



Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzung Ziff. 1, 2 und 4

Maß der baulichen Nutzung

0,2

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Landwirtschaftlicher Erschliessungsweg, Anlieger

Grünflächen

Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textl. Festsetzung Ziff. 3.1

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, siehe textl. Festsetzung Ziff. 3.2

Bäume erhalten

Sonstige Planzeichen

St

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Hier: Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO

Die allgemeinen Wohngebiete sind gem. § 1 Abs. 5 u. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

- Allgemein zulässig sind:
 - Wohngebäude und
 - die der Versorgung dienenden Läden.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Sonstige nutzungsbezogene Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

2.1 Für das anfallende Oberflächenwasser erfolgt keine Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation.

- Auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück oder an zentraler Stelle zurückzuhalten. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu verdunsten, zu versickern oder nach Verwendung als Brauchwasser dem Schmutzwassersammler zuzuführen. Die Versickerungseinrichtungen sind fachgerecht anzulegen und zu betreiben.

Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen muss bereits mit dem Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet sein.

Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig.

Für den entsprechenden Nachweis der gesicherten Erschließung ist im Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren für jedes Baugrundstück mit dem Entwässerungsantrag ein Versickerungskonzept einzureichen (mit Darstellung und Erläuterung der Anlagen gem. Bauvorschriftenverordnung - BauVorVO, NI).
- Versickerungsschächte oder ähnliche Einrichtungen, die das Eindringen von Oberflächenwasser ohne Filterung durch eine belebte Bodenzone direkt in das anstehende Erdreich ermöglichen, sind nicht erlaubt.
- Für Dachflächen aus Zink, Blei oder Kupfer mit einer Größe von mehr als 50 m² ist eine Regenwasserbehandlung gesondert nach ATV-DVWK Merkblatt M153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" nachzuweisen.
- Bei Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist dieses der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen

3. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB:

3.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1)

Nr. 25 a BauGB ist eine Strauch-Baumhecke zu entwickeln. Dabei gilt Folgendes:

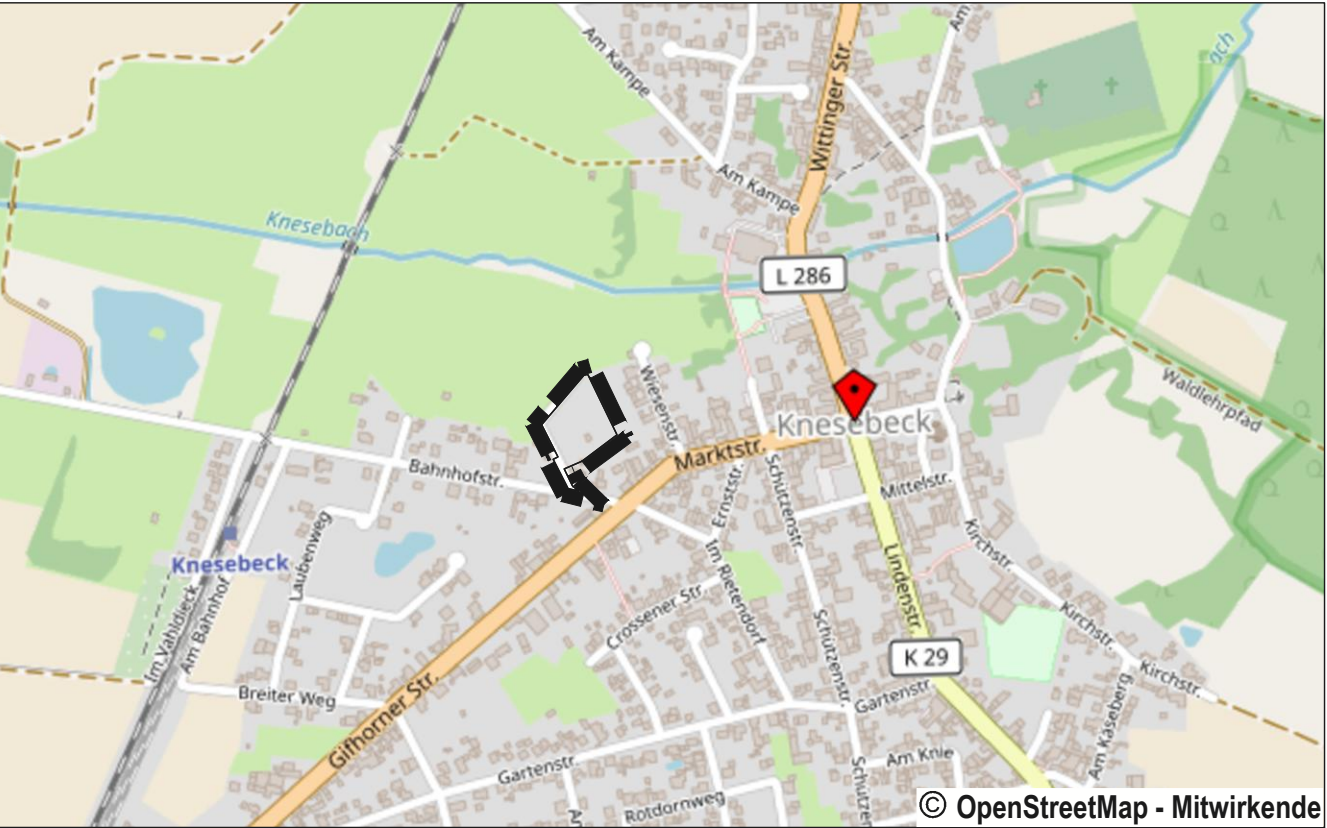
- je 3 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein strauchartiges Gehölz der Arten Schlehe, Hartriegel, Hasel, zweigriffliger Weißdorn, Berberitze, hagebuttentragende Wildrosen, Schneeball, Holzapfel, Schwarzer Holunder zu pflanzen; vorhandene Gehölze sind zu erhalten und in die Anpflanzungen mit einzubeziehen,
- die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die gesamte Bepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind mit anzurechnen. Die Gehölze sind als freiwachsende Hecke zu entwickeln;
- je 30 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein baumartiges Gehölz der Arten Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Bergahorn, Eiche, Feldahorn oder Hainbuche zu pflanzen; vorhandene baumartige Gehölze sind bei Erhalt mit anzurechnen.

3.2 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB gilt Folgendes:

- die vorhandenen Gehölze, Sträucher und Bäumen sind zur erhalten und zu pflegen;
- Im Falle des Abganges sind die Bepflanzungen in der folgenden Pflanzperiode durch neue Anpflanzungen der gleichen Art gem. § 9 (1) Nr. 25 a zu ersetzen.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 Innerhalb der privaten Flächen ist als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme nur Außenbeleuchtung mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum und somit mit geringer Lockwirkung für nachtaktive Insekten und Falter zulässig. Die Leuchten müssen mindestens die Schutzart IP 54 aufweisen. Für die Objektbeleuchtung sind ausschließlich LED Leuchten mit 3000k oder weniger (warmweiß) zulässig. Außenbeleuchtung jeglicher Art darf nachts nicht im Dauerbetrieb eingesetzt werden (außer Straßenbeleuchtungen).



Stadt Wittingen
Stadtteil Knesebeck

Wiesenweg

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB