



Begründung zum Bebauungsplan „Ortskern Knesebeck“, Wittingen

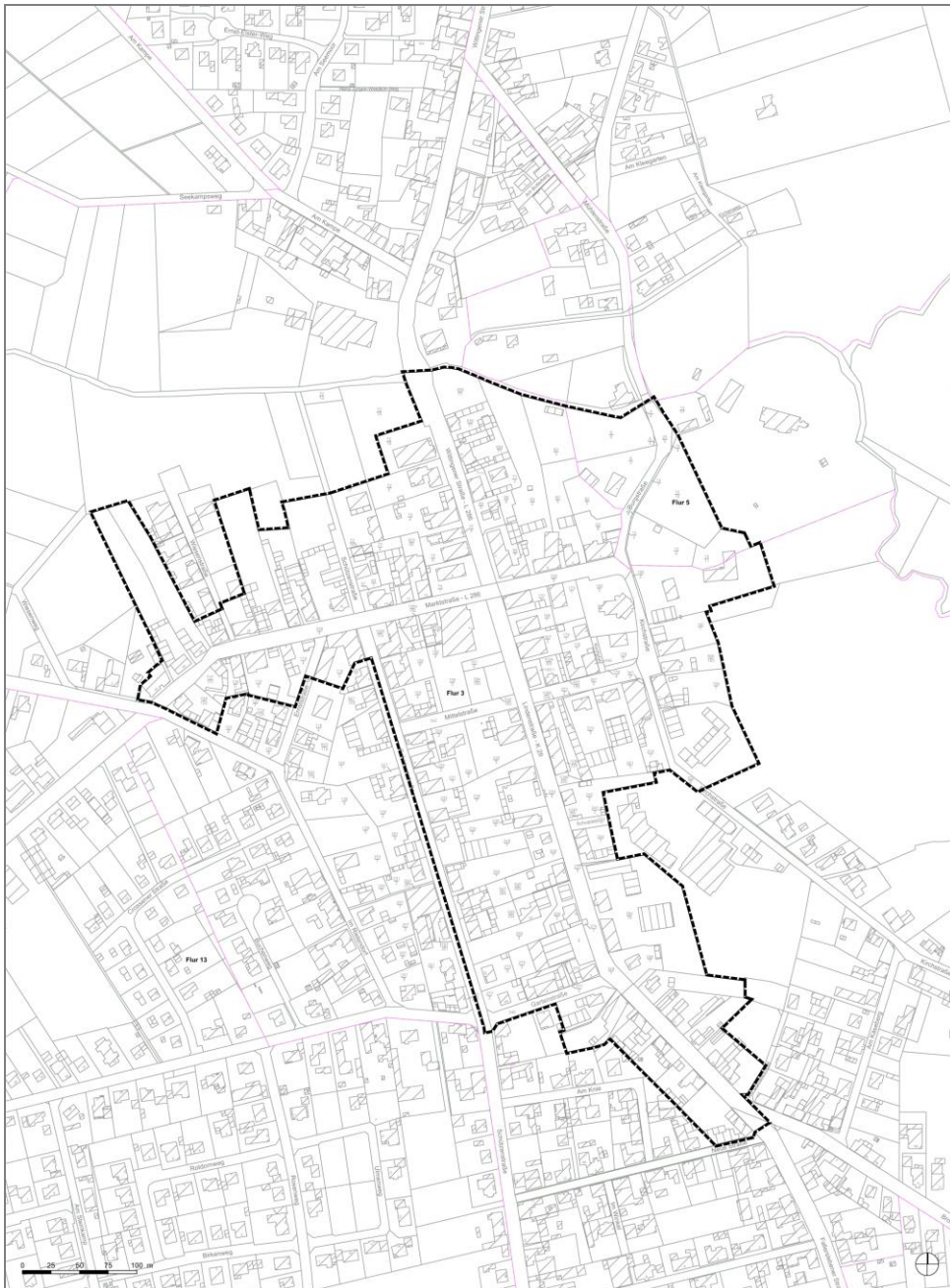


Abb. 1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Begründung

1	Erfordernis der Planaufstellung	4
1.1	Anlass und Erforderlichkeit	4
1.2	Ziel und Zweck	5
2	Räumliche Einordnung und Beschreibung des Plangebietes	6
2.1	Lage und vorhandene Nutzungen	6
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	8
2.3	Erschließung	9
2.4	Natur und Landschaft	10
2.5	Denkmalschutz	10
2.6	Ver- und Entsorgung	11
2.7	Altlasten	13
2.8	Kampfmittel	13
3	Rechtliche Rahmenbedingungen	15
3.1	Ziele der Raumordnung	15
3.2	Flächennutzungsplan	18
3.3	Vorhandenes Planungsrecht	18
4	Planungsziel	19
5	Begründung der Festsetzungen	19
5.1	Art der baulichen Nutzung	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung	20
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	21
5.4	Verkehrsflächen	21
5.5	Ver- und Entsorgung	21
5.6	Grünflächen	22
5.7	Festsetzungen für Bepflanzungen sowie zur Erzeugung und Nutzung regenerativer Energien	22
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
5.9	Flächen für Landwirtschaft	22
6	Gestaltungsregelungen der Örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)	23
6.1	Anforderungen an die Gestaltung der Dächer	23
6.2	Anforderungen an die Fassadengestaltung	24
6.3	Schaufenster und Ladeneingangstüren	26
6.4	Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen	26
6.5	Antennen, Solar- und Windenergieanlagen	27
6.6	Markisen und Vordächer	27
6.7	Sonstige Ausstattung	27
6.8	Werbeanlagen	28

7	Private Belange	29
8	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange.....	30
9	Umsetzung der Planung	30
9.1	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	30
9.2	Kostenschätzung und Finanzierung	30
9.3	Erschließungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag.....	30
10	Flächenbilanz	31
11	Verfahren	32
	 Anlagen.....	 33

Teil B: Umweltbericht

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

In der Ortsmitte von Knesebeck wird ein bereits fortgeschrittener Strukturwandel festgestellt, der sich in funktionalen und baulichen Verlusten abbildet. Die Zahl landwirtschaftlicher Betriebe, welche den Ortskern traditionell geprägt haben, ist deutlich zurückgegangen. Ein großer Teil der komplexen Hofstrukturen ist bereits durch Abriss verlorengegangen und wurde in vielen Fällen nicht durch Bebauungen mit ähnlichen funktionalen, räumlichen und gestalterischen Qualitäten ersetzt. Vielmehr lässt sich eine Tendenz zur Umwidmung der Grundstücke für Einfamilienhäuser erkennen. Die bauliche Dichte und Komplexität, die räumliche Einfassung der Straßen und die funktionale Vielfalt gehen dadurch deutlich zurück.

Es lässt sich auch feststellen, dass dadurch der gestalterische Zusammenhang im Planungsgebiet mittlerweile schwach ist. Dies liegt zum Teil an Verlusten historischer Bausubstanz in Kombination mit baulichen Neuentwicklungen, die zu wenige ortsbildprägende Merkmale aufweisen. Diese stetigen Veränderungen des Ortsbildes von Knesebeck stören bzw. zerstören sukzessive den Charakter des Ortskerns. Dem bereits fortgeschrittenen Wandel im Ortskern Knesebeck soll daher mit strukturell wirksamen Maßnahmen begegnet werden, um eine weitere Verringerung der baulich-städtebaulichen Komplexität und Dichte zu vermeiden.

Die Anwendung des § 34 BauGB, der neben dem Einfügungsgebot (Einfügen in die nähere Umgebung, Gebietscharakter) die generelle Rahmenbedingung für ein Bauvorhaben stellt, ist in diesem Zusammenhang nicht mehr ausreichend. § 34 BauGB lässt zu viel Spielraum für die Ortsentwicklung, da aufgrund der bereits eingetretenen Substanzverluste keine klaren Beurteilungskriterien für die städtebauliche Entwicklung gegeben sind. Es wird daher ein Bebauungsplan erstellt, der insbesondere Gestaltungsvorgaben für die Bebauung beinhaltet, um die zuvor genannten Ziele baurechtlich zu sichern.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gem. § 1 Abs. 2 i. V. m. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren nach §§ 2, 3, 4 und 10 BauGB durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sind durchzuführen.



Abb. 2 Lage Ortskern Knesebeck mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

1.2 Ziel und Zweck

Neben den Mindestfestsetzungen im Bebauungsplan zu

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- überbaubarer Grundstücksfläche
- und Erschließung

soll ein fachlich-gestalterischer Orientierungsrahmen als Grundlage zum Erhalt und der Wiederherstellung des Gesamtcharakters entwickelt werden. Diese Anforderungen sollen bei Neubauten oder bei Veränderungen an vorhandenen Gebäuden gelten.

Eine Gestaltungssatzung soll die Festsetzung gestalterischer Anforderungen an Gebäude, Werbeanlagen und Freibereiche umfassen, z. B.:

- Gliederung der Baukörper
- Höhe der Baukörper
- Fassaden und deren Elemente
- Fenster, Türen und Tore
- Dachgestaltung
- Werbeanlagen
- Schaufenster und Ladeneingangstüren
- Einfriedungen

2 Räumliche Einordnung und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und vorhandene Nutzungen

Knesebeck befindet sich ca. 6 km südlich des Stadtteils Wittingen und ist über die L 286 an das Stadtzentrum Wittingen angebunden. Knesebeck ist der zweitgrößte Ortsteil der Stadt Wittingen und erfüllt mit seinem Angebot an sozialen und Nahversorgungseinrichtungen die Versorgung der umliegenden Dörfer.

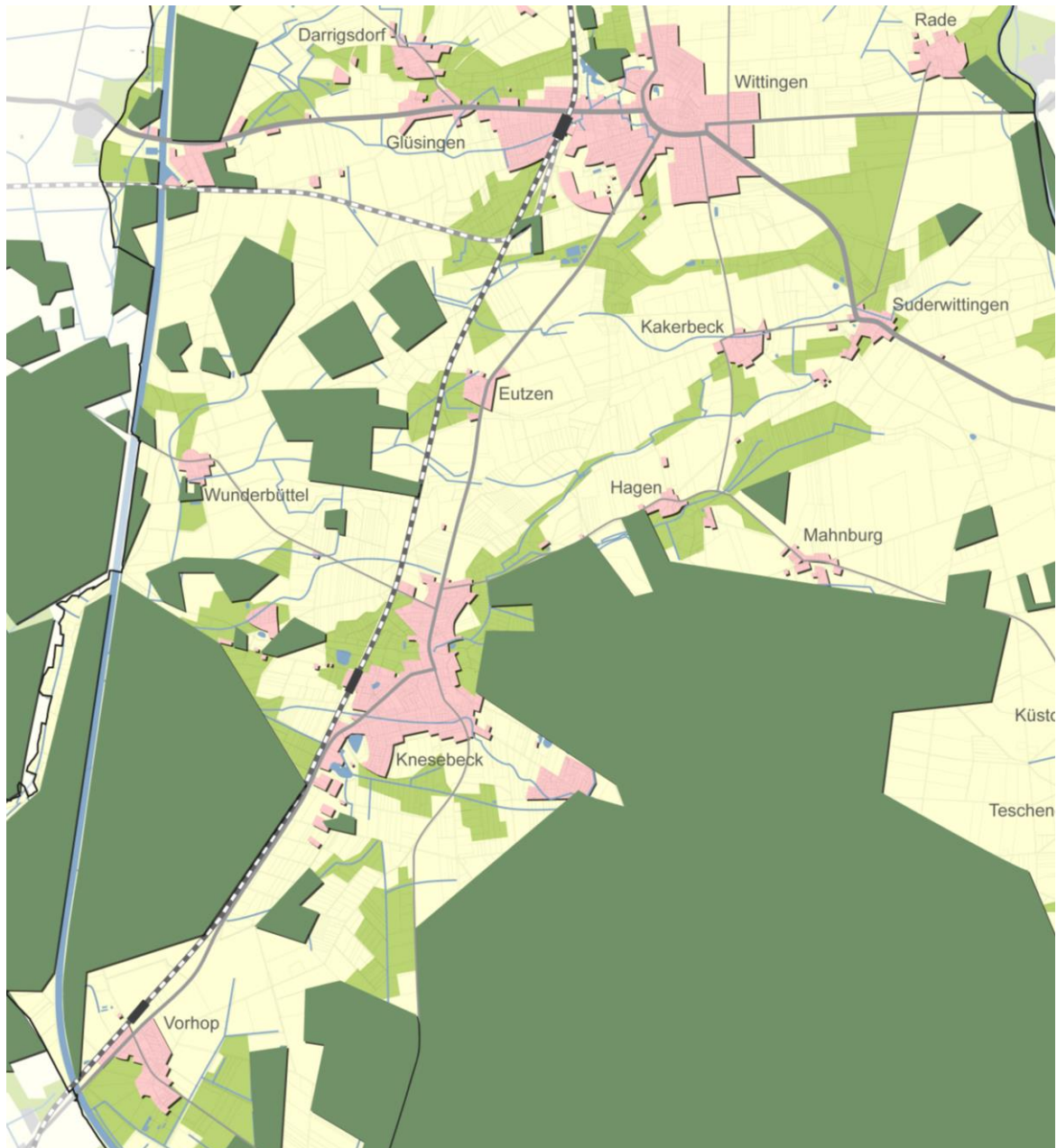


Abb. 3 Lage innerhalb der Stadt Wittingen

Knesebeck ist Mitte des 13. Jahrhunderts entstanden. Das Dorf entwickelte sich nahe der Burg im Umfeld der Kirche St. Katharinen und im Bereich des heutigen Verlaufs der Lindenstraße bzw. der Wittinger Straße. Das Feuer von 1825 nahm gravierenden Ein-

fluss auf das Erscheinungsbild des Ortes. Die gewachsene Struktur wurde danach zum größten Teil abgelöst durch ein Raster aus rechtwinkligen Straßen und rational angeordneten Grundstücken. Nur im Bereich der Burgstraße ist das ursprüngliche Dorf noch ablesbar.

Aktuell befindet sich Knesebeck in einem strukturellen und gesellschaftlichen Wandel, weg von den landwirtschaftlichen Höfen hin zu Einfamilienhausgebieten. Der schleichende Funktionsverlust ist zum Teil auch schon im heutigen Ortskern angelangt und befindet sich in einem entscheidenden Umbruch. Die Trennung von Nutzungen (Wohnen, Handwerk, Gewerbe) schreitet stetig voran. Vor allem im südlichen Ortskern überwiegt mittlerweile das Wohnen. Weitere bauliche Verluste und zu befürchtende Versteigerung von Überformungen an Gebäuden tragen zum Verlust der Ortsidentität bei.

Entlang der Markstraße, der Wittinger Straße und der Lindenstraße ist gemäß Einzelhandelskonzept der Innerörtlicher Versorgungsbereich Knesebeck ausgewiesen. Mit dem ansässigen Nahversorger (NP) wird die Versorgung auch für die umliegenden Dörfer gewährleistet und es gibt ein gutes Angebot im mittelfristigen Bedarfsbereich. Zudem gibt es ein vergleichsweise großes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot. Dieser Bereich ist aber auch von hohem Leerstand der Verkaufsflächen geprägt, sodass die Stärkung des Nahversorgungszentrum, sowie die Sicherung und Ergänzung der wohnortbezogenen Nahversorgung hier gemäß den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes forciert werden sollen.

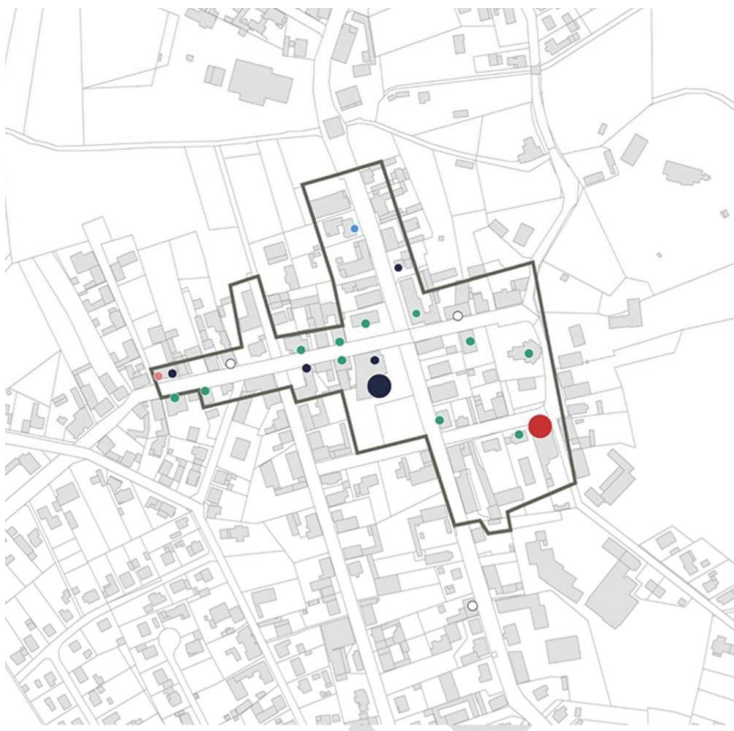


Abb. 4 Abgrenzung Nahversorgungszentrum Knesebeck 2020 (Quelle: Stadt + Handel 2020: Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Wittingen)

Innerhalb des Ortskerns befinden sich überwiegend Mischbauflächen. Im östlichen Teil des Plangebietes gibt es ergänzend dazu sich diverse Gemeinbedarfsflächen, wie Kindergärten und die Außenstelle der Stadtbibliothek, die St. Katharinen Kirche und die

ehem. freiwillige Feuerwehr. Am Standort des ehemaligen Rathauses gibt es noch ein Stadtteilbüro und das Jugendzentrum Knesebeck.

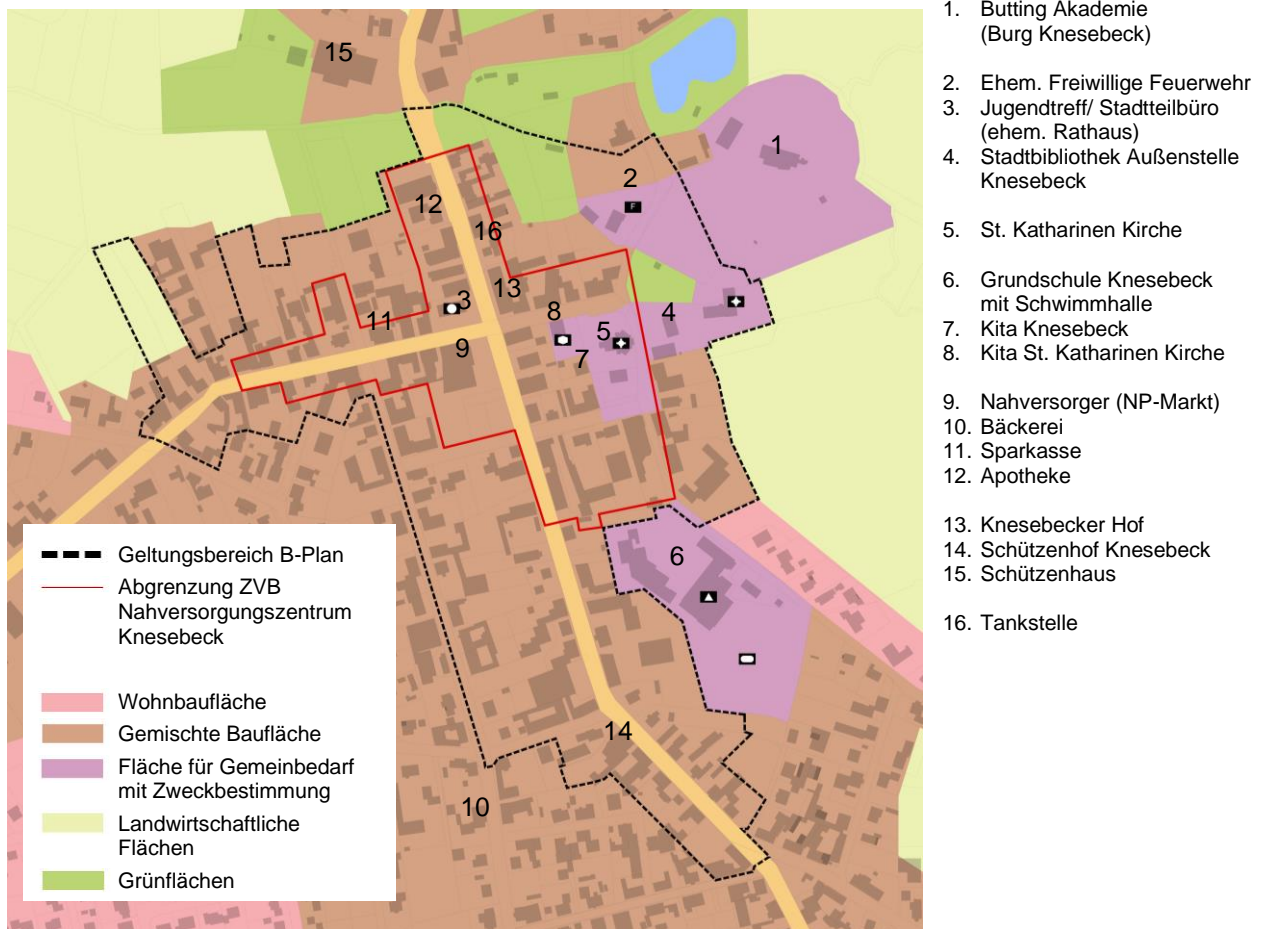


Abb. 5 Nutzungsbestimmungen gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Im Norden grenzt das ca. 18 ha große Plangebiet an die Grünflächen bzw. landwirtschaftlichen Flächen entlang des Knesebachs, im Süden an die Grundschule Knesebeck. Im Westen ist die Straße „Im Rietendorf“ bzw. die Schützenstraße die Grenze des Geltungsbereiches. Im Süden verläuft das Planungsgebiet beidseitig der Lindenstraße bis zur Einmündung Bromer Straße. Die getroffene Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst aufgrund der differenzierten Baustruktur, Parzellierung und prägenden Gebäudesubstanz die als Ortskern definierten Bereiche.

Die Grundstücke befinden sich überwiegend im privaten Eigentum. Städtische Flächen sind lediglich die Flurstücke der Schützenstraße, Mittelstraße, Burgstraße, Kirchstraße, Gartenstraße, Ernststraße und Teile der Marktstraße (östlich Lindenstraße) sowie die Flurstücke des ehemaligen Rathauses und der freiwilligen Feuerwehr. Für die Lindenstraße (K 29) ist der Kreis Gifhorn zuständig und für die Wittinger Straße und Teile der Marktstraße (Landesstraße L 286) liegt die Straßenbaulast beim Land Niedersachsen.

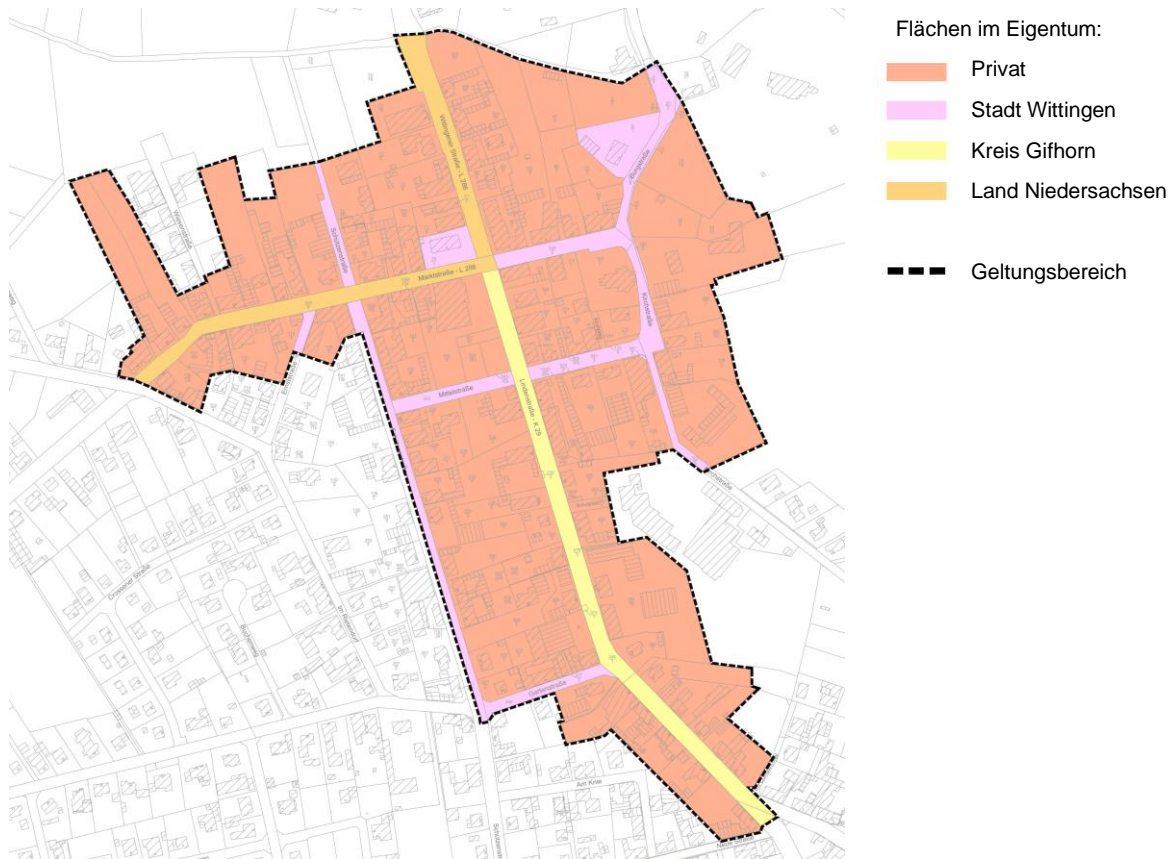


Abb. 6 Eigentumsverhältnisse mit Abgrenzung des Geltungsbereiches

2.3 Erschließung

Im Vergleich mit den anderen Ortsteilen der Stadt Wittingen ist Knesebeck überdurchschnittlich gut für den motorisierten Verkehr erschlossen.

In der Mitte von Knesebeck kreuzen sich die Landesstraße L 286 und die Kreisstraße K 29. Über die Landesstraße L 286 kann Gifhorn (25 km südlich) erreicht werden. Diese führt von Südwesten kommend als Gifhorer Straße und schließlich als Marktstraße in die Ortsmitte. Von dort aus knickt sie um 90 Grad nach Norden ab und führt als Wittinger Straße nach Wittingen (6 km).

Die Kreisstraße K 29 (Lindenstraße) bindet Knesebeck nach Süden in Richtung Wolfsburg (27 km) an. Die Lindenstraße stößt in der Ortsmitte auf die Landesstraße L 286 (Ecke Marktstraße/ Wittinger Straße). Am Knotenpunkt dieser Straßen entsteht dadurch auch das höchste Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich.

Der Ortsteil Knesebeck ist an die Bahnstrecke Braunschweig - Uelzen angebunden und wird im Stundentakt von der Regionalbahn 47 angefahren. Der Bahnhof liegt etwa 1 km von der Ortsmitte entfernt und ist daher auch zu Fuß gut erreichbar. Im Ort verkehren die Buslinien 122, 131 und 137, die ihre Endhaltestellen in Wittingen, Hankensbüttel, Schönewörde und Wesendorf haben. Im Geltungsbereich befindet sich die Haltestelle Rathaus, die von jedem Punkt des Gebiets innerhalb weniger Gehminuten erreichbar ist. Montags bis freitags (Schulzeit) halten alle drei Buslinien stündlich. In den Schulferien sowie samstags und sonntags verkehren die Busse überwiegend zwei stündlich.

2.4 Natur und Landschaft

Die notwendigen Untersuchungen, wie die Bestandsaufnahme des Schutzguts Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt erfolgte durch eine Erfassung der Biotoptypen und wurden durch die Planungsgruppe Stadtlandschaft im April 2019 und Mai 2022 vorgenommen. Der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft ist ausführlich im Umweltbericht beschrieben. Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne der Umweltprüfung zu erwarten sind.

Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus bereits bebautem Siedlungsgebiet.

Im Nordosten des Geltungsbereiches liegen Grünflächen. Dort befindet sich am Knesebach eine Parkanlage mit altem Baumbestand.

Am Nordrand des Plangebiets sind einige Parzellen Intensivgrünland. Auch eine Obstwiese an der Burgstraße weist Intensivgrünland auf. Hervorzuheben ist das mesophile Grünland an der Burgstraße. Es handelt sich dabei um ein geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG.

Auf dem Grünland am Nordwestrand befinden sich Obstbäume. Zudem gibt es eine junge Obstwiese an der Burgstraße. Unmittelbar südlich davon grenzen Erlen und Eichen an. In den Straßenräumen und auf vielen Privatgrundstücken sind Einzelbäume zu finden. Es handelt sich dabei häufig um Obstbäume, außerdem kommen Birken, Eichen und Fichten sowie vereinzelt Buche, Linde, Esche, Trauerweide, Erle, Kastanie, Kiefer vor. Die Ortsdurchfahrt wird von einer Lindenallee begleitet. Die Bäume sind sehr stark beschnitten und bilden kaum Kronen aus. In der Marktstraße gibt es jüngere Ahorne, in der Mittelstraße Rotdorne.

Nördlich des Plangebiets verlaufen der Knesebach bzw. der davon abzweigende Jönsbeck. Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Fischteich (naturfernes Stillgewässer), der über einen kurzen Graben mit dem Jönsbeck verbunden ist.

2.5 Denkmalschutz

Baudenkmale

In dem geplanten Bebauungsgebiet befinden sich verschiedene Baudenkmale (Wittinger Straße 1 und 5, Marktstraße 15, Kirchstraße 1, Kirchplatz 1 und 4). Der Umgebungsschutz bezieht sich auf diese Denkmale sowie auf die am Rande des B-Plangebietes, aber außerhalb liegende Denkmale.

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

Nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Diese Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 3 NDSchG zu versagen, soweit die Maßnahme gegen dieses Gesetz verstoßen würde.

Bodendenkmale

Da der Planbereich den historischen Ortskern umfasst, ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Erdarbeiten im Planbereich bedürfen daher einer Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn) gemäß § 13 NDSchG, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder Dokumentation muss gerechnet werden.

2.6 Ver- und Entsorgung

Strom und Gas

Innerhalb des Planbereiches sind Versorgungsleitungen (0,4kV-Kabel, 20kV-Kabel und Gasleitungen) vorhanden, die bei Durchführung von Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Die Versorgungsleitungen für Strom und Gas im Planbereich befinden sich im Eigentum der LandE GmbH und werden von der LSW Netz GmbH & Co. KG (LSW Netz) betrieben. Die Leitungstrassen befinden sich überwiegend im öffentlichen Straßenraum

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom in den Verkehrsflächen und zur Versorgung bestehender Gebäude. Eine Abstimmung und Beteiligung der Leitungsträger bei erforderlicher Anpassung der Leitungstrassen erfolgt rechtzeitig im Rahmen der Ausführungsplanung.

