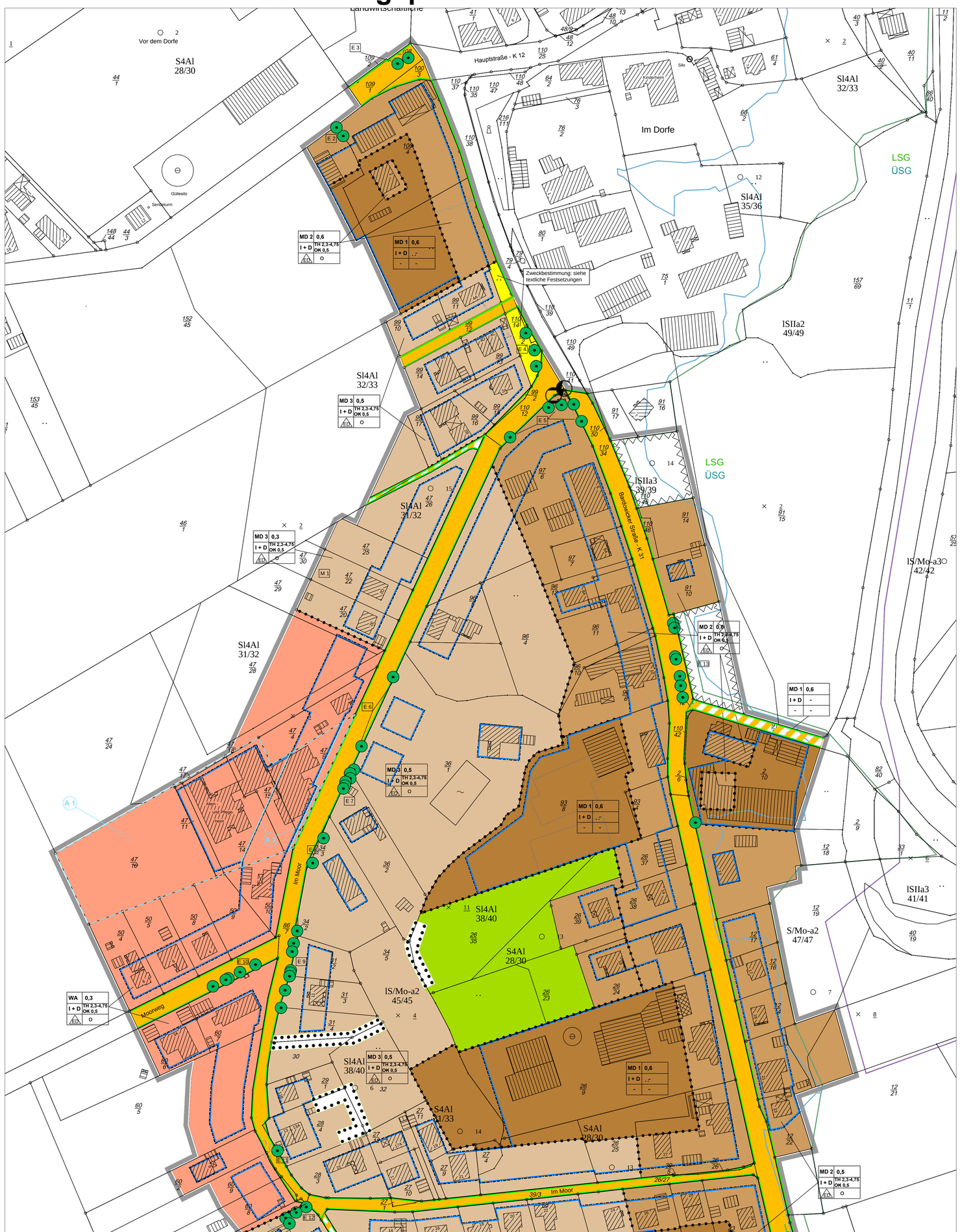
Gemeinde Wittorf: Bebauungsplan Nr. 8 "Altdorf-Süd"



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg
Stand: 24.08.2016

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 5 BauNVO)

- Dorfgebiet MD 1 *("keine Emissionsbeschränkungen, Wohnen nicht zulässig")*
- Dorfgebiet MD 2 *("keine Emissionsbeschränkungen, Wohnen zulässig")*
- Dorfgebiet MD 3 *("Emissionsbeschränkungen, Wohnen zulässig")*
- Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,6 — Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß *(siehe Nutzungsschablone)*
- I + D — Geschosse (Höchstmaß) entspr. textl. Festsetzung *(siehe Nutzungsschablone)*
- OK — Oberkante Fertigfußboden (Höchstmaß in Metern) entspr. textl. Fests. *(siehe Nutzungsschablone)*
- TH — Traufhöhe (Mindest- und Höchstmaß in Metern) entspr. textl. Fests. *(siehe Nutzungsschablone)*

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- ED — Einzel- und Doppelhäuser *(siehe Nutzungsschablone)*
- o — offen *(siehe Nutzungsschablone)*
- Baugrenze

4. Auflösend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 23 BauNVO)

- A 1 — Geltungsbereich für das auflösend bedingte Baurecht gem. textl. Festsetzung
- A 2 — Baugrenze ab Eintreten der nach § 9 Abs. 2 BauGB definierten Bedingung

5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

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

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg

7. Flächen f. Versorgungsanlagen u. Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (Zweckbestimmung: s. textl. Fests.)
- Strom
- Gas

8. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

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

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Bäume erhalten
- Baumreihe / Allee erhalten
- E 2 — Zuordnungsnummer zu textlicher Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

10. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

11. Darstellungen ohne Normcharakter / nachrichtliche Darstellungen

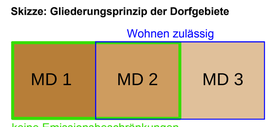
- Überschwemmungsgebiet i. S. d. § 76 Abs. 2 WHG (nachrichtliche Darstellung gem. § 9 Abs. 6a BauGB))
- Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Darstellung gem. § 9 Abs. 6 BauGB))
- 19.8 — Bemaßung (runde Meterzahlen ohne Nachkommastelle)
- Aufbau der Nutzungsschablone: 1 Art der baulichen Nutzung; 2 Grundflächenzahl GRZ (Höchstmaß); 3 Geschosse (Höchstmaß); 4 Höhen baulicher Anlagen (gem. textl. Festsetzungen); 5 Hausform; 6 Bauweise

1	2
3	4
5	6

12. Bestandsdarstellungen

- Wohn-/Geschäftsgebäude
- gewerbliches Gebäude

Skizze: Gliederungsprinzip der Dorfgebiete



Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB / BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 5 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)
(Hinweis: Die Art der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung über den Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt.)

1.1 Die Freilandgeflügelhaltung ist auf max. 0,4 GV je Betrieb begrenzt.

1.2 **MD 1 Dorfgebiet** (§ 1 Abs. 3, § 5 i. V. m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)
Allgemein zulässig sind:
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
2. Kleinsiedlungen mit entsprechenden Nutzgärten, jedoch keine Wohngebäude und Wohnungen, und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, jedoch keine Wohngebäude und Wohnungen
3. Betriebe zur Be- und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige Gewerbebetriebe
3. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
4. Gartenbaubetriebe

1.3 **MD 2 Dorfgebiet** (§ 1 Abs. 3, § 5 i. V. m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)
Allgemein zulässig sind:
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
3. Sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
5. sonstige Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Gartenbaubetriebe

1.4 **MD 3 Dorfgebiet** (§ 1 Abs. 3, § 5 i. V. m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)
Allgemein zulässig sind:
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, ausgenommen Gebäude oder Anlagen zur (Auf-)Zucht von Tieren sowie geruchsemittierende Anlagen aller Art (Jauche- oder Güllebehälter, Fahrsilos, Fest- oder Flüssigmiststätten, Dungstätten etc.); Pferdehaltung einschließlich der Hobbypferdehaltung ist zulässig, sofern sie als "nicht wesentlich störend" i. S. des § 5 BauNVO einzustufen ist
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
3. Sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige Gewerbebetriebe einschließlich gewerblicher Pferdehaltung
3. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
4. Gartenbaubetriebe

1.5 **Allgemeines Wohngebiet** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
Allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)
Hinweis: Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Einschriebe in die Nutzungsschablonen festgesetzt (s. Planzeichnung) oder ergibt sich aus den Baugrenzen.

2.1 Zulässig sind Gebäude mit einem Vollgeschoss und ggf. ausgebautem Dachgeschoss. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung entsprechend der örtlichen Bauvorschrift begrenzt sind. Ausnahmen können gewährt werden bei Umbauten, Anbauten oder Modernisierungen bestehender Gebäude, die mehr als ein Vollgeschoss und Dachgeschoss haben.

2.2 Die Höhe der Traufkante (Schnittpunkt Außenhaut / Dach) hat mindestens 2,30 m über Erdgeschoss-Rohfußboden zu liegen. Die maximale Höhe der Traufkante beträgt 4,75 m. Für Wirtschaftsgebäude entfällt diese Festsetzung. Für Maßnahmen am Gebäudebestand, der die Höhenfestsetzungen bereits vor Durchführung der Maßnahmen nicht einhält, sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Unterer Bezugspunkt ist die durchschnittliche Höhenlage der an das Grundstück grenzenden öffentlichen Verkehrserschließung.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO)
(Hinweis: Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Planzeichnung mit Baugrenzen festgesetzt. Die Bauweise und die Hausformen werden in der Planzeichnung über Einschrieb in die Nutzungsschablone festgesetzt.)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, nicht zulässig, wenn sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (zusammengenommen) eine Gesamtgrundfläche von 30 m² je Baugrundstück überschreiten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Weide-/Koppelzäune und die sachgerechte Anlage von Paddocks oder anderen Freiflächen zur Tierhaltung.
Für bestehende Nebenanlagen können Ausnahmen gem. § 31 BauGB zugelassen werden.

4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze sind müssen einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der zugehörigen Erschließungsstraße aufweisen.

5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL AN WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Ausnahmen können genehmigt werden bei Umnutzungen von zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehenden Gebäuden.

6 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
Zweckbestimmung der im Plan festgesetzte Flächen für Versorgungsanlagen und Abwassserbeseitigung: Auf der Fläche dürfen Versorgungsanlagen für die technische Infrastruktur sowie Anlagen, die zur Abwasserbeseitigung erforderlich sind, errichtet werden.

7 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 26 BauGB)

7.1 Wirtschaftsflächen, Zufahrten und Zuwegungen dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.

7.2 Befestigte Grundstücksflächen müssen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen versehen werden (Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine etc.). Wasserundurchlässige Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind hierbei unzulässig. Ausnahmen für landwirtschaftliche Betriebe oder Gewerbebetriebe können gewährt werden (§ 31 BauGB).

7.3 Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und flächig zu versickern. (Bitte Hinweis beachten.)

7.4 (M 1) Für die Flurstücke 100/4 (?), 152/45, 99/10, 99/117 bzw. 99/116, 47/46, 47/25, 47/22, 47/20 ist der Grundstücksrand im Übergangsbereich zur freien Landschaft ein Gehölzstreifen anzupflanzen. Hierfür sind zu 90 % Gehölze aus nebenstehender Liste zu verwenden.

8 BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)

8.1 Im gesamten Geltungsbereich: Die im Plan entsprechend festgesetzten Bäume und Baumgruppen sind dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der Kronentraufe sind Veränderungen der Bodenoberfläche wie Anschüttungen, Abtragungen, Materialablagerungen etc. untersagt. Beschädigungen des Wurzelwerks sind zu vermeiden. Während der Durchführung von Baumaßnahmen sind Stamm, Wurzelwerk und der gesamte Kronenbereich durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.
Sollte der Abstand des abgegangenen Baumes zu anderen wertvollen heimischen Laubbäumen weniger als zehn Meter betragen haben, kann die Nachpflanzung ausnahmsweise in Absprache mit der Gemeinde an anderer Stelle entlang des öffentlichen Straßenraums vorgenommen werden.
Wenn in begründeten Ausnahmefällen die Entnahme eines zum Erhalt festgesetzten Baumes genehmigt wird, ist bei straßenbegleitenden Bäumen ebenfalls eine Nachpflanzung in der geforderten Qualität in Absprache mit der Gemeinde an anderer Stelle des öffentlichen Straßenraums vorzunehmen.

8.2 Im Einzelnen werden festgesetzt (s. Planeinschriebe; bei evtl. betroffenen Privatgrundstücken ist die Flurstücksnummer angegeben):
(E 1) [E 1 enthält Pflanzstreifen, westlicher Teil: 4 Linden, 1 Eiche]
(E 2) Flurstück 100/4: 2 Eichen
(E 3) Hauptstraße, östlicher Teil: 2 Eichen
(E 4) Fläche für Versorgungsanlagen nördlicher Kreuzungsbereich Im Moor / Bardowicker Str. : 3 Eichen
(E 5) Nördlicher Kreuzungsbereich Im Moor / Bardowicker Str. / Flurstück 97/6: 5 Eichen, jeweils im Straßenseitenraum
(E 6) Im Moor / Flurstück 36/1: 1 Buche, 1 Eiche, jeweils im Straßenseitenraum
(E 7) Im Moor / Flurstück 36/1, 36/2: Baumgruppe mit mehreren Erlen und einer Eiche im Straßenseitenraum
(E 8) Flurstück 34/3: 2 Kastanien
(E 9) Im Moor / Flurstücke 34/2, 31/2, 31/3, Grenze zu 31/4: einseitiger Alleeabschnitt / Baumreihe, Eichen und Kastanien im Straßenseitenraum
(E 10) Moorweg: einseitiger Alleeabschnitt / Baumreihe, Eichen im Straßenseitenraum
(E 11) Flurstück 28/4: 1 Eiche im Straßenseitenraum
(E 12) Im Moor / Flurstück 157/24: 3 Eichen, 1 Linde
(E 13) Bardowicker Straße gegenüber Flurstück 96/6: 5 Eichen, 1 Erle, 1 Ahorn im Straßenseitenraum bzw. auf dem Grünstreifen zwischen Fußweg und Fahrbahn; von den beiden eng stehenden Eichen kann, falls erforderlich, eine entfernt werden
(E 14) Bardowicker Straße, Ortsausgang Richtung Süden: Erhalt der einseitigen Birkenallee zwischen Fahrbahn und Fußweg

9 HÖHENLAGE VON FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 BauGB (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens darf im Mittel nicht mehr als 0,5 m über dem Mittel der Höhe der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Erschließung liegen. Ausnahmen können aus Gründen des Hochwasserschutzes zugelassen werden.

10 AUFLÖSEND BEDINGTES BAURECHT (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Auf der in der Planzeichnung mit A 1 bezeichneten Fläche treten nach Abriss des bestehenden Gebäudes oder von Gebäudeteilen die mit A 2 markierten Baugrenzen in Kraft. Weitere, bis dato geltende Baugrenzen entfallen für die Fläche A 1.

Örtliche Bauvorschrift

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach NBauO

A ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

A1 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

A2 Diese örtliche Bauvorschrift ersetzt nicht andere Vorschriften des öffentlichen und privaten Baurechts, insbesondere sind die Bestimmungen Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

A3 Nachstehende Anforderungen gelten auch für Baumaßnahmen, die gemäß § 69 NBauO ohne Genehmigung durchgeführt werden dürfen.

A4 Bei Bestandsgebäuden können Ausnahmen gewährt werden, wenn die Anforderungen der Bauvorschrift einen unverhältnismäßigen Aufwand verursachen oder wenn die Baumaßnahme am Bestandsgebäude, gemäß örtlicher Bauvorschrift durchgeführt, mit Nachteilen für das Ortsbild verbunden wäre (z. B. unharmonischer Gesamteindruck des Gebäudes).

B HAUPTGEBÄUDE

B1 Außenwände, Fassaden

B1.1 Die Außenwände sind aus **Ziegel** oder **Verblend-Mauerwerk** in den Farbtönen Rot oder Rot-Braun zu gestalten. Des Weiteren sind **Holzverkleidungen** zulässig; diese dürfen auch in Naturtönen ausgeführt werden. **Putzfassaden** sind in Weiß zulässig.

B1.2 **Fachwerk** mit Ausmauerungen in den o. g. Materialien und Farben ist zulässig.

B1.3 **Unzulässige Materialien für mehr als 50 % Flächenanteil einer Wandfläche (abzüglich Wandöffnungen):** Glänzende Wandbauteile, Glasbausteine, glasierte oder grellfarbige Fliesen und Platten sowie Verkleidungen mit Wandteilen aus Metall, Kunststoff, Asbestzement, Waschbeton und Mauerwerksimitationen sowie glänzende Anstriche von Putz- und Mauerwerksflächen sind unzulässig.

B1.5 Sichtbare Außenwände von **gewerblich** oder **landwirtschaftlich genutzten Hauptgebäuden** ab einer Grundfläche von 300 m² dürfen auch mit Well- oder Trapezblechen oder Wellfaser-Zementplatten hergestellt werden.

B1.6 Bei nachträglicher **Wärmedämmung** bestehender Gebäudefassaden von außen ist eine Gestaltung entsprechend der o. g. Anforderungen vorzunehmen.

B2 Dächer

B2.1 Von den Festsetzungen zur Dachgestaltung sind Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Vordächer) **ausgenommen**.

B2.2 Die Höhe der **Traufkante** (Schnittpunkt Außenhaut / Dach) hat mindestens 2,30 m über Erdgeschoss-Rohfußboden zu liegen. Die maximale Höhe der Traufkante beträgt 4,75 m. Für Wirtschaftsgebäude entfällt diese Festsetzung. Für Maßnahmen am Gebäudebestand, der die Höhenfestsetzungen bereits vor Durchführung der Maßnahmen nicht einhält, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

B2.3 Hauptgebäude sind mit symmetrischen **Dachformen** als Satteldach, Krüppelwalm oder Walmdach mit **Neigungen** zwischen 35° und 60° zu versehen. Für die Krüppelwalme der Krüppelwalmdächer sind auch steilere Dachneigungen zulässig. Gewerbliche und landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

B2.4 Die **Dacheindeckung** ist in den Farbtönen Rot oder Rot- Braun, Braun, Anthrazit oder als Reetdach herzustellen.

B2.5 **Begrünte Dächer** sind zulässig. Hierfür beträgt die Dachmindestneigung 20°.

B2.6 Zur **Dacheindeckung** sind stark glänzende oder reflektierende Materialien, wie sie z. B. bei engobierten oder glasierten Ziegeln vorkommen, unzulässig. Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind generell zulässig.

C EINFRIEDUNGEN ENTLANG ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN

C1 Die maximal zulässige **Höhe** von Einfriedungen beträgt 1,20 m. Ausgenommen hiervon ist die Höhe von Hecken.

D VORGÄRTEN

D1 Als Vorgarten wird der Bereich zwischen vorderer Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der überbaubaren Fläche bezeichnet, der nicht für Zufahrten und Zuwegungen benötigt wird. Mind. 20 % der Vorgartenfläche sind mit Gehölzen aus den Pflanzlisten zu **bepflanzen**, ansonsten ist die Vorgartenfläche als Rasenfläche oder Hausgarten anzulegen.

E WERBEANLAGEN

E1 Werbeanlagen sind nur an der **Stätte** der Leistung für die dort angebotenen Waren und Dienstleistungen und für örtliche und regionale Angebote des Fremdenverkehrs, der Freizeitgestaltung und der Kultur zulässig.

E2 Werbeanlagen dürfen bei eingeschossigen Gebäuden nur im Erdgeschoss bis zur **Höhe** der Geschoßdecke ausgeführt werden. Bei mehrgeschossigen Gebäuden dürfen Werbeanlagen nur bis zur Sohlbankhöhe der Fenster über dem Erdgeschoß ausgeführt werden.

F3 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen **maximal** 5 % der zuzuordnenden Wandfläche einnehmen.

F4 Freistehende Werbeanlagen müssen einen **Mindestabstand** von 2 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten. Sie dürfen maximal 2 m² groß sein und eine Tiefe von 20 cm nicht überschreiten. § 33 der StVO bleibt hiervon unberührt.

F5 Leuchtwerbung und **Beleuchtung** als Wechsel- oder Blinkanlagen sind nicht zulässig. alt: Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Zur Beleuchtung ist nur das direkte Anstrahlen mit weißem, unbewegtem und nicht pulsierendem Licht zulässig.

G EEWärmeG UND ANDERE

G1 Die sich aus dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG - (Stand: Beschluss des Deutschen Bundestages vom 06.06.2008) bzw. sonstigen europ. Vorgaben, Bundes-, Landesgesetzen im Blick auf Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich ergeben, können mit Antrag auf Ausnahmen und Befreiungen gem. § 31 BauGB i.V. mit §§ 85, 86 NBauO entgegenstehende Regelungen dieser ÖBV ersetzen.

Pflanzlisten

Zur Umsetzung der Festsetzungen / Empfehlungen für die dorfgerechte Freiraumgestaltung

GROß- UND MITTELKRONIGE BÄUME
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Rosskastanie (Aesculus hippocastanum)
- Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)
- Weiß-/ Sand-Birke (Betula pendula)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Rotbuche (Fagus silvatica)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Walnuss (Juglans regia)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
- Feld-Ulme (Ulmus carpinifolia)

KLEINKRONIGE BÄUME
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Apfeldorn (Crataegus Carrierei)
- Weißdorn (Crataegus laevigata/monogyna)
- Echter Rotdorn (Crataegus laevigata Paul´s Scarlet)
- Mispel (Mespilus germanica)
- Wild-Birne (Pyrus pyraster)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Mehlbeere (Sorbus aria)

OBSTBÄUME

Äpfel
- Altländer Pfannkuchen Boskoop
- Cox Orangen Renette Dülmener Herbstrosenapfel
- Geheimrat Dr. Oldenburg Grafensteiner
- Goldparmäne Ingrid Marie
- Jakob Lebel Jonathan
- Jonagold Klarapfel
- Krügers Dickstiel (Celler Dickstiel)
- Roter Boskoop
- Kardinal Bea
- Schöner aus Hernhut
- Schöner aus Nordhausen
- Finkenwerder Herbstprinz
- Rote Sternrenette

Birnen
- Gute Luise
- Alexander Lucas Clapps Liebling
- Conference Gellerts Butterbirne
- Gräfin von Paris Williams Christ Birne
- Köstliche aus Charneu (Bürgermeisterbirne)

