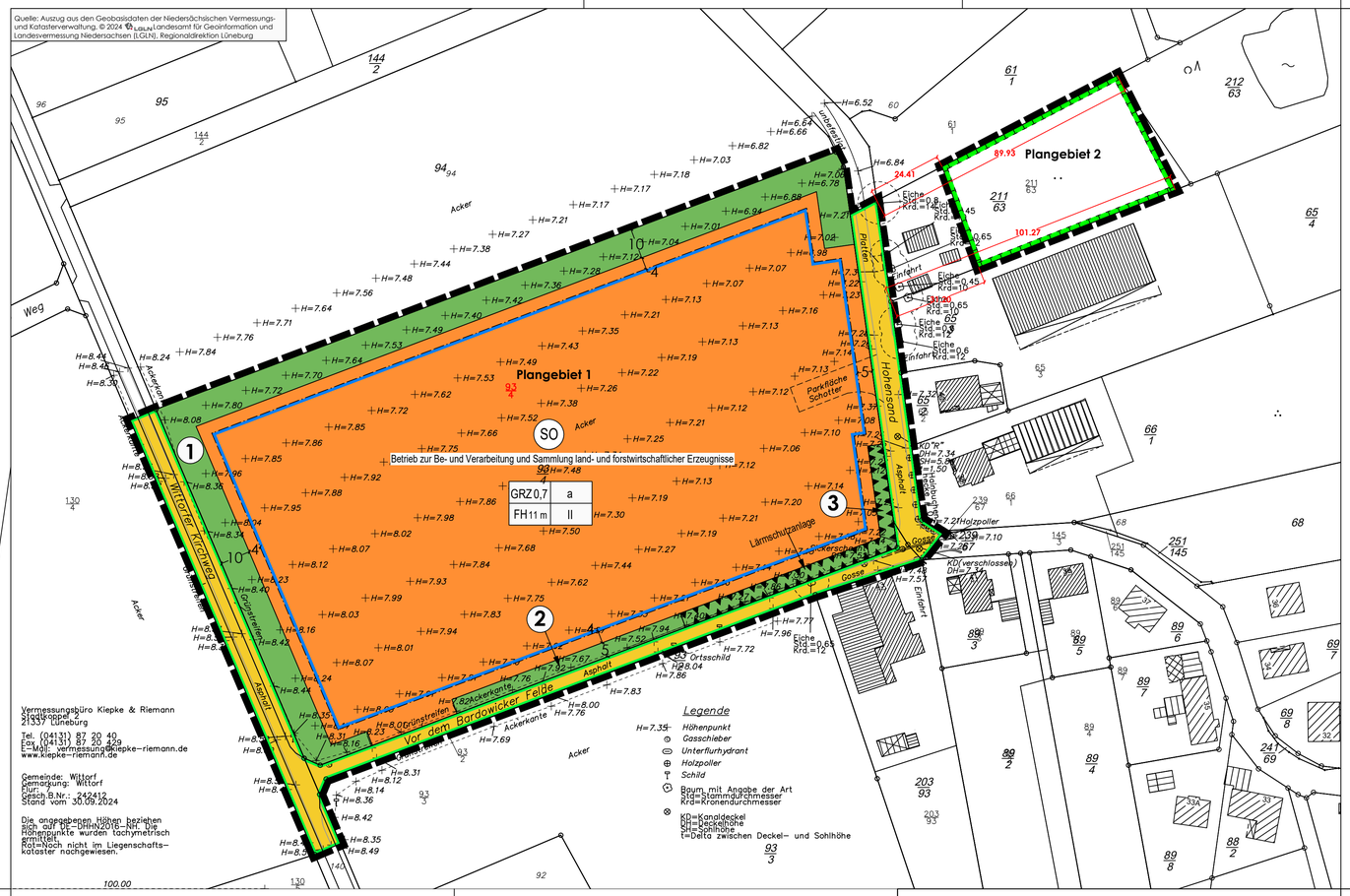


Vermessungsbüro Kiepke & Riemann
Straßkoppel 2
21337 Lüneburg

Tel. (04131) 87 20 40
Fax (04131) 87 20 429
E-Mail: vermessung@kiepke-riemann.de
www.kiepke-riemann.de

Gemeinde: Wittorf
Gemarkung: Wittorf
Flur: 7
Gesch.B.Nr.: 242412
Stand vom 30.09.2024

Die angegebenen Höhen beziehen sich auf DE-DHHN2016-NH. Die Höhenpunkte wurden tachymetrisch ermittelt.
Rot=Noch nicht im Liegenschafts-kataster nachgewiesen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichenverordnung - PlanzV)

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

SO — 1.4.2. Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Betrieb zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

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

GRZ 0,7 — 2.5. Grundflächenzahl

II — 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

FH 11 m — 2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß

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

a — 3.3. Abweichende Bauweise

3.5. Baugrenze

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

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

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

9. Private Grünflächen
Zweckbestimmung: Pflanzstreifen

z.B. 1 — Nummerierung der privaten 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 BauGB)

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

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

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

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wittorf hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 "Sondergebiet Betrieb zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse" 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 "Sondergebiet Betrieb zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse" 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 "Sondergebiet Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse" 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 "Sondergebiet Betrieb zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg (Nr. .....) bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 "Sondergebiet Betrieb zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Wittorf, den ....
Bürgermeister

Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 "Sondergebiet Betrieb zur Be- und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 "Sondergebiet Betrieb zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse" nicht geltend gemacht worden.

Wittorf, den ....
Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 "Sondergebiet Betrieb zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse" sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wittorf, den ....
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betrieb zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse" im Plangebiet 1 sind ausschließlich die folgenden baulichen Anlagen zulässig:
- Bauliche Anlagen, die der Be- und Verarbeitung und Sammlung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen dienen,
- Bauliche Anlagen, die dem betriebsbezogenen Wohnen dienen, im Sinne von Unterkünften für Saisonarbeitende, einer Wohnung für die Betriebsleitung und einer Altenteilerwohnung,
- Bauliche Anlagen, die der Ver- und Entsorgung sowie der Oberflächenentwässerung dienen,
- Bauliche Anlagen, die der Sicherung des Gebiets dienen (z. B. Zaunanlage, Beleuchtung)
- Bauliche Anlagen, die dem Immissionsschutz dienen (z. B. Lärmschutz)
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.2. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
(§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKEGFF).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKEGFF)darf im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betrieb zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse" im Plangebiet 1 maximal 8,60 m über NHN liegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Immissionsschutz

Auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes im Plangebiet 1 ist entlang der südlich angrenzenden Verkehrsfläche "Vor dem Bardowicker Felde" eine Lärmschutzanlage mit einer Mindestlänge von 20 m beginnend im Abstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche "Hohensand" und mit einer Höhe von mindestens 2,5 m (Schirmkante) bezogen auf Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKEGFF) als unterer Bezugspunkt zu errichten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB)

5. Oberflächenentwässerung

Das im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betrieb zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse" im Plangebiet 1 anfallende Oberflächenwasser ist in Sickermulden zurückzuhalten und über die bewachsene Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Die Brauchwassernutzung ist zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6. Grünordnung

6.1. Auf der privaten Grünfläche Nr. 1 im Plangebiet 1 ist eine vierreihige Strauch-Baumhecke mit einem gleichmäßig in der Fläche verteilten Baumanteil von mind. 30 % anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zum Nachbargrundstück ist ein Pflanzabstand von 3 m einzuhalten. Zum Sonstigen Sondergebiet ist ein Pflanzabstand von 2,5 m einzuhalten. In und zwischen den Pflanzreihen ist ein Pflanzabstand 1,5 m einzuhalten. Es sind Gehölzarten und -Qualitäten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Bei Abgang ist ein artgleiche Ersatzpflanzung mit gleicher Pflanzqualität im Verhältnis 1:1 vorzunehmen.
(§ 9 Abs. Nr. 25a BauGB)

Pflanzliste 1

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Mindestqualität: Heister verpflanzt, 150 bis 200 cm hoch

Sträucher

Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Mindestqualität: Sträucher verpflanzt, 100 bis 150 cm hoch

6.2. Auf der privaten Grünfläche Nr. 2 im Plangebiet 1 ist eine einreihige Strauchhecke anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zu den Grenzen der Fläche ist ein Pflanzabstand von 2,5 m einzuhalten. Innerhalb der Reihe ist ein Pflanzabstand von 1,5 m einzuhalten. Es sind Gehölzarten der Pflanzliste 1 (Sträucher) zu verwenden. Bei Abgang ist ein artgleiche Ersatzpflanzung mit gleicher Pflanzqualität im Verhältnis 1:1 vorzunehmen.
(§ 9 Abs. Nr. 25a BauGB)

6.3. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet 2 ist entlang der südlichen und der westlichen Grenze der Fläche ein fünf-reihiges Weiden-Sumpfgebüsch (BNR) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. In und zwischen den Reihen sind Pflanzabstände von 1,5 m einzuhalten. Es sind Gehölzarten der Pflanzliste 2 zu verwenden, Wildverbißschutz ist vorzusehen. Bestandsgehölze sind zu erhalten. Bei Abgang ist eine artgleiche Ersatzpflanzung mit gleicher Pflanzqualität im Verhältnis 1:1 vorzunehmen. Auf der übrigen Fläche ist durch Initialsaat einer Regiosaatgutmischung (UG 1, Feuchtwiese, 3-5 g/m²) ein Sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF) anzulegen und extensiv zu pflegen (maximal 2 Mähgänge pro Jahr). Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist auf der gesamten Fläche zu verzichten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Pflanzliste 2

Frangula Alnus	Faulbaum
Salix arenaria L.	Sand-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grauweide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere

Qualität: Sträucher verpflanzt, 40-100 cm hoch

6.4 Zum Ausgleich eines Kompensationsdefizites von 5.489 Wertpunkten wird eine vertragliche Vereinbarung im Durchführungsvertrag getroffen. Demnach sind die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes im Plangebiet 1 auf einer Maßnahmenfläche innerhalb des betroffenen Naturraumes in gleichwertiger Weise wiederherzustellen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB, § 1a Abs.3 Satz 4 BauGB, § 15 Abs. 2 BNatSchG)

HINWEISE

1. Rechtsgrundlagen
- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20.12.2023
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990, , zuletzt geändert am 14.06.2021
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 23.10.2024
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 18.06.2024
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 06.11.2024

2. Bodendenkmalschutz

Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

3. Gefahrenerforschung (Kampfmittel)

Die Gemeinde Wittorf überträgt die Verantwortung, die Kampfmittelfreiheit im Plangebiet sicherzustellen auf den Vorhabenträger.

4. Artenschutz

Zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen haben Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 "Sondergebiet Betrieb zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wittorf, den ....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Plangebiet 1

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1 : 1.000
Gemarkung Wittorf, Flur 7,
Flurstücke 93/4 (noch nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen), 93/2, Teilfläche aus 140 und 145/3
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2024 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 30.09.2024). Die Planunterlage 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.

Plangebiet 2: Flurstück 211/63, Gemarkung Wittorf, Flur 7,
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand 05/2025).

Lüneburg, den ....
Vermessungsbüro Kiepke & Riemann
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Planverfasser

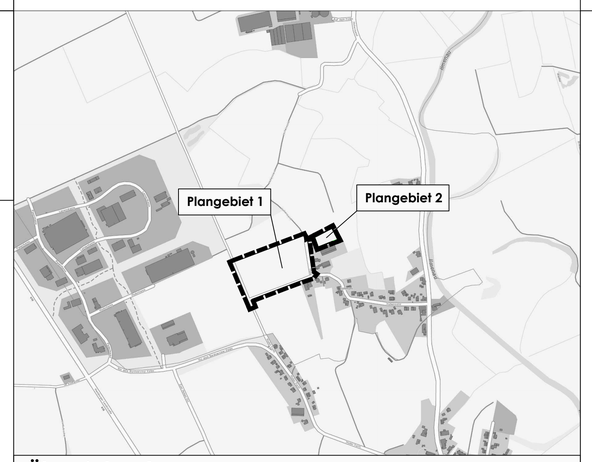
Der vohabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 "Sondergebiet Betrieb zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse" wurde ausgearbeitet vom Büro Mehring, Stadt- und Landschaftsplanung, Inhaberin Dipl.-Ing. Silke Wübbenhorst, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131-4004880, mehring@slplanung.de.

Lüneburg, den ....
Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wittorf hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des vohabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 "Sondergebiet Betrieb zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am .....ortsüblich bekannt gemacht.

Wittorf, den ....
Bürgermeister



Übersichtsplan — Lage der Plangebiete

Quelle: Webatlas grau, Maßstab 1 : 10.000, Geoportal Landkreis Lüneburg
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde Wittorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9

"Sondergebiet Betrieb zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse"

Entwurf

Bearbeitet: Wübbenhorst, Pohrt	**Datum:** 06.06.2025	M 1 : 1.000
Gezeichnet: Pohrt	**Planformat:** DIN A1	

BÜRO MEHRING
Inh. Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst
Stadtkoppel 34 · 21337 Lüneburg
Tel.: 04131 400 488-0 · mehring@slplanung.de
www.stadt-und-landschaftsplanung.de
STADT + LANDSCHAFTSPLANUNG