Trinkwasser

Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Baugebiete ausgewiesen. Daher wird die Trinkwasserversorgung im Status Quo erhalten. Eine Neubebauung bzw. Nachverdichtung kann voraussichtlich an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen werden.

Schmutzwasser

Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Baugebiete ausgewiesen. Daher wird die Schmutzwasserentsorgung im Status Quo erhalten. Eine Neubebauung bzw. Nachverdichtung kann voraussichtlich an das bestehende Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

Niederschlagswasser

Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Baugebiete ausgewiesen. Daher wird die Niederschlagsentwässerung im Status Quo erhalten. Im Fall einer Verdichtung der Bebauung, die zu einer höheren Versiegelung führt, sind geeignete Maßnahmen zu treffen, die den Niederschlagswasserabfluss auf das normale Maß reduzieren.

Abfallentsorgung

Durch die innerörtliche Nachverdichtung werden ggf. neu Wohnanlagen errichtet, die voraussichtlich über nicht-öffentliche Zuwegungen erschlossen sein werden.

Die Nutzer dieser Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

Es sind ggf. geeignete Standplätze zur Bereitstellung von Abfallbehältern und Wertstoffen einzurichten. Es ist zu berücksichtigen, dass je Wohneinheit die entsprechenden Abfallbehälter (Rest- u. Biomüll sowie Papier) sowie sonstige Abfälle (Sperrmüll, Weihnachtsbäume, Grünrückstände, Gelbe Säcke) jeweils am Abfuhrtag zur Leerung bzw. Abholung bereitgestellt werden. Eine Beistellung auf einer zugeordneten Fläche stellt eine ordnungsgemäße Straßenbenutzung und somit eine rechtmäßige Sondernutzung sicher.

Löschwasserversorgung

Gebietstypik

Mischgebiet (MI) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,3, GFZ: 0,6] mit min. 48 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Mischgebiet (MI) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,4, GFZ: 0,8] mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW,

Mischgebiet (MI) [2 Vollgeschosse, GRZ: 0,6, GFZ: 1,2] mit min. 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW

Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschatz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.

Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen, die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. §1 DVO-NBauO

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden. (§4 NBauO in Verbindung mit §§1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

2.7 Altlasten

Im Bereich der „Marktstraße 22“ befindet sich ein Eintrag im Altlastenverzeichnis. Danach war auf der Fläche zeitweise ein Gewerbe (hier: Tankstelle) mit umweltgefährdenden Stoffen ansässig, welches zu Umweltgefährdungen führen kann. Untersuchungsergebnisse liegen nicht vor. Aussagen über mögliche Gefahren, die von dieser Fläche ausgehen können, können nicht abgegeben werden.

2.8 Kampfmittel

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - RD Hameln-Hannover eine Stellungnahme hinsichtlich des Vorhandenseins von Kampfmitteln innerhalb des Planungsgebietes abgegeben. Das Gebiet wurde in zwei Flächen unterteilt (s. Abb. 7).

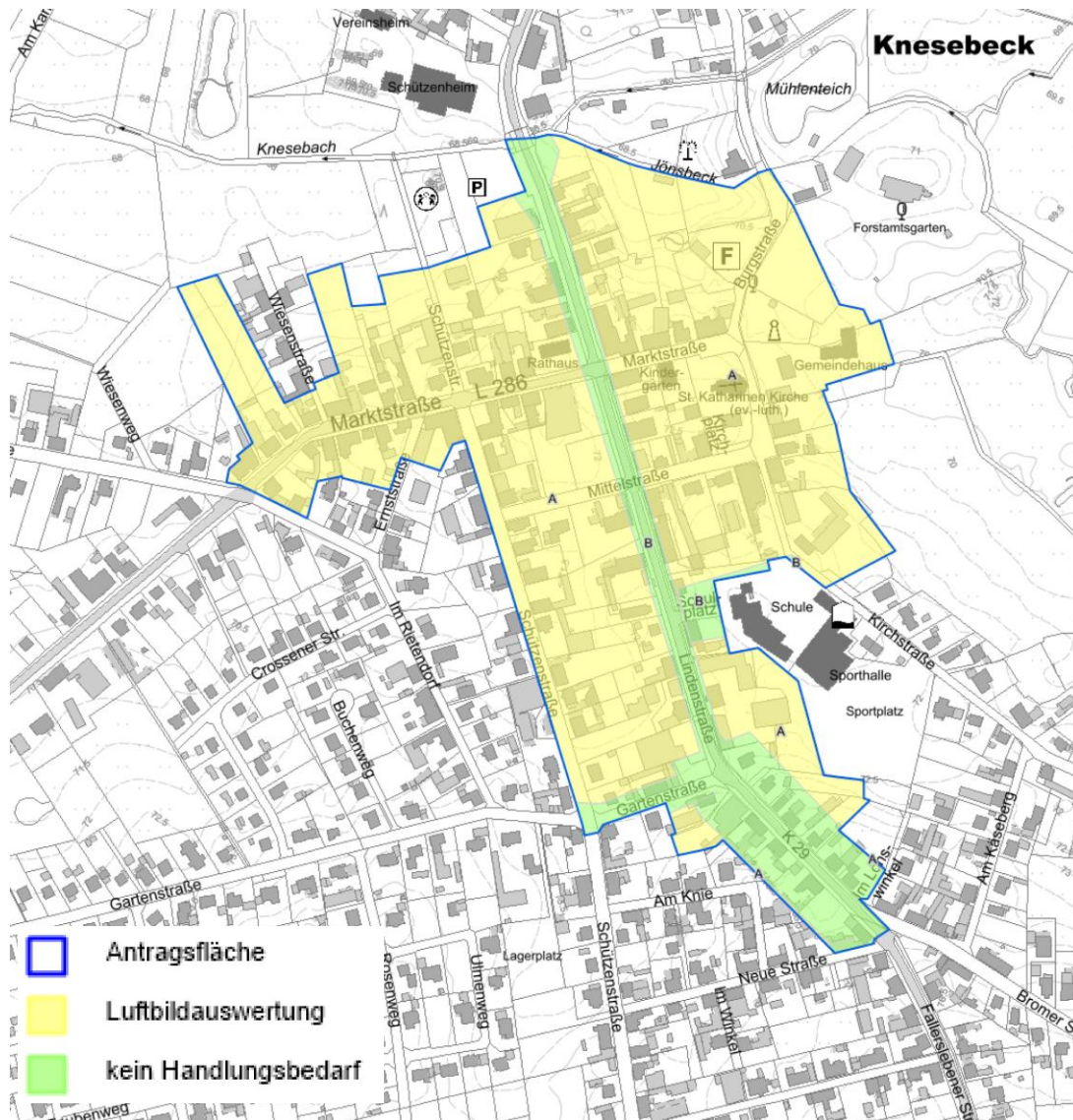


Abb. 7 Ergebniskarte TB-2022-00651 Kampfmittelbeseitigungsdienst LGLN - RD Hameln-Hannover, Stand: 06.07.2022

Fläche A

- Empfehlung: Luftbildauswertung durchführen
- Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
- Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.
- Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
- Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
- Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Fläche B

- Empfehlung: Kein Handlungsbedarf
- Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.
- Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
- Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
- Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
- Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

3 Rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Ziele der Raumordnung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Knesebeck ist ein Ortsteil der Stadt Wittingen. Für die Stadt Wittingen (Landkreis Gifhorn) gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017). Hier werden die Städte gemäß des Zentrale-Orte-Konzeptes in Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren gegliedert. In dem rd. 22.500 ha großen Stadtgebiet lebten im Jahr 2021 (31. Dezember) 11.569 Einwohner (2.619 EW davon in Knesebeck) und es waren ca. 4.769 Beschäftigte in den ortsansässigen Gewerbebetrieben im gesamten Stadtgebiet tätig. Damit kommt der Stadt Wittingen die Funktion eines Mittelzentrums zu.

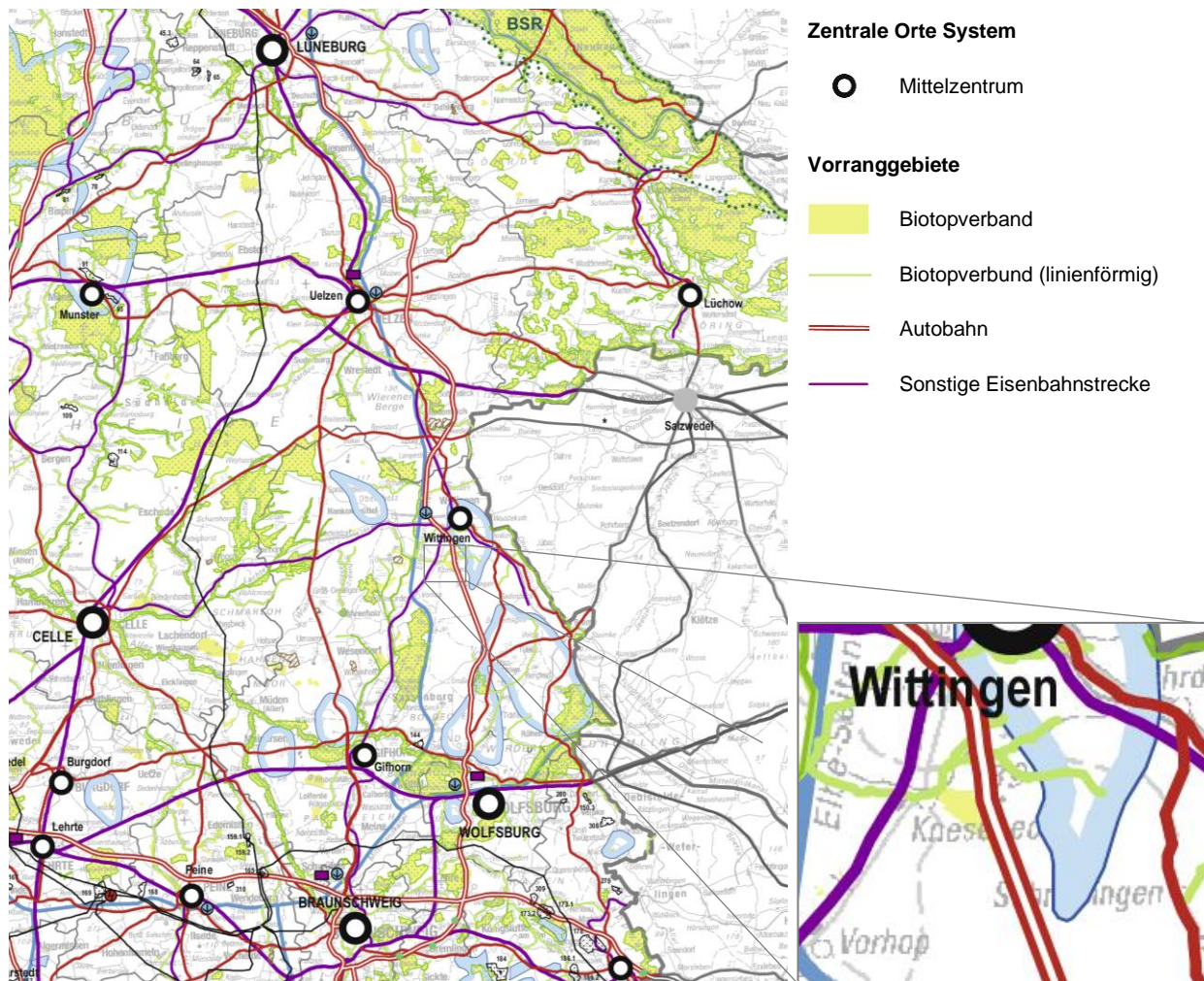


Abb. 8 Planzeichnung LROP 2017, Ausschnitt Knesebeck

Für die Städte und Gemeinden in allen Landesteilen sollen die Planungen und Maßnahmen die gewachsenen Siedlungsstrukturen sowie den Erhalt und die Entwicklung des Siedlungsbestands unterstützen. Zielsetzung hierbei ist es die Inanspruchnahme von Grund und Boden soweit es geht zu verringern. Daher sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale, wie z.B. Brachflächen, in den Siedlungsgebieten nachgenutzt und

ebenso flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (2.1.06).

Für die Sicherung und den Erhalt einer dauerhaft ausgewogenen Daseins- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen wird das Prinzip der zentralen Orte zugrunde gelegt (2.2.01/03). Die Stadt Wittingen ist in diesem Zusammenhang als Mittelzentrum ausgewiesen (s. Planzeichnung zum LROP 2017, Ausschnitt Wittingen). Dies begründet sich unter anderem darauf, dass die Stadt Wittingen eine hervorgehobene Stellung als Wirtschaftsstandort in der Region innehat. Hiermit sind besondere Entwicklungsaufgaben in den Bereichen Wohnen und Gewerbe verbunden. Zudem sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln. Knesebeck übernimmt als zweitgrößter Stadtteil innerhalb der Stadt Wittingen eine wichtige Funktion als Wohn-, Arbeitsplatz- und Versorgungsstandort.

Durch Knesebeck führt der Knesebach, dessen Verlauf als Biotopverbund (linienförmig) festgesetzt ist. Dieser Bereich wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Regionales Raumordnungsprogramm 2008

Knesebeck ist ein Ortsteil der Stadt Wittingen und liegt am nordöstlichen Rand des Landkreises Gifhorn, der zum Regionalverband Großraum Braunschweig gehört. Für diesen gilt das Regionale Raumordnungsprogramm RROP 2008. Dieses befindet sich seit 2018 in Neuaufstellung. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen, daher wird für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern Knesebeck“ das RROP 2008 zugrunde gelegt.

Die Stadt Wittingen ist als Mittelzentrum im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzeptes ausgewiesen (1.1.1 (7) Satz 3). Es stellt für die umliegenden Grundzentren einen wichtigen Versorgungsschwerpunkt dar. Der Ortsteil Knesebeck übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen innerhalb des Stadtgebietes Wittingen.



Abb. 9 RROP 2008, Ausschnitt Knesebeck

Gemäß RROP 2008 erstreckt sich der Geltungsbereich des aufzustellenden B-Planes auf einen vorhandenen bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereich, der auch weitgehend bebaut ist. Es sollen insbesondere gestalterische Vorgaben für die Sicherung des Ortscharakters erfolgen.

Innerhalb des Planungsgebietes kreuzen sich zwei Hauptverkehrsstraßen mit regionaler Bedeutung, die als Vorranggebiet gekennzeichnet sind. Der Bereich der L 286 innerhalb des Geltungsbereiches ist außerdem als regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren) ausgewiesen und ist für die Vernetzung mit den umliegenden Gemeinden in der Region Isenhagener Land von besonderer Bedeutung.

Knesebeck ist neben Wittingen selbst ein Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (vgl. RROP Tabelle III-27, S. 141). Ziel ist es, eine landschaftsbezogene Erholung und wohnumfeldnahe Freizeitgestaltung und Erholung zu ermöglichen. Gleichzeitig soll dies zur Sicherung der besonderen und überdurchschnittlichen Qualitäten vor Ort beitragen.

Ohne eine Beeinträchtigung bzw. Auswirkungen durch die angestrebten Ziele des aufzustellenden Bebauungsplanes grenzen folgende Bereiche an den Geltungsbereich:

- Vorranggebiet Natur und Landschaft im Osten
- Von Aufforstung freizuhaltendes Gebiet im Osten
- Vorbehaltsgebiet Besondere Schutzfunktionen des Waldes im Osten
- Vorbehaltsgebiet Erholung im Osten
- Vorranggebiet Trinkwassergewinnung im Süden
- Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz im Norden entlang des Knesebachs

Der Bebauungsplan folgt gemäß den zuvor beschriebenen Sachverhalten den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und entwickelt sich daraus.

3.2 Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan übernimmt die festgesetzten Gebietskategorien aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und konkretisiert deren Festsetzungen. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

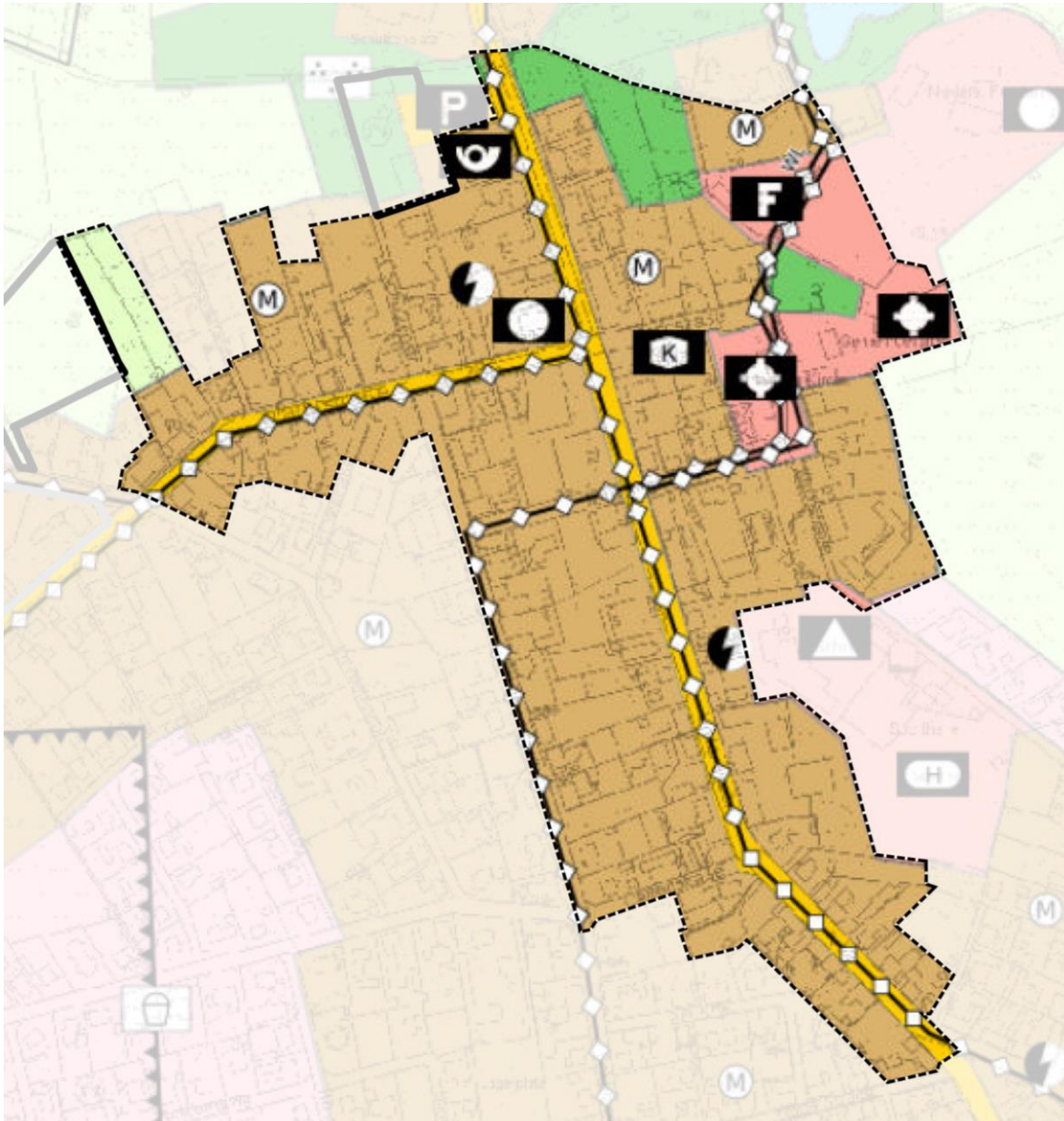


Abb. 10 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.3 Vorhandenes Planungsrecht

Im Planungsgebiet befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

4 Planungsziel

Der gesamte Geltungsbereich ist überwiegend bebaut. Bei der Planung handelt es sich um Regelungen, die zum Erhalt der noch bestehenden dörflichen Strukturen getroffen werden. Gleichzeitig soll ein Entwicklungsrahmen für Neu-, Um- und Anbau aufgezeigt werden, damit sich ein Verlust der Ortsidentität nicht weiter verstetigt.

Die ursprüngliche gewachsene Dorfstruktur ist heute noch in der Burgstraße erkennbar. Nach dem Brand von 1825 wurde die bis dahin gewachsene Dorfstruktur durch ein Raster aus rechtwinkligen Straßen und rational angeordneten Grundstücken mit bereichsweise ähnlichen Abmessungen ersetzt. In Knesebeck entwickelte sich seit dem wieder eine komplexe, durch landwirtschaftliche Betriebe geprägte Bebauungsstruktur. Die damals hohe bauliche Dichte spricht dafür, dass die Ortsmitte zu dieser Zeit vielfältige Aufgaben innehatte. Besonders die starke Orientierung zur Lindenstraße weist auf eine hohe Zentralität hin.

Mittlerweile unterliegt das Ortsbild einem stetigen Wandel in Folge gesellschaftlicher Veränderungen im Wohnen und Arbeiten sowie fortschreitender baulicher Anforderungen. Der Wandel ist nicht zu übersehen und nicht aufzuhalten. Für den Fortbestand des Erscheinungsbildes des Ortskerns ist ein harmonischer und zugleich lebendiger Gesamteindruck entscheidend. Dieses ergibt sich aus verschiedensten Bezugnahmen (Größe und Form) von Baukörpern und einzelnen Bauteilen.

Im Spannungsfeld zwischen Bewahrung alter Traditionen und gleichzeitig Neuerfindung um zeitgemäße Anforderungen an unser Baugeschehen genügend Freiraum zu geben, werden Kriterien für die zukünftige Entwicklung formuliert.

5 Begründung der Festsetzungen

Um adäquate Festsetzungen für den Bebauungsplan eines bereits bestehenden Ortes zu treffen, wurden die vorhandenen Strukturen auf Basis der ursprünglichen Grundstrukturen, wie Parzellierung, Bebauung und Bauweisen analysiert. Gleichzeitig wurde die bestehende Bebauung hinsichtlich der augenscheinlichen Merkmale, wie Gebäudehöhe, Geschossigkeit, Fassadengestaltung und Dachform überprüft. In diesem Zusammenspiel wurden Rahmenbedingungen aufgezeigt, die für die bestehende Bebauung einen realistischen Spielraum zur Qualifizierung schaffen und gleichzeitig einen Rahmen für die Neubebauung oder Nachverdichtung formulieren.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Das Planungsgebiet wird überwiegend als Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 14 sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- a. Gartenbaubetriebe
- b. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Vergnügungsstätten würden zu Konflikten mit der dörflichen Struktur führen, daher werden diese ausgeschlossen und werden auch nicht ausnahmsweise zugelassen. Deshalb werden auch die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

Gartenbaubetriebe entsprechen grundsätzlich der dörflichen Struktur, sind aber aufgrund des hohen Platzbedarfes innerhalb des dicht bebauten und eher kleinteilig parzellierten Dorfkernes nicht verträglich mit den zu wahrenden Grundstrukturen.

An der Wittinger Straße befindet sich eine Tankstelle, die grundsätzlich in Mischgebieten allgemein zulässig ist. Um auch zukünftig eine Verträglichkeit mit dem Ortsbild und den bereits ansässigen Nutzungen zu sichern werden in den Mischgebieten MI 1 bis MI 14 Tankstellen, die als allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO gelten, nur ausnahmsweise zugelassen. Somit kann situationsbedingt über eine Verträglichkeit mit bestehenden Nutzungen entschieden werden.

Flächen für Gemeinbedarf

An der Burgstraße und der Kirchstraße sind die Bereiche um die ehemalige Burg sowie die Katharinenkirche als Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, werden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossigkeit und die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximale Firsthöhe festgesetzt.

Für den überwiegenden Teil wurde die Obergrenze von 0,6 für Mischgebiete festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die zentralen und bereits heute entsprechend dicht bebauten Grundstücke entlang der Hauptverkehrsachsen Wittinger Straße, Marktstraße, Lindenstraße und auch für die Mittelstraße. In den Randbereichen zur Landschaft, am nordöstlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches wurde die GRZ niedriger festgesetzt, um einen Übergang in die Landschaft zu ermöglichen. Dazu wurde die GRZ auf 0,4 bzw. 0,3 begrenzt. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches entlang der Lindenstraße wurde ebenfalls die zulässige Bebaubarkeit niedriger mit 0,4 festgesetzt. Im Anschluss daran, aber bereits außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich weniger stark bebaute Ortsteile, die deutlich von Einfamilienhausstrukturen geprägt sind. Dadurch soll ein Übergang zur Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches und somit eine Einpassung in die Umgebung erreicht werden.

Als Bezugspunkt für die Firsthöhe wird für das gesamte Gebiet gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt des Straßenausbaus, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite führt, festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen wird das Ortsbild bestätigt und erhalten. Die bestehende Bebauung stellt gleichzeitig den Ausgangspunkt für die weitere Entwicklung von Neubauten sowie An- und Umbauten dar.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt die Bauweise wie im zeichnerischen Teil fest.

Das vorhandene Ortsbild ist durch eine überwiegend offene Bauweise geprägt. Dies wird in die Festsetzungen zum Bebauungsplan als Grundsatz für alle Mischgebiete übernommen. Die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO gilt für die Mischgebiete MI 1, 5, 7 und 12. Für die Mischgebiete MI 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 13, 14 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise bis auf die Festsetzungen zum Grenzabstand entspricht. Dies ist notwendig, da nach dem Brand 1825 die Grundstücke ohne Grenzabstand errichtet wurden und auch heute noch überwiegend diese Prägung aufweisen. Für das Mischgebiet MI 11 wird zusätzlich zu den Abweichungen hinsichtlich der Grenzabstände auch die Länge der Gebäude nicht beschränkt. Dies resultiert wiederum aus dem vorhandenen Bebauung, die aus der Entwicklung nach 1825 entspringt.

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 14 sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen gem. § 1 (3) GaStplVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Zuwegung bzw. Zufahrt zu Nebenanlagen, Garagen und offenen Kleingaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.4 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden gemäß dem bestehenden Straßennetz festgelegt.

5.5 Ver- und Entsorgung

Leitungsrecht

Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Hochdruckleitungen. Die Leitungstrassen verlaufen überwiegend innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und auch die benötigten Schutzstreifen befinden sich dort.

Nur teilweise verlaufen Leitungstrassen sehr nah an privaten Grundstücksgrenzen (im Bereich der Burgstraße, in Teilen der Wittinger Straße sowie der Marktstraße). Im Bereich der Marktstraße 28, 30 und 32 verläuft die Gasleitung auf privatem Grund. Daher wurden für diese Teilbereiche Leitungsrechte zur Sicherung der Trasse samt Schutzstreifen auf privatem Grund aufgenommen und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger belastet.

Da es sich um einen B-Plan zur Sicherung und Qualifizierung des Bestandes sowie zur Nachnutzung bereits versiegelter Fläche handelt, sind die bestehenden Leitungstrassen voraussichtlich nicht von Umbauarbeiten betroffen.

5.6 Grünflächen

Südlich des Jönsbeck und im Bereich westlich der Burgstraße sind private und öffentliche Grünflächen zum Erhalt festgesetzt.

5.7 Festsetzungen für Bepflanzungen sowie zur Erzeugung und Nutzung regenerativer Energien

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen hat mit „bienenfreundlichen“ Pflanzen zu erfolgen. Dadurch wird die Biodiversität erhöht und somit ein Beitrag zum Klima- und Artenschutz geleistet.

Ergänzend lassen sich durch Dachbegrünungen stadtklimatische Defizite in Bezug auf den Feuchtigkeitshaushalt und das thermische Milieu mindern. Im B-Plan „Ortskern Knesebeck“ wird daher festgesetzt, dass eine extensive Begrünung von Flachdächern zulässig ist. In diesem Zusammenhang ist dafür eine Substratstärke von min. 10 cm konstruktiv einzuplanen. Diese Maßnahmen tragen zu einer positiven Entwicklung des Kleinklimas in Verbindung mit einem zeitgemäßen Regenwassermanagement bei, Schadstoffe werden ausgefiltert sowie Energie eingespart und dadurch ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Zudem wird festgesetzt, dass die Verwendung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zulässig ist. Es muss jedoch im Sinne des Nachbarnschutzes darauf geachtet werden, dass die Oberflächen von Anlagen der Photovoltaik, der Solarthermie sowie andere große Verglasungsflächen im Dachbereich so zu errichten sind, dass sie sich nicht störend auf die angrenzende Bebauung auswirken (Blendwirkung).

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

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig und werden ausgeschlossen. Die überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit standortheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Mit diesen Vorschriften zur Begrünung und gärtnerischen Gestaltung unbebauter Flächen wird die Biodiversität erhöht und somit ein Beitrag zum Klima- und Artenschutz geleistet.

Ergänzend dazu soll die Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Aus diesem Grund sind Stellplätze und deren Zufahrt, sowie Zufahrten zu Garagen bzw. Carports in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

5.9 Flächen für Landwirtschaft

Im östlichen Randbereich des Planungsgebietes bleibt ein Teilereich als landwirtschaftliche Fläche erhalten.

6 Gestaltungsregelungen der Örtlichen Bauvorschriften (ÖBV)

Die Stadt Wittingen erlässt zur Sicherung eines gestalterischen Rahmens für den Erhalt und die Sicherung des Ortsbildes Örtliche Bauvorschriften. Gemäß § 56 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zurzeit gültigen Fassung können die Gemeinden städtebauliche oder baugestalterische Absichten darüber verwirklichen. Der räumliche Geltungsbereich ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern Knesebeck“ identisch.

Diese ÖBV gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBauO in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739). Die Satzung regelt die über die NBauO hinausgehenden Anforderungen an die Gestaltung von baulichen Anlagen (umfassend Anforderungen an die Fassaden- und Dachgestaltung, Einfriedungen und sonstige bauliche Anlagen). Sie gilt auch für solche Gebäude und Anlagen, für die keine Genehmigungs- bzw. Anzeigepflicht besteht.

6.1 Anforderungen an die Gestaltung der Dächer

Dachform

Das Dach mit seiner Form, seinen Aufbauten und seiner Eindeckung ist als fünfte Fassade ein wesentliches Gestaltungselement und auch im Zusammenspiel aller Dächer als sogenannte Dachlandschaft von Bedeutung. Bei der Neueindeckung bestehender oder neuer Gebäude ist darauf zu achten, dass das Zusammenspiel der traditionellen Elemente (Dachform, Deckungsart, Ziegelform und -farbe) nicht durch das Verwenden von untypischen Formen, Materialien und Farben gestört wird.

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

Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen bis zu einer Höhe von 3 m sind auch Flachdächer zulässig. Offene Kleingaragen gem. § 1 (3) GaStpIVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO sind in der von den öffentlichen Verkehrsflächen V1 (Lindenstraße), V2 (Wittinger Straße, V3 (Marktstraße) und V6 (Burgstraße) einsehbaren Bereichen nicht zulässig.

Im Bestand sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zu finden. Dies ist vorherrschend bei der historischen Bausubstanz und soll auch für Neubauten als Richtlinie gelten.

Die Eindeckung der Dachflächen eines Gebäudes sind nur einheitlich mit demselben Material zulässig.

Für Hauptgebäude sind Dachziegeleindeckung aus gebrannten Ton- oder Betonziegeln in Form von Schindeln, Biberschwanzziegeln oder Hohlpfannen in Naturrot, Braun- oder Grautönen folgender RAL-Bereiche zulässig: RAL 3002 - 3004, 3009, 3011, 3013, 8011, 8012, 8015, 7012 und 7037 und deren Zwischentöne.

Die Verwendung glänzend engobierter, glasierter oder anderer glänzender Materialien ist unzulässig.

Bei der Erneuerung von Dächern, die bisher mit einem anderen Material gedeckt und bei denen die Dachneigung unter 22° beträgt, sind der Konstruktion entsprechende Materialien, auch abgesehen von gebrannten Tonziegeln, zulässig. Die Verwendung glänzend engobierter, glasierter oder anderer glänzender Materialien ist unzulässig.

Der Zentralverband des Deutschen Dachdecker-Handwerks hat jedem Dachbaustoff eine Regeldachneigung zugeschrieben, welche die Grenze für die Regensicherheit des jeweiligen Deckmaterials angibt. So kann ein Flachdachziegel ab 22 Grad Sparrenneigung eingesetzt werden. Für die Erneuerung bestehender Dächer mit einer Dachneigung unter 22 Grad sind daher keine gebrannten Tonziegel zu verwenden.

Dachgauben

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

Der Charakter der Dachlandschaft soll durch die Festsetzung der Art der Aufbauten gewahrt werden. Dachgauben sollen einen Abstand zur Traufkante und zum First aufweisen, um eindeutig als eigenes Bauteil (Dachaufbau) wahrgenommen zu werden.

Dacheinschnitte und Überstände

Von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbare Dacheinschnitte, wie z.B. Loggien, sind nicht zulässig. Der Charakter der großflächigen Dachlandschaft soll gewahrt werden.

Dächer sind traufseitig nur mit einem Überstand zwischen 20 und 50 cm ohne Berücksichtigung der Regenrinne zulässig.

6.2 Anforderungen an die Fassadengestaltung

Fassadengliederung

Die Fassade ist als gestalterische Komposition zu betrachten. Deshalb sind die Fassaden der einzelnen Geschosse 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 beizubehalten.

Grenzwände sollen in diesem Kontext entsprechend den übrigen Außenwänden des Gebäudes in Farbe und Material gestaltet sein, wenn diese dem öffentlichen Raum zugewandt ist.

Bauweise und Fassadengestaltung

Für Hauptgebäude und von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbare Nebengebäude sind nur folgende Materialien und Farbigkeit zulässig, welche (Materialien) mindestens 70 % je Fassadenfläche einnehmen müssen:

- Mauerwerk aus gebrannten Ziegeln und Klinker in rot bis rotbraun
- Sichtbare Holzkonstruktionen (Fachwerk) mit Ausfachungen aus roten bis rotbraunen Ziegeln oder hellem Putz
- (Als rot bis rotbraun gelten die Farben DIN RAL Nr. 3000, 3002, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012 und 8015.)

- Mischbauweisen aus Mauer- und Fachwerk
- Verkleidung mit senkrechter Deckelschalung aus Holz (natur oder braun)
- Mauerriemchen aus Ziegel, Klinker oder Naturstein
- Schieferverkleidungen sind ausschließlich für Giebel und Gauben zulässig

Die historische Bebauung ist geprägt von Gebäuden mit Fachwerk- oder Ziegelsteinfassade. Ziel ist es, die homogene Gesamtwirkung im Dorfkern zu erhalten bzw. wieder zu erhöhen durch die Einschränkung der Fassadenmaterialien. Um eine Außendämmung zu ermöglichen sind Mauerriemchen aus Ziegel, Klinker oder Naturstein und Verkleidungen mit senkrechter Deckelschalung aus Holz möglich, entsprechend dem Bestand im Bereich von Nebengebäuden oder landwirtschaftlichen Nutzgebäuden. Durch die Beschränkungen auf mindestens 70 % je Fassade sind auch andere Materialien z. B. im Giebel- und/ oder Sockelbereich zulässig. Einerseits wird eine Gesamtwirkung erzielt, andererseits ausreichend Flexibilität in der Material- und Farbgestaltung zugelassen.

Auf Basis historischer Befunde werden gleichzeitig stark abweichende Materialien, ortsfremde Materialien und Oberflächenbeschaffenheiten ausgeschlossen, um ein einheitliches harmonisches Ortsbild nicht zu stören. Dazu gehören:

- Oberflächen aus Metall, glänzende Materialien, Sichtbeton
- Verkleidungen mit Fliesen, Schindeln, Blechen, Wandteilen, Platten
- Baustoffe aus Kunststoff, Faserzement, Waschbeton und Holzwerkstoffen
- Glänzende Anstriche von Holz-, Putz- und Mauerwerksflächen

Das Überstreichen von Mauerwerk ist nur bei Fachwerkgebäuden zulässig, sofern dies durch einen historischen Befund gerechtfertigt werden kann. Die Farbe ist dem Befund entsprechend zulässig.

Fassadenöffnungen: Fenster, Türen und Tore

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

Bei Ersatz sind etwaige Überformungen zu beseitigen, soweit diese sich anhand historischer Befunde oder der Fassadengliederung belegen lassen.

Historische Außentüren sind vollständig zu erhalten. Notwendige Ersatztüren müssen dem Baustil des Gebäudes entsprechend gestaltet und beschaffen sein.

Beim Neubau von Gebäuden sind mit Ausnahme von Schaufenstern, Tür- und Fensteröffnungen in stehenden Formaten auszuführen. Deren Höhe muss in wahrnehmbarem Maße größer sein als die Breite. Bei Scheiben in Außentüren sind ausschließlich rechteckige Formate zulässig.

Dieser Festsetzung liegt die Tatsache zugrunde, dass bei älteren Gebäuden Fenster von Wohnräumen stehenden Formates sind. Nur kleinere Fenster z. B. von Nebenanlagen oder Kellergeschossen weisen andere Formate (quadratisch oder liegend) auf.

Auch Hof-, Garagen- und sonstige Tore sind ortsbildprägend. Deshalb sollen hier folgende Festsetzungen angewendet werden:

Historische Tore und Durchfahrten sollen als solche erhalten werden. Notwendige Ersatzteile müssen dem Baustil des Gebäudes entsprechend geschaffen sein.

Roll-, Sektion-, Schwing- und Kipptore sind nicht zulässig.

Materialien

Von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbare Fenster und Türen sind in Holz oder Kunststoff auszuführen. Von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbare Tore sind in Holz auszuführen. Konstruktiv notwendige Metallteile (z.B. Beschläge) sind in matter Oberfläche auszuführen.

An den von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Außenwänden sind ortsfremde Materialien wie Glasbausteine, getöntes oder gewölbtes Glas sowie Spiegel- und Drahtglas nicht zulässig.

Sonnen- und Sichtschutz

Die Beklebung von Fenstern mit Sichtschutzfolien ist nicht zulässig. Die Farbe von Jalousiekästen muss der Farbe des Fensterrahmens entsprechen.

6.3 Schaufenster und Ladeneingangstüren

Schaufenster im Erdgeschoss sind wichtig für die Präsentation des im Ortskern wünschenswerten Einzelhandel, für Gastronomie und Dienstleistungen. Durch ein Aufnehmen von Achsen und Fluchten sollen sich die Schaufenster in die Fassade integrieren, die Fassade beruhigt und harmonisiert werden. In diesem Zusammenhang werden zu folgenden Themen Festsetzungen getroffen, um ein ortsbildverträgliche Integration von Schaufenstern in die Fassade zu ermöglichen:

- Beschränkung der Gesamtbreite verglaster Flächen im Erdgeschoss
- Angaben zu Einbautiefe
- Mindesthöhe eines gemauerten Sockels
- Nicht störende Ausleuchtung

6.4 Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen haben eine hohe gestalterische Wirkung auf den öffentlichen Raum. Dies gilt für die Art und die Höhe von Einfriedungen gleichermaßen. Hierzu werden ortsbildverträgliche Festsetzungen getroffen.

Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind als

- naturbelassener Holzzaun
- farblos lasierter Holzzaun
- gestrichener Holzzaun in den Tönen braun, grau und weiß
- Mauern aus Natur- oder Backstein
- freiwachsende oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen zulässig.

Maschendrahtzaun oder Stabmattenzäune sind nur in Verbindung mit einer Hecke, auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite der Hecke zulässig.

Zu hohe Einfriedungen behindern die Sicht und wirken abweisend. Für Fußgänger und insbesondere Kinder entsteht eine unattraktive Situation beim Entlanglaufen an hohen Zäunen, Hecken und Mauern.

Um eine wechselseitige Beziehung zwischen Gebäude und dem öffentlichen Straßenraum herzustellen sind Einfriedungen der straßenzugewandten Gebäudeseite entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit maximal 1,20 m Höhe zulässig. Bei dieser Höhe ist die soziale Sicherheit positiv zu bewerten. Es entstehen keine Angsträume bei zu hohen Einfriedungen.

An straßenabgewandten Grundstücksseiten ist aus Gründen des Sichtschutzes sowie zum Schutz der Privatheit die Höhe der Einfriedung nicht beschränkt. Hierbei sind die gesetzlichen Regelungen zum Nachbarschutzgesetz und der NBauO zu beachten. Dies bedeutet, dass Einfriedungen bis maximal 2 m zulässig sind.

Ausnahmsweise dürfen Grundstücke mit gewerblicher Nutzung Einfriedungen in einer Höhe von maximal 2 m errichten, um Sicherheitsaspekten zu entsprechen.

6.5 Antennen, Solar- und Windenergieanlagen

Technische Anlagen wie Satellitenanlagen und Antennen können eine Störung des historischen Ortsbildes darstellen. Antennenanlagen, vor allem Parabolantennen (sog. Satellitenschüsseln) fügen sich gestalterisch nicht in die äußere Gebäudegestaltung ein. Für eine zeitgemäße Umsetzung werden die Anlagen zugelassen, müssen sich aber in Anordnung und Farbe integrieren, um nicht zu markant zu erscheinen.

6.6 Markisen und Vordächer

Markisen und Vordächer können aufgrund von Proportionen, Dimensionierung und Material das Erscheinungsbild von Gebäuden erheblich verändern und das historische Bild verunklaren. Der Blick auf das Gebäude selbst und auf Nachbargebäude wird eingeschränkt. Um dem Anspruch an Witterungsschutz nachzukommen sind Vordächer eingeschränkt zugelassen.

6.7 Sonstige Ausstattung

Zu- und Abluftöffnungen sind an Fassaden, die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandt sind, ausnahmsweise zulässig, wenn der entsprechende Innenraum an keine andere straßenabgewandte Fassadenseite grenzt.

Außenbeleuchtungen sind dezent zu halten und nur gestattet, sofern sie direkt auf Flächen wie z.B. Fassaden ausgerichtet sind. Nachbargrundstücke und deren Bebauung dürfen nicht durch direktes Licht angestrahlt oder durch Streulicht störend aufgeleuchtet werden.

Die Wirkung ist vor der Installation in Konzept bildlich darzustellen und mit der Gemeinde abzustimmen. Die zur Verwendung kommenden Leuchten und Leuchtmittel sind dabei anzugeben. Als Lichtfarbe ist ausschließlich warmweiß mit einer Farbtemperatur unterhalb 3300 K zulässig.

6.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden grundsätzlich zugelassen, um ein zeitgemäßes Geschäftsumfeld zu ermöglichen und den Erhalt bzw. die Ansiedlung von Gewerbetreibenden zu unterstützen. Damit sie das Ortsbild nicht zu stark beeinträchtigen, werden sie jedoch in ihrer Lage, Dimension und Ausführung auf ein Maß beschränkt, welches sich den Gebäuden und der Gestaltung des Straßenraumes unterordnet. Der Gesamteindruck eines Gebäudes und einer Straßenfront soll nicht durch die Werbeanlagen bestimmt werden, vielmehr sollen sie sich als Einzelbestandteile integrieren.

Werbeanlagen sollen nur dazu dienen, auf vorhandene Betriebe hinzuweisen. Damit soll einerseits dem Geschäftsinteresse der Betriebe, andererseits dem öffentlichen Interesse nach Erhalt und Wirkung des historischen Ortsbildes entsprochen werden. Mit dem Anbringen von Fremdwerbung könnten die Gebäude in stärkerem Maße als Werbeträger genutzt werden und ihre jeweils Fassadengestaltung demgegenüber an Bedeutung verlieren.

Die Anordnung mehrerer Werbeträger, über die mögliche eine Flachwerbeanlage und den einen Ausleger hinaus, ist nicht zulässig. Dies würde dem Ziel, dass Werbeanlagen sich dem Gesamteindruck unterordnen sollen, entgegenstehen.

Werbeanlagen erregen die größte Aufmerksamkeit, wenn sie etwa in Augenhöhe angebracht werden. Da die Anordnung in dieser Höhe aufgrund der Schaufenster / Fenster nicht möglich ist und auch, um auf etwas größere Entfernung einen Hinweis auf ein Geschäft oder einen Betrieb geben zu können, werden Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 4,0 m zugelassen. Dieser Bereich ermöglicht den Bezug zu den Schaufenstern und wird vom menschlichen Auge noch bequem wahrgenommen.

Werbeanlagen oberhalb der Brüstungszone des ersten Obergeschosses zielen vorwiegend auf die nicht gewünschte Fernwirkung ab und beeinträchtigen den Gesamteindruck eines Gebäudes und des Straßenraumes erheblich. Durch die Beschränkung bis 4,0 m Höhe ist auch die Gefahr einer „Überdachwerbung“ ausgeschlossen.

Bei eingeschossigen, traufständigen Gebäuden liegt die Traufkante oft niedriger als 4,0 m. Um auch hier die Überdachwerbung zu verhindern, wird die Anordnung von Werbeanlagen oberhalb der Traufe für unzulässig erklärt.

Fassaden dürfen nicht zugunsten von Werbung verändert, wie z.B. abweichend von der übrigen Gestaltung verkleidet oder gestrichen werden. Ebenso wenig dürfen Werbeanlagen prägende historische Inschriften abdecken.

Neben Flachwerbeanlagen treten Auslegerwerbeanlage stärker räumlich in Erscheinung und können dazu führen, dass trotz relativ geringer Größe große Teile der Bebauung nicht erlebbar werden. Für diese Werbeträger werden daher besondere Anforderungen gestellt. Die Ausladung und Größe der Ausleger wird begrenzt, damit diese Werbeart nicht durch übermäßige Größe und Auskragung in den Straßenraum die Wirkung der Fassaden in den Hintergrund drängt und verkehrsablenkend wirkt.

Eine weitere Möglichkeit Werbung in Szene zu setzen ist Lichtwerbung. Auch hierbei können störende Wirkung für den öffentlichen Raum, aber auch für die angrenzender Bebauung und deren Bewohner:Innen entstehen. In diesem Kontext sollen für die Beleuchtung von Werbeanlagen ein warmweißes Licht mit 2.700 oder 3.000 Kelvin verwendet werden.

Einzelbuchstaben dürfen bei indirekter Beleuchtung bis maximal 0,05 m von der Fassade abgesetzt sein. Leuchtmittel, Kabel, Verteilerdosen etc. dürfen vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sein.

Werbeanlagen, die sich bewegen und solche mit wechselnder, bewegter oder farbiger Beleuchtung oder stark reflektierenden Farben sind unzulässig, da dies eine besonders aufdringliche und aggressive Form der Werbung darstellt und das Erscheinungsbild des Ortskerns von Knesebeck empfindlich stören würde. Die Gebäude selbst mit ihrer Gestaltung würden gegenüber derartiger Werbeanlagen an Bedeutung im Ortsbild verlieren. Dies gilt es zu vermeiden und ist somit unzulässig.

Beklebung von Fensterscheiben zu Werbezwecken in den Obergeschossen ist nicht zulässig, da Fensterflächen dem Ausblicken dienen. Eine Beklebung unterbindet dies und läuft dem konstruktiven Wesen von Fenstern zuwider.

An Gebäuden angebrachte oder über Straßen gespannte Werbebanner sind ausnahmsweise für kulturelle Zwecke, wie öffentliche Veranstaltungen, zulässig. Zeitraum, Größe und Gestaltung sind mit der Gemeinde abzustimmen.

Grundsätzlich gilt für den Erhalt eines harmonischen Ortsbildes, dass unnötig gewordene Werbeanlagen entfernt werden sollen. Darüber hinaus sollen die sie vormals tragenden Gebäudeteile und Wandflächen in ihren ursprünglichen Zustand zurückversetzt werden.

7 Private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören u.a. das Interesse an:

- der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- der erhöhten Nutzbarkeit eines Grundstückes
- einer wirtschaftlicheren und finanzierbareren Umsetzbarkeit der Gestaltungsrichtlinien
- an flexibleren Rahmenbedingungen für die private Energiegewinnung

Die Betroffenheit ist für das gesamte Planungsgebiet gegeben, da es sich um einen Bebauungsplan für ein bereits bestehendes Siedlungsgebiet handelt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sind diverse Stellungnahmen der Knesebecker Bürger:Innen hinsichtlich der aufgezeigten Gestaltungsrichtlinien eingegangen. Diese haben zu vielfältigen Änderungen, Ergänzungen bzw. Konkretisierungen der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes geführt.

In Anlage 2 Nachverfolgung der Änderungen und Ergänzungen zur Gestaltungssatzung „Ortskern Knesebeck“ sind die Änderungen an dem Gestaltungshandbuch/ den Örtlichen Bauvorschriften übersichtlich dokumentiert.

8 Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei dem Bebauungsplan „Ortskern Knesebeck“ geht es darum den fortgeschrittenen Strukturwandel und den damit verbundenen sukzessiven Verlust des Ortsbildes aufzuhalten.

Mit den Gestaltungsfestsetzungen im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften wird die Umsetzung im Wesentlichen durch die Privateigentümer getragen. Die Planung berührt somit die privaten Belange in großem Maße. Aus diesem Grund wurden die Anregungen der Bürger:Innen in besonderem Maße berücksichtigt. Die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften wurden deutlich reduziert und auch durch finanzierbarere Alternativen, wie z.B. Betonziegel, Kunststofffenster oder auch Ersatztüren ergänzt.

9 Umsetzung der Planung

9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

9.2 Kostenschätzung und Finanzierung

Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes werden durch die Stadt Wittingen getragen.

Die restlichen Vorhaben sind private Investitionen auf Privatgrundstücken.

9.3 Erschließungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag

Es handelt sich um eine Planung zur Sicherung der Ziele der Stadtentwicklung. Ein städtebaulicher Vertrag oder ein Erschließungsvertrag zur Realisierung sind nicht notwendig.

10 Flächenbilanz

Im Rahmen des B-Planes „Ortskern Knesebeck“, Wittingen werden folgende Flächen ausgewiesen:

Nutzung	ca. Fläche in m²	ca. Anteil in %	max. Grund- fläche mit max. Überschreitung durch Nebenanlagen
Mischbaufläche MI, GRZ 0,3 (Überschreitung bis max. 0,45)	11.179	6,2	5.030
Mischbaufläche MI, GRZ 0,4 (Überschreitung bis max. 0,6)	20.346	11,3	12.207
Mischbaufläche MI, GRZ 0,6 (Überschreitung bis max. 0,8)	94.035	52,3	75.228
Gemeinbedarf	15.399	8,6	
Verkehrsflächen, öffentlich	27.016	15,0	
Grünflächen	7.956	4,4	
Landwirtschaft	3.878	2,2	
Geltungsbereich	179.809	100	92.466

11 Verfahren

- Aufstellungsbeschluss
(§ 2 Abs. 1 BauGB) 16.03.2022
- Unterrichtung und Erörterung
(§ 3 Abs. 1 BauGB) 20.06.2022
- 22.07.2022
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 1 BauGB) 20.06.2022
- 22.07.2022
- Auslegungsbeschluss 04.05.2023
- Öffentliche Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB) 05.06.2023
- 07.07.2023
- Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 2 BauGB) 05.06.2023
- 07.07.2023

Anlagen

- Anlage 1 Ackers Morese Städtebau: Gestaltungshandbuch „Ortskern Knesebeck“, Stand: März 2023
- Anlage 2 Ackers Morese Städtebau: Nachverfolgung der Änderungen und Ergänzungen zur Gestaltungssatzung „Ortskern Knesebeck“, Stand: März 2023
- Anlage 3 Büro Stadtlandschaft: Umweltbericht, Stand: März 2023