Sauerkirschen
- Köröser Weichsel Morellenfeuer
- Schattenmorelle

Süßkirschen
- Büttners Rote Knorpelkirsche Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
- Große Prinzessinkirsche Große Schwarze Knorpelkirsche
- Hedelfinger Riesenkirsche Schneiders Späte Knorpelkirsche
- Kassins Frühe Herzkirsche

Zwetschge/ Pflaumen
- Bühler Frühzwetsche Hauszwetschge
- Königin Victoria Ontariopflaume
- The Czar - Pflaume Mirabelle von Nancy
- Graf Althans Reneklode Quillins Reneklode

Quitte
- Konstantinopler Apfelquitte Portugiesische Birnenquitte

HECKENPFLANZEN
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Buchs (Buxus sempervirens var. arborescens)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Rotbuche (Fagus silvatica)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Eibe (Taxus baccata)
- Feldgehölz (frei wachsende Hecke)
- Haselnuss (Corylus colurna)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Faulbaum (Frangula alnus)
- Stechpalme (Ilex aquifolium)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Öhrchen-Weide (Salix aurita)
- Sal-Weide (Salix caprea)
- Purpur-Weide (Salix purpurea)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

BLÜHSTRÄUCHER
- Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)
- Buchs (Buxus sempervirens var. arborescens)
- Schmetterlingsstrauch (Buddleja davidii Hybr.)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Hibiskus (Hibiscus syriacus)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Garten-Hortensie (Hydrangea macrophylla)
- Samt-Hortensie (Hydrangea sargentiana)
- Bauernjasmin (Philadelphus coronarius)
- Schneespiere (Spiraea arguta)
- Spiere (Spiraea x cinerea Grefsheim)
- Bauernflieder (Syringa vulgaris)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Immergrün (Vinca minor)

BEERENSTRÄUCHER
- Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum)
- Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)
- Stachelbeere (Ribes uva-crispa)
- Brombeere (Rubus fruticosa)
- Himbeere (Rubus idaeus)

KLETTERPFLANZEN
- Waldrebe (Clematis vitalba)
- Waldrebe (Clematis alpina)
- Efeu (Hedera helix)
- Hopfen (Humulus lupulus)
- Kletter-Hortensie (Hydrangea petiolaris)
- Winter-Jasmin (Jasminum nudiflorum)
- Jelängerjelieber (Lonicera caprifolium)
- Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
- Jungfern-Rebe (Parthenocissus tricuspidata)
- Schling-Knöterich (Polygonum aubertii)
- Kletterrose (Rosa i. Sorten)
- Echter Wein (Vitis vinifera)

Präambel

aktualisieren

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wittorf den Bebauungsplan Nr. 8 "Altdorf-Süd", Gemarkung Wittorf, Flur ....., bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wittorf, den ....
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Bauausschuss der Gemeinde Wittorf hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 "Altdorf-Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich in der ..... / durch Veröffentlichung im Internet (Hinweis darauf am .... in ...) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan wird ohne Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und beinhaltet eine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG.

Wittorf, den ....
(Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2017
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Lüneburg -

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.08.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den ....

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

PartGmbB | Stadtplaner, Dipl.-Ingenieure Raum- u. Umweltplanung, Ilmenaustraße 10 | 21335 Lüneburg, Tel. 04131 - 88 44 345 oder -603954, www.eps-lg.de

Lüneburg, den ..... gez. Erdmann / Pluschke

Öffentliche Auslegung
Der Bauausschuss der Gemeinde Wittorf hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 "Altdorf-Süd" und der Begründung zugestimmt sowie seine öffentliche Auslegung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... in der ..... / durch Veröffentlichung im Internet (Hinweis darauf am .... in ...) ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt und beinhaltet eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG.
Der Entwurf des Bebauungsplans und seine Begründung haben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Wittorf, den ....
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wittorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wittorf, den ....
(Bürgermeister)

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Wittorf, den ....
(Bürgermeister)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan ist ist gemäß § 10 BauGB am ..... in ..... bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Wittorf, den ....
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften
Inner