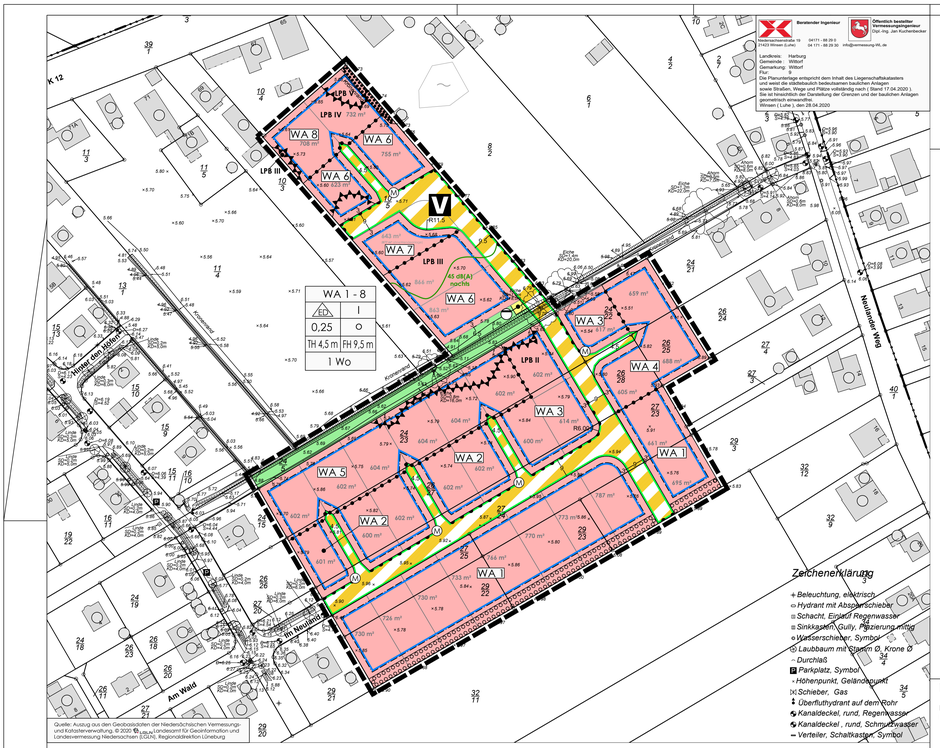


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Beratender Ingenieur
Dipl.-Ing. Silke Wübbenhorst
Stadtkoppel 34 · 21337 Lüneburg
04171 - 66 09 0
04 171 - 66 29 30
info@vermessung-WL.de

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Jan Kuchenbecker

Landkreis: Harburg
Gemeinde: Wittorf
Gemarkung: Wittorf
Flur: 4

Der Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.04.2020). Die Planunterlage ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Winsen (Luhe), den 28.04.2020

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichenverordnung - PlanzV)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1 Wo — 1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen: max. 1 Wohnung je Wohngebäude bei Einzelhäusern/ max. 1 Wohnung je Wohngebäude (Doppelhaushälfte) bei Doppelhäusern (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauNVO)

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

0,25 — 2.5. Grundflächenzahl

I — 2.7. Zahl der Vollgeschosse

TH 4,5 m — 2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß

FH 9,5 m — 2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß

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

o — 3.1. Offene Bauweise

ED — 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5. Baugrenze

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

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für die Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Flächen für die Abwasserbeseitigung

9. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9. Öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 u. § 213 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

z. B. **LPB III** — Lärmpegelbereich (LPB) Nr.

45 dB(A) nachts — Isophonenlinie von 45 dB(A) nachts

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

Unverbindlicher Vorschlag für neue Grundstücksgrenzen

Müllbereitstellungsfläche

Zeichenerklärung

- Beleuchtung, elektrisch
- Hydrant mit Absperrschieber
- Schacht, Einlauf Regenwasser
- Sinkkasten, Gully, Pflanzenrundung
- Wasserschieber, Symbol
- Laubbaum mit Stamm Ø, Krone Ø
- Durchlaß
- Parkplatz, Symbol
- Höhenpunkt, Geländepunkt
- Schieber, Gas
- Überflurhydrant auf dem Rohr
- Kanaldeckel, rund, Regenwasser
- Kanaldeckel, rund, Schmutzwasser
- Verteiler, Schaltkasten, Symbol

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wittorf in seiner Sitzung am ..... diesen Bebauungsplan Nr. 4 "Heidacker 2" mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wittorf, den .....

.....
Gemeinde Wittorf
Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gem. § 84 NBauO in Verbindung mit § 56 NBauO

§ 1 Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Heidacker 2"

§ 2 Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
1. Die Dachneigung der Hauptgebäude muss mindestens 25°, bei asymmetrischen Dächern mindestens 15° betragen. Für Gründächer sind Abweichungen zulässig.
2. Dachgauben sind bis zu einer Breite von maximal 2 m zulässig.
3. Dächer von Hauptgebäuden sind mit rot bis rotbraunen oder anthrazitfarbigen Pfannen oder Reet zu decken. Als rot oder rotbraun gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister ähnlich sind RAL 840-HR: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als anthrazit gelten den folgenden Farben ähnliche Farbtöne laut Farbregister RAL 840-HR entsprechen: RAL 7016, 7021 und entsprechende handelsübliche Mischungen.
4. Glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
5. Carports, Garagen und Nebengebäude sind ab 20 m² Dachfläche mit Gründächern herzustellen.

§ 3 Außenfassaden (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
1. Für Hauptgebäude sind Außenfassaden aus unglasierten Ziegelsteinen in den Farben Rot bis Rotbraun, auch in Kombination mit sichtbarem Holzfachwerk naturbelassen und in den Farben rot bis rotbraun oder hell gestrichen bzw. hell lasiert (Hellbezugswert über 80) zulässig. Als rot oder rotbraun gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL 840-HR ähnlich sind: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als anthrazit gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL 840-HR ähnlich sind: RAL 7016, 7021 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Außerdem sind für Hauptgebäude Außenfassaden mit Holzverschalung naturbelassen und in den Farben Rot bis Rotbraun oder hell gestrichen bzw. hell lasiert (Hellbezugswert über 80) zulässig.
2. Bei Holzfassaden und Holzfachwerk ist zum Schutz gegen Spritzwasser ein Sockel von maximal 0,30 m auch aus einem anderen Material zulässig.
3. Block-Holzhäuser sind unzulässig.
4. Die Außenfassaden der Garagen und Nebengebäude sind wie das Haupthaus zu gestalten oder sie können auch mit Holz verkleidet oder aus Holz hergestellt werden.
5. Ausgenommen von diesen Vorschriften sind Wintergärten sowie Nebenanlagen mit einer Grundfläche von weniger als 6 m² Grundfläche.

§ 4 Nicht überbaubare Flächen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)
Die nicht versiegelten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Das Einbringen von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien wie Vlies, Folie oder vergleichbare Materialien auf diesen gärtnerisch zu gestaltenden Flächen verbunden mit Steinen-, Kies-, Schotter- oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen (Schottergärten) ist unzulässig. Hiervon ausgenommen ist die Anlage eines Gartenteiches.

§ 5 Einstellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)
In den Allgemeinen Wohngebieten wird die Anzahl der notwendigen Einstellplätze mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten (§ 80 NBauO)
1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen diese örtliche Bauvorschrift verstoßen.
2. Tatbestand eines Verstoßes gegen die örtliche Bauvorschrift ist eine Zuwiderhandlung gegen die Vorschriften der §§ 1-5 dieser ÖBV.
Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung
1. In den Allgemeinen Wohngebieten werden alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

II. Maß der baulichen Nutzung
1. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens, Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der linear fortgeführten Senkrechten der Außenkante der Außenhaut.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

2. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf in den Allgemeinen Wohngebieten maximal:

- WA 1 und WA 5	7,05 m über NHN,
- WA 2 und WA 6	6,8 m über NHN,
- WA 3	6,7 m über NHN,
- WA 4	6,9 m über NHN,
- WA 7 und WA 8	7,0 m über NHN liegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Das Gelände ist in den Allgemeinen Wohngebieten mindestens wie folgt aufzuhöhen:

- WA 1 und WA 5	6,65 m über NHN,
- WA 2	6,55 m über NHN,
- WA 3 und WA 6	6,45 m über NHN,
- WA 4	6,5 m über NHN,
- WA 7	6,7 m über NHN,
- WA 8	6,6 m über NHN.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 20 und Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

4. In den Allgemeinen Wohngebieten ist das sich aus den zulässigen Aufhöhungen ergebende Gelände im Bereich der Baugrundstücke zu den Grenzen der festgesetzten öffentlichen Grünfläche und den Plangebietsabgrenzen mit einer maximalen Neigung von 1: 2 abzuböschen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

III. Mindestmaße für Baugrundstücke
In den Allgemeinen Wohngebieten wird für Einzelhausbebauung eine Mindestgrundstücksgröße von 590 m² festgesetzt, für Doppelhausbebauung eine Mindestgrundstücksgröße von 350 m² je Doppelhaushälfte.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

IV. Anschluss an die Verkehrsflächen / Abstandsflächen
1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind maximal eine Zufahrt und ein Zugang je Baugrundstück zulässig. Die maximal zulässige Breite für eine Zufahrt (inklusive Zugang) beträgt 6 m. Die Zuwegung und die Zufahrt sind zusammen oder getrennt voreinander zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2. Mit Garagen und Carports, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO ist ein Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie der Haupterschließungsstraßen einzuhalten. Davon ausgenommen sind Stellplätze, Zufahrten und Einfriedungen. Diese Regelung gilt nicht für die 4,5 m breiten Stichstraßen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

3. Auf den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ist in den als Müllbereitstellungsflächen gekennzeichneten Bereichen eine Bereitstellungsfläche für Müll und Wertstoffe für die Grundstücke zu errichten, die über die jeweilige angrenzende Stichstraße erschlossen werden und vom Schwerlastverkehr nicht direkt angefahren werden können.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 14 BauGB)

V. Immissionsschutz
1. Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden die Lärmpegelbereiche entsprechend der Planzeichnung zur Bestimmung des erforderlichen resultierenden Bau-Schalldämm-Maß R' w,ges des Außenbauteils festgesetzt.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgebliche Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
II	60
III	65
IV	70
V	75

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 bis WA 8 sind durch architektonische Maßnahmen der Selbstnhilfe (Grundrissgestaltung) Fenster von nachts genutzten Räumen zum Schutz vor Gewerbelärm an den von Gewerbeschallquellen abgewandten südlichen, westlichen und südwestlichen Fassadenseiten anzuordnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 bis WA 8 sind öffenbare Fenster von nachts genutzten Räumen -sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als Lm = 45 dB(A) (DIN 18005-1 Bbl. 1) vorliegen- zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Lüftungseinrichtungen oder Lüfter sind bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes entsprechend den Berechnungsvorschriften der DIN 4109 zu berücksichtigen. Zur Vermeidung akustischer Auftälligkeiten ist beim Einsatz von Lüftungseinrichtungen oder Lüftern anzustreben, dass deren „bewertete Normschallpegeldifferenz" oberhalb des Schalldämmmaßes der Fenster liegt (15 dB oder mehr). Das Eigengeräusch aktiver, ventilatorgestützter Lüfter darf den gem. DIN 4109 nächstzulässigen Pegel nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach (DIN 4109-2) ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren bzw. die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden. Grundlage für die damit verbundenen Berechnungen sind die im Schallgutachten definierten Emissionen von den Gewerbegebietsflächen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

VI. Grünordnung
1. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind der vorhandene Graben sowie die Baum-Strauchhecke in ihrem Gesamtcharakter dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen artgleich, in der Pflanzqualität im Verhältnis 1:1 vorzunehmen (Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm Höhe; Sträucher, 2 x verpflanzt,100 - 150 cm Höhe).
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist ein Gehweg mit Raseneinsaat zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB i.V. m. § 44 BNatSchG)

2. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 8 Laubbaumhochstämme entsprechend Pflanzenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist ein artgerechter Ersatz mit gleicher Pflanzqualität im Verhältnis 1:1 vorzunehmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

Pflanzenliste 1:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne
Malus domestica	Kulturapfel in Sorten
Pyrus communis L.	Kulturbirne in Sorten
Prunus avium	Süßkirsche in Sorten

Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 12-14 cm

3. Auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige Strauchhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen und in den Reihen beträgt 1,5 m, der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze beträgt 2 m. Es sind Gehölzarten und -qualitäten aus der Pflanzenliste 2 zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

Pflanzenliste 2:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball
Malus sylvestris *	Wildapfel
Pyrus pyraster *	Wildbirne
Malus domestica *	Kulturapfel in Sorten
Pyrus communis L.*	Kulturbirne in Sorten
Prunus avium *	Süßkirsche in Sorten

Qualität: Heister 2 x v, 150 - 200 cm Höhe, Sträucher 2 x v., 100 bis 150 cm Höhe, * Hochstamm 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 12-14 cm

4. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen in Reihen, z.B. zur Grundstückseinfriedung, ist nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

5. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die hereinragenden Kronenanteile des Gehölzbestandes auf dem Nachbargrundstück in ihrer Gesamterscheinung zu erhalten. Die Entnahme einzelner weit herausragender Äste ist im Einvernehmen mit den Nachbarn zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

6. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 ist auf den Baugrundstücken je Wohneinheit ein Obstbaumhochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extraweitem Stand mit Drahtballierung, Stammumfang 12 bis 14 cm). Bei Abgang ist auf dem jeweiligen Grundstück Ersatz mit gleicher Pflanzqualität im Verhältnis 1:1 vorzunehmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

VII. Artenschutz
1. Als funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahme "CEF-Maßnahme" für Fledermausarten und höhlenbrütende Vogelarten sind im Plangebiet 2 Flachkästen für Fledermäuse (z.B. Fa. Schwegler Model 1FF) und 2 Nisthöhlenkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 2GR), für Brutvögel an Bäumen im Bereich der Strauch-Baumhecke auf der öffentlichen Grünfläche anzubringen. Die Fledermauskästen sind aufwärts der Höhe von 4 m anzubringen. Von einer im Plangebiet vorhandenen Rodikastanie ist vor deren Fällung ein vorhandener Nistkasten ebenfalls an einen Baum im Bereich der Strauch-Baumhecke umzuhängen.
Um die Funktionsfähigkeit sicherzustellen, sind die installierten Fledermausnistkästen mindestens jährlich auf ihre Funktionstüchtigkeit zu überprüfen. Bei fehlendem Besatz sind sie unter fachlicher Anleitung umzuhängen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Vogelnistkästen erfolgen (Entfernen von alten Nestern).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

2. Die funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahme gemäß der textlichen festsetzung VII.1 ist vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen im Plangebiet vollständig und funktionstüchtig herzustellen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V. m. § 44 BNatSchG)

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Gemarkung Wittorf, Flur 9
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.04.2020). Die Planunterlage ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neur zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Winsen (Luhe), den .....

.....
Öffentlich bestellter Vermesungsingenieur
Kuchenbecker

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 4 "Heidacker 2" mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet vom Büro Mehring, Stadt- und Landschaftsplanung, Inhaberin Dipl.-Ing. Silke Wübbenhorst, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg. Tel.: 04131-4004880, Fax: 04131-4004889, mehring@slplanung.de.

Lüneburg, den .....

.....
Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wittorf hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Heidacker 2" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am .....ortsüblich bekannt gemacht.

Wittorf, den .....

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wittorf hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Heidacker 2" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Heidacker 2" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben vom ..... bis einschließlich zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wittorf, den .....

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wittorf hat den Bebauungsplan Nr. 4 "Heidacker 2" mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wittorf, den .....

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 4 "Heidacker 2" mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg (Nr. .....) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 4 "Heidacker 2" mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Wittorf, den .....

.....
Bürgermeister

Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4 "Heidacker 2" mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Heidacker 2" mit örtlicher Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Wittorf, den .....

.....
Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 4 "Heidacker 2" mit örtlicher Bauvorschrift sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wittorf, den .....

.....
Bürgermeister

HINWEISE

1. Rechtsgrundlagen
- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 16.07.2021
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990, , zuletzt geändert am 14.06.2021
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 25.06.2021
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 10.11.2020
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 10.06.2021

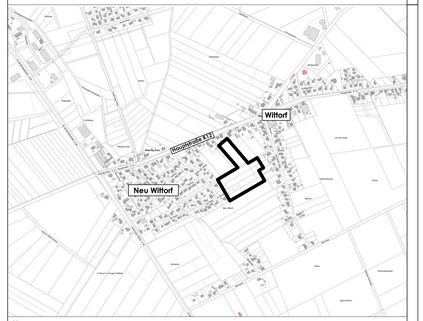
2. Boden- und Grundwasserschutz
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist jeweils vor Ort oberflächennah zur Versickerung zu bringen. Soweit erforderlich, sind hierzu technische Einrichtungen nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen. Notüberläufe im Fall von extremen Niederschlägen sind in die öffentlichen Versickerungsmulden zulässig.

3. Anschluss an den Schmutzwasserkanal
Die privaten Grundstücke sind ordnungsgemäß an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

4. Bodendenkmalschutz
Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen der Anlass besteht, dass sie Kulturdenkmäler sind (Bodenfunde), sind unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

5. Artenschutz
Die Baufeldfreimachung sowie die Fällung von Bäumen haben entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr.2 BNatSchG in der Zeit vom 1.Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Sollte von dieser Zeitvorgabe abgewichen werden, ist durch ein fachkundige Person sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden (Tötungsverbot, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

6. DIN-Normen
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes erwähnten DIN-Normen werden bei der Gemeinde Wittorf, Wiesenstr. 11, 21357 Wittorf während der Öffnungszeiten .....
zur Einsichtnahme bereitgehalten.



Übersichtsplan

Lage des Plangebietes

Quelle: Liegenschaftsgrafik grau, Maßstab 1 : 10.000, Geoportal Landkreis Lüneburg
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde Wittorf

Bebauungsplan Nr. 4

"Heidacker 2"

mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurf

Bearbeitet:	Datum:	
Wübbenhorst	25.08.2021	M
Gezeichnet:	Planformat:	1 : 1.000
Stüwe	536 x 1189	

BÜRO MEHRING
Inh. Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst
Stadtkoppel 34 · 21337 Lüneburg
Tel.: 04131 400 488-0 · Fax 04131 400 488-9
E-Mail: mehring@slplanung.de

STADT + LANDSCHAFTSPLANUNG