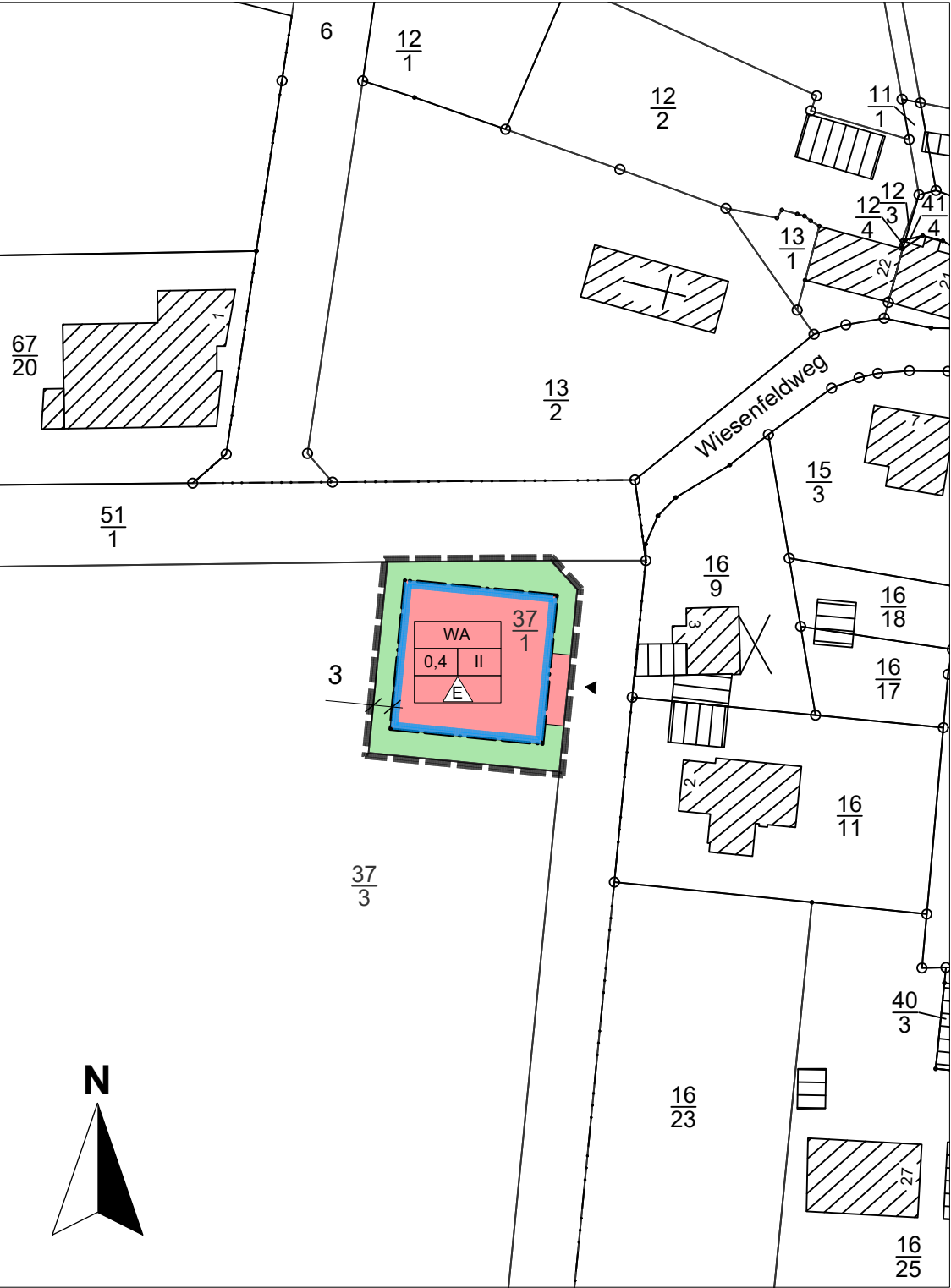


Planzeichnung M 1:1000



Planzeichenerklärung

Gem. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2018 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB; §§ 16 und 17 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse
0,4 Grundflächenzahl

3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

4. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

E Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Einfahrtbereich

6. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

Darstellung der Plangrundlagen

Vorhandene Gebäude mit Hausnummern
Flurstücksgrenzen
Flurstücknummern

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

2.1 Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.
2.2 Für das Reine Wohngebiet (WR) wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
2.4 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse innerhalb des reinen Wohngebietes (WR) wird auf maximal II festgesetzt.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird festgesetzt, dass gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig sind.

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

4.1 Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortheimischen und standortgerechten Pflanzen als Hausgärten zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Schottergärten werden nicht zugelassen.
4.2 Gehölze, die im Zuge der Baumaßnahme verloren gehen, sind auf dem Grundstück neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück durch geeignete Retentionseinrichtungen, wie Mulden, Regentonnen oder Zisternen zurückzuhalten und durch Verdunstung und/oder Versickerung zu bewirtschaften.
5.2 Im reinen Wohngebiet (WR) sind die Stellplätze in wasserdurchlässiger Form herzustellen.
5.3 Eine Baufeldräumung darf nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01.10. - 28.02. erfolgen. Zu fällende Bäume sind zuvor auf Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln zu kontrollieren.
5.4 Auf Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15% sind Dachbegrünungen vorzusehen.

6 Solare Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

6.1 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
6.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Hinweise

Vor Baubeginn muss der Nachweis vorgelegt werden, dass keine Kampfmittel im Boden vorhanden sind.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kneitlingen hat in seiner Sitzung am 26.03.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans "ehemaliges Wasserwerk" in der Ortschaft Bansleben beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekanntgemacht.

Kneitlingen, Bürgermeister / Siegel

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand: 03.02.2026). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Wolfenbüttel, Öffentl. best. Verm.-Ing.
Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von BÖREGIO - Büro für Stadt- und Regionalentwicklung, Altstadtmarkt 12, 38100 Braunschweig.

Braunschweig, gez. Dr. Rainer Mühlnickel
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Kneitlingen hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am xx.xx.xxxx ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Kneitlingen, Bürgermeister / Siegel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kneitlingen, Bürgermeister / Siegel

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Wolfenbüttel Nr. bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am in Kraft getreten.

Kneitlingen, Bürgermeister / Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1-3, Abs. 2 und Abs. 3, Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Kneitlingen, Bürgermeister / Siegel

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 58 NKomVG hat der Rat der Gemeinde Kneitlingen den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Kneitlingen, Bürgermeister / Siegel

Bebauungsplan "ehemaliges Wasserwerk" im Ortsteil Bansleben

Gemeinde Kneitlingen, Landkreis Wolfenbüttel Maßstab 1:1000

Planerstellung (Stand 28.05.2026):

Büro für Stadt- und Regionalentwicklung
Dr. Ing. Rainer Mühlnickel

Altstadtmarkt 12
38100 Braunschweig

Telefon: 0531 2371455
Email: info@boeregio.de

BÖREGIO
Büro für Stadt- und Regionalentwicklung

Quellen:
Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

