

Planzeichenerklärung (BauNVO2021, PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung**
- MI 1** Mischgebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- o** Offene Bauweise
- Baugrenze**

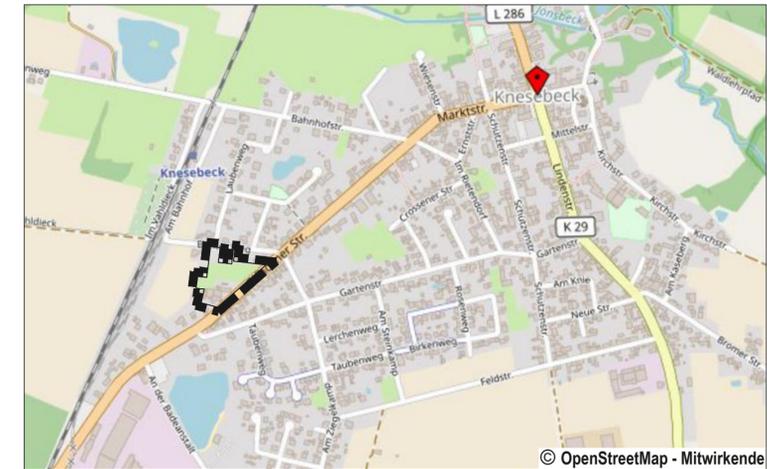
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Fußgängerbereich**

- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Bahnhof"**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Bahnhof" 2. Änderung**

- Textliche Festsetzungen**
- 1 Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO**
- 1.1 Im Mischgebiet werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO: ausgeschlossen:
Gartenbaubetriebe (Nr.6)
Tankstellen (Nr.7)
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr.8).
- 1.2 Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
- 2.1 Im Mischgebiet (MI) ist die Mindestgröße der Baugrundstücke von 800 m² pro Einzelhaus festgesetzt.
- 2.2 Im Plangebiet darf gemäß § 16 (2) BauNVO die Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden (OKFF EG) nicht höher als 0,75 m über der nächstliegenden Straße (gemessen jeweils im Schnittpunkt der Mittelachse der Verkehrsfläche mit der Mittellinie der Gebäude senkrecht zur Verkehrsfläche) betragen.
- 2.3 Gemäß § 16 (2) BauNVO ist eine Firsthöhe bis 9,5 m über OKFF EG (entsprechend TF 2.2) zulässig. Die Firsthöhe darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornstein) überschritten werden. First im Sinne der Festsetzung ist die obere Begrenzung der Dachflächen.
- 3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 3.1 Im Plangebiet sind Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 3.2 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nur innerhalb der bebaubaren Fläche mit einem Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
- 3.3 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind gem. § 9 Abs. 6 BauGB als Grünflächen auszubilden. Kies-/Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

- Örtliche Bauvorschrift**
- Aufgrund des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.
- § 1 Geltungsbereich**
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ 3. Änderung für das Mischgebiet 1 (MI1). Die Begrenzung ist nebenstehend dargestellt.
- § 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen**
Im Plangebiet sind Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 15°-50° auszubilden und mit unlasierten und nicht glänzenden Tonziegel oder Betondachsteinen einzudecken, die sich in den Farbfächer der Farböne Rot-Braun-Grau einordnen. Hiervon ausgenommen sind Wintergärten.
Die Breite alle Dachaufbauten oder Dacheinschnitte einer Dachfläche darf nicht größer sein als 65% der jeweiligen Dachflächenbreite.

- § 3 Anforderungen an die Gestaltung der Fassaden**
Im Plangebiet sind sämtliche Materialien zur Außenwandgestaltung, abgesehen von Holz in Form von Blockbohlen, und sämtliche Farben zur Außenwandgestaltung zulässig.
- § 4 Anforderungen an die Gestaltung der Nebenanlagen**
Nebengebäude und Garagen sind in Material und Farbe wie die Hauptkörper zu gestalten. Darüber hinaus ist die Verwendung von Holz zulässig.
- § 5 Ordnungswidrigkeit**
Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 4 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).



**Stadt Wittingen
Stadtteil Knesebeck**

**Am Bahnhof, 3. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift**

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB