattet. Die Beweidung ist bis spätestens 15. November einzustellen.  
 - Mineralische Stickstoffdüngung ist nur bis max. 50 kg N pro ha und Jahr gestattet. Ferner dürfen keine Pflanzenschutzmittel sowie Jauche, Gülle oder Geflügelmist ausgebracht werden.  
 - Pro Jahr muß mindestens ein Schnitt durchgeführt werden. Bei Beweidung ist zum Ende der Vegetationszeit ein Pflegeschnitt erforderlich.  
 - Es ist nicht gestattet Maschinen, Geräte, landwirtschaftliche Erzeugnisse oder sonstige Materialien abzustellen oder zu lagern.  
 Sollte eine Verpachtung der Fläche zur extensiven Grünlandnutzung nicht möglich sein, ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen.  
 Zusätzlich ist an der südlichen Grenze der Fläche eine Strehke Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind mindestens 80 Sträucher, 5 Bäume II. Ordnung und 1 Baum I. Ordnung zu pflanzen.
- 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
 Die im Bebauungsplan mit Leitungsrecht (Lr) festgesetzte Fläche ist zu Gunsten der Stadt Wittingen zu sichern.  
 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Gr, Fr, Lr) gekennzeichnete Fläche ist zu Gunsten des Anlegers, der Stadt Wittingen, des Wasserverbandes Gifhorn, der Landelektrizität GmbH und der Telekom zu sichern.
- 7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 § 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB  
 a) Innerhalb der Planstraßen A, B und C und der Straße "Ziegelkamp" ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche ein Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine mindestens 5 m<sup>2</sup> große Vegetationsfläche herzustellen.  
 b) Die Wendepunkte in den Planstraßen B und C sind in ihrem ungefähren Mittelpunkt jeweils mit einem Laubbaum I. Ordnung zu bepflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine mindestens 5 m<sup>2</sup> große Vegetationsfläche herzustellen.  
 c) Innerhalb der Umgrenzung der mit A gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist pro Baugrundstück mindestens die Hälfte der festgesetzten Fläche mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Pro 100 m<sup>2</sup> Gehölzfläche sind mindestens 1 Laubbaum II. Ordnung und 50 Sträucher zu pflanzen. Die Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten.  
 d) Innerhalb der Umgrenzung der mit B gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind pro 100 m<sup>2</sup> Fläche mindestens 1 Laubbaum I. Ordnung, 2 Laubbäume II. Ordnung und 50 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 8 verschiedene Gehölzarten zu verwenden.  
 e) Auf den privaten Baugrundstücken die neu bebaut werden, ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
 Die Pflanzgehölze sind mit heimischen Laubgehölzen in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation auszuführen. Folgende Gehölze stehen zur Auswahl:

Laubbäume I. Ordnung			
Acer pseudo-platanus	Bergahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Betula pendula	Sand-Sirke	Quercus robur	Stiel-Eiche
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Salix alba	Silber-Weide
Fraxinus excelsior	Eiche	Tilia cordata	Winter-Linde
Laubbäume II. Ordnung			
Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus padus	Frühe Traubeneiche
Alnus glutinosa	Rot-Ele	Pyrus communis	Wild-Birne
Carpinus betulus	Hainbuche	Scorpius asperata	Eberesche
Malus communis	Wild-Äpfel	Kulturapfel	(nur als Hochstamm)
Populus tremula	Zitter-Pappel	Kulturbirne	(nur als Hochstamm)
Sträucher			
Cornus sanguinea	Roter Hartweige	Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Hasel	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	eingr. Weißdorn	Rubus fruticosus	Brombeere
Fraxinus alnus	Fräulein	Rubus idaeus	Himbeere
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Salix caprea	Salweide

- Hinweis:**
- Gemäß § 14 (3) NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grundflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
  - Gemäß § 14 (4) NBauO dürfen Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum Überwiegenden Teil versickern kann.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 06.01.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.03.1997 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Wittingen, den 20.10.1997  
 Stadtdirektor

**Planverfasser**  
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von  
 Klaus Schroeder Architekt - Büro für Bauleit- und Entwicklungsplanung und Städtebau 38100 Braunschweig  
 Braunschweig, den 20.10.1997  
 Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 06.01.1997 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.  
 Die Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 28.07.1997 bis 28.08.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
 Wittingen, den 20.10.1997  
 Stadtdirektor

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.10.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Wittingen, den 20.10.1997  
 Stadtdirektor

**Anzeige**  
 Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 19.07.1997 bekanntgemacht worden.  
 Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mi Ausnahme der durch kennzeichnend gemachten Teile nicht geltend gemacht.  
 Gifhorn, den 1997  
 Der Oberkreisdirektor

**Befreiungsbeschluss**  
 Der Rat der Stadt ist in der Verfügung vom 1997 (Az.: ) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am 1997 beigetreten.  
 Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom 1997 bis 1997 öffentlich ausgelegen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 1997 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Wittingen, den 1997  
 Stadtdirektor

**Inkrafttreten**  
 Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 30.01.1998 im Amtsblatt Nr. 1 bekanntgemacht worden.  
 Der Bebauungsplan ist damit am 30.01.1998 rechtsverbindlich geworden.  
 Wittingen, den 05.02.1998  
 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 1998  
 Stadtdirektor

**Mängel der Abwägung**  
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
 Wittingen, den 2005  
 Stadtdirektor

**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. 9, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nachstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nachstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:  
 Wittingen, den 20.10.1997

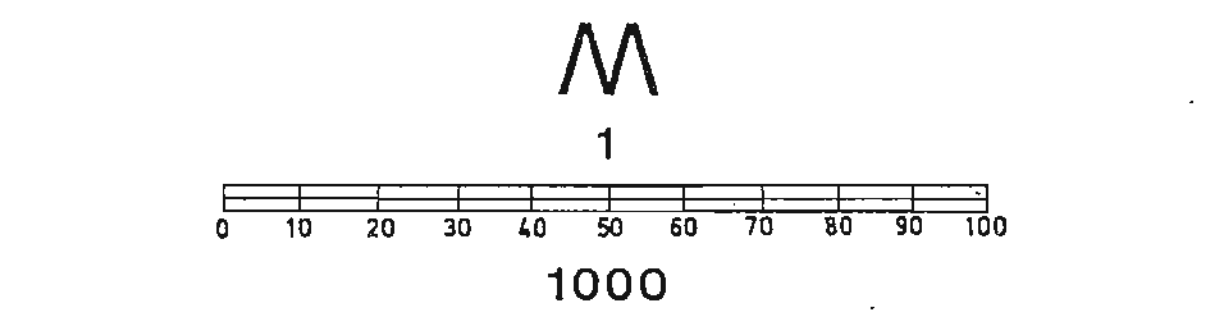
**URSCHRIFT**  
 Ratsvorsitzender Stadtdirektor

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung**  
 § 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (Baugruppenbau) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO (BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen Nr. 3
  - SO** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) z. B.: Klinikgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**  
 § 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- GRZ** Geschosflächenzahl als Höchstmaß
  - GFZ** Grundflächenzahl
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB § 9 Abs. 23 BauNVO)
  - U** Offene Bauweise
  - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - B** Beugrinne
- Verkehrsflächen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO
- S** Straßenverkehrsflächen
  - SB** Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - B** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**  
 § 9 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauNVO
- P** Parkanlage privat
  - FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN**
  - E** ELEKTRIZITÄT
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
 § 9 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauNVO
- R** Hochwasserrückhaltebecken
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauNVO
- G** Gasleitung unterirdisch
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauNVO
- M** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauNVO)
  - A** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauNVO)
- Sonstige Planzeichen**
- Lr, Fr, Gr** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 6
  - G** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)
  - A** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugruppen, oder Abgrenzung des Maßstabes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauNVO)

**BEBAUUNGSPLAN NR. 9  
 STADT WITTINGEN  
 ORTSCHAFT KNESEBECK  
 LANDKREIS GIFHORN  
 'IM FELDE'**

**MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**  
 Zugleich 2. Änderung des Bebauungsplanes Strandbad



**URSCHRIFT**  
 PLANUNGSBÜRO KLAUS SCHROEDER ARCHITEKT  
 STADTENTWICKLUNG STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG  
 38100 BRAUNSCHWEIG WILHELMSTRASSE 88 TELEFON 0531/44643  
 Planungsstand: 14.02.97 / 11.07.97  
 Anlage 16