Gemeinde Wittorf: