



- ### Planzeichenerklärung
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-20 BauNVO)
 - 0,3 Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
 - I Grundflächenzahl (Höchstmaß)
 - TH Traufhöhe in Metern (Höchstmaß)
 - GH Firsthöhe in Metern (Höchstmaß)
 - Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze
 - Ausschluss von Nebenanlagen / baulichen Anlagen gem. textl. Festsetzung (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind: Überschwemmungsgebiet / Immenanueinerung
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsfächchen besonderer Zweckbestimmung; Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. text. Festsetzung)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Wasserflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Wasserflächen
 - Flächen für die Landwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
 - Flächen für die Landwirtschaft
 - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Katasterverwaltung, Regionaldirektion Lüneburg, Stand: 19.05.2020

- ### Textliche Festsetzungen
- #### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet**

Zulässig sind:

 - Wohngebäude,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; mit Ausnahme von Mobilfunkanlagen (unzulässig nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
 - Mobilfunkantennen i. S. v. § 14 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig (1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Die Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung werden wie folgt definiert:
 - Unterer Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche.
 - Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe TH ist der am höchsten gelegene Schnittpunkt zwischen senkrechter Gebäudeaußenwand und Dachhaut.
 - Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe GH ist die oberste Firstlinie des Hauptdaches (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
 - Für untergeordnete technische Bauteile sind Überschreitungen der Firsthöhe von bis zu einem Meter zulässig (§ 18 Abs. 2 BauNVO).
 - Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen auf Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO ist unzulässig (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sowie Anlagen, die nach landesrechtlichen Vorschriften in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig, sofern sie eine Grundfläche von mehr als 10 m² aufweisen. Auf der entsprechend festgesetzten Fläche auf Flurstück 150/31 bzw. 388/150 m sind Zufahrten von der Festsetzung ausgenommen.
 - HÖCHSTMAß FÜR WOHNBAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - Es sind lediglich Grundstücke mit einer Mindestgröße von 750 m² zulässig.
 - HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Zulässig sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude.
 - FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.
 - M1: Auf dem Flurstück 148/15 ist eine artenreiche extensiv bewirtschaftete Wiese anzulegen (Feuchtwiese?). Die Fläche ist mit einer artenreichen, standortgerechten Grünlandmischung auszusäen (RSM-Regio UG 1 - Nordwestdeutsches Tiefland) und extensiv als Grünland zu bewirtschaften. Es gelten folgende Bewirtschaftungsaufgaben:
 - Bewirtschaftung als zweischürige Mahdwiese zulässig; Mahd frühestens ab dem 15.06. eines jeden Jahres, mindestens eine Mahd alle zwei Jahre; vollständige Abfuhr des Mahdgutes innerhalb des Jahres
 - Nachbeweidung mit max. 2 GV/ha zulässig; keine Zufütterung von Weidetieren; die Tiere müssen bis zum 20.10. eines jeden Jahres von der Weide genommen werden
 - Mahd nur von einer Seite aus oder von innen nach außen zum Schutz der Tiere
 - Umbruch und/oder Fräsen mit Neumaat, Schlitzmaat sowie sonstige Bodenbearbeitungsmaßnahmen sind nicht zulässig; zulässig ist die Nachsaat als Übersaat ab dem 15.06. eines jeden Jahres
 - Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
 - Eine Änderung der Bewirtschaftungsaufgaben ist nur mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde zulässig.
 - M2: Extensivierung der Grünlandnutzung auf Flurstück 388/150; Bewirtschaftungsaufgaben: siehe Maßnahme M1.
 - GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Auf der als (private) Verkehrsfläche festgesetzten Fläche sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten von Anwohnern und Besuchern der anliegenden und hinterliegenden Grundstücke sowie zugunsten der Versorgungssträger zur Pflege und Unterhaltung der Leitungen zu gewähren.
 - Bidseits des Grabens im Nordwesten des Plangebiets wird ein 5 m breites Geh- und Fahrrecht zum Unterhalt des Grabens durch den Wasserverband festgesetzt ("Räumstreifen").

- ### Rechtsgrundlagen, Normen
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalte (Planzeichenerverordnung)** vom 18. Dezember 1999 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G. v. 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)
 - Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)** vom 22. Januar 2009 (GVBl. 2009, 6), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Bes. v. 01.10.2019, GVBl. S. 398)
- ### Hinweise
- Der **Löschwasserbedarf** ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen. Darüber hinaus sind als überwindende Bauarten gemäß LBO-SH feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerverwehrende Umfassungen und harte Bedachungen vorzuziehen.
 - Bei der **Außenbeleuchtung** ist auf den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig, sofern sie eine Grundfläche von mehr als 10 m² aufweisen. Auf der entsprechend festgesetzten Fläche auf Flurstück 150/31 bzw. 388/150 m sind Zufahrten von der Festsetzung ausgenommen.
 - Oberflächenentwässerung:** Wegen des hoch anstehenden Grundwassers sind nur flache Sickeranlagen zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Oberflächenwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis/Genehmigung erforderlich ist. Diese ist frühzeitig beim Landkreis zu beantragen.
 - Kampfmittel
 - Denkmalschutz/Funde

- ### Pflanzlisten
- #### GRÖß- UND MITTELKRÖNIGE BÄUME
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)*
 - Roskastanie (Aesculus hippocastanum)
 - Brennender Winterapfel (Aulus glutinosa)*
 - Grau-Erle (Alnus incana)
 - Weiß-Sand-Birke (Betula pendula)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Rotbuche (Fagus sylvatica)
 - Esche (Fraxinus excelsior)
 - Walnuss (Juglans regia)
 - Wild-Kirsche (Prunus avium)
 - Stiel-Eiche (Quercus robur)
 - Traubeneiche (Quercus petraea)
 - Winter-Linde (Tilia cordata)
 - Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
 - Feld-Ulme (Ulmus carpinifolia)
- #### KLEINKRÖNIGE BÄUME
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
 - Apteldorn (Crataegus caryocarpa)
 - Weißdorn (Crataegus laevigata/monogyna)
 - Echter Rotdorn (Crataegus laevigata)
 - Paul's Scarlet
 - Mispel (Mespilus germanica)
 - Wild-Birne (Pyrus pyramidalis)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Mehlbeere (Sorbus aria)

- #### OBSTBÄUME
- Apfel
 - Alliander Pfannkuchen
 - Altälder Rosenapfel
 - Boskoop
 - Brennender Winterapfel
 - Cox Orange
 - Coulons Renette
 - Doppelter Melonenapfel (Doppelter Prinz)
 - Dülmener Herbstrosenapfel
 - Engländer Prinz
 - Finkenwerder Herbstprinz
 - Grafensteiner
 - Graue Herbstrenette
 - Goldparmäne Ingrid Marie
 - Holsteiner Cox
 - Hornbürger Pfannkuchenapfel
 - Jakob Lebel Jonathan
 - Johannsen Roter Herbstapfel
 - Jonagold Klarapfel
 - Petersbirne
 - Portugiesische Birnenquitte
 - Williams Christ Birne
 - Krügers Dickstiel (Celler Dickstiel)
 - Kardinal BeaMarin
 - Moringer Rosenapfel
 - Oranjo
 - Purpurer Cousinrot
 - Schattenmorelle
 - Ruhm aus Vierlanden
 - Schöner aus Herrhut
 - Schöner aus Nordhausen

- Seestermüher Zitronenapfel
- Sina Lohmann
- Uelzener Rambour
- Weißer Winterlockenapfel
- Winterprinz
- Wohlschmeckender aus Vierlanden
- Rote Sternrenette
- Birnen
- Bosca Fiaschenbirne
- Gute Luse
- Alexander Lucas
- Clapps Liebling
- Conference
- Gellerts Butterbirne
- Graue Hühnerbirne
- Gute Graue (Beurre gris)
- Grafin von Paris
- Madame Verte
- Petersbirne
- Portugiesische Birnenquitte
- Williams Christ Birne
- Krügers Dickstiel (Celler Dickstiel)
- Kardinal BeaMarin
- Moringer Rosenapfel
- Oranjo
- Purpurer Cousinrot
- Schattenmorelle
- Ruhm aus Vierlanden
- Schöner aus Herrhut
- Schöner aus Nordhausen

- Schlehe (Prunus spinosa)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Faubaum (Frangula alnus)
- Stechpalme (Ilex aquifolium)
- Hundrose (Rosa canina)
- Orchene-Weide (Salix aurita)
- Salweide (Salix caprea)
- Purpur-Weide (Salix purpurea)
- Schwarze Holunder (Sambucus nigra)
- Gamerker Schneeball (Viburnum opulus)
- BLÜHNSTRÄUCHER
- Kügel-Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)
- Buchs (Buxus sempervirens var. arborescens)
- Schmetterlingsstrauch (Buddleja davidi)
- Hydr
- Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Hibiskus (Hibiscus syriacus)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Garten-Hortensie (Hydrangea macrophylla)
- Samt-Hortensie (Hydrangea sargentana)
- Bauernjasmin (Philadelphus coronarius)
- Schneespiree (Spiraea arguta)
- Spiree (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 fruticosus)
- Himbeere (Rubus idaeus)
- KLETTERRPFLANZEN
- Waldrebe (Clematis vitalba)
- Waldrebe (Clematis alpina)
- Eleu (Hedera helix)
- Hopfen (Humulus lupulus)
- Kletter-Hortensie (Hydrangea petiolaris)
- Winter-Jasmin (Lamnium nudiflorum)
- Jelängerjelleber (Lonicera caprifolia)
- Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
- Jungfern-Rebe (Parthenocissus tricuspidata)
- Schling-Knoterich (Polygonum aubertii)
- Kletterrose (Rosa i. Sorten)
- Echter Wein (Vitis vinifera)
- * geringe Trockenoleranz

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wittorf den Bebauungsplan Nr. 5 "Altort", Festsetzung Wittorf, Flur 3, 4, 5 und 8, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Gemeinde Wittorf hat in seiner Sitzung am 13.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 "Altort" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.12.2003 ortsüblich (Aushang im Bekanntmachungskasten) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan wird ohne Umweltsprüfung im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und beinhaltet eine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG.

Planunterlage

Kartengrundlage ALKIS
Gemarkung Wittorf, Flur 3, 4, 5 und 8
Maßstab 1 : 1.000
Quelle Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung - Regionaldirektion © 2017

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 30.08.2017). Ein örtlicher Feldvergleich wurde nicht durchgeführt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.11.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08.01.2016 aufgefordert.

Wittorf, den (Bürgermeister)

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde mit einer öffentlichen Vorstellung am 12.11.2015 durchgeführt mit anschließender Gelegenheit zur Stellungnahme vom 23.11.2015 - 23.12.2015.

Öffentliche Auslegung

Der Bauausschuss der Gemeinde Wittorf hat in seiner Sitzung am 27.04.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 01.11.2017 bis 06.12.2017 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.10.2017 ortsüblich durch Aushang im Bekanntmachungskasten bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.bardowick.de ins Internet eingestellt.

Wittorf, den (Bürgermeister)

Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wittorf, den (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wittorf hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.07.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Wittorf, den (Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan ist ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wittorf, den (Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans gem. § 215 Abs. 1 BauGB und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wittorf, den (Bürgermeister)

- ### Festsetzungen nach NBauO
- SWK Satteldach, Walmdach, Kuppelwalmdach
 - 30° - 60° Dachneigung (Mindest- und Höchstmaß)
- ### Darstellungen ohne Normcharakter
- 14 Hauptgebäude (mit Hausnummer)
 - Nebengebäude
 - Flurstücksgrenze
- ### Nachrichtliche Darstellungen
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (USG)
 - FFH-Gebiet (unter Schutz nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie)
 - Landschaftsschutzgebiet nach BNatSchG / NAGBNatSchG)
 - Hochdruckwasserleitung (Bestand)
 - Parzellierungsbeispiel mit Grundstücksgößen in m²

Satzung des Flecken Bardowick über den Bebauungsplan Nr. 48 "Wendekorb" mit örtlichen Bauvorschriften

Flecken Bardowick (Samtgemeinde Bardowick) Flur 6

Projektnummer: 120701 | Datum: 17.07.2020 | VORENTWURF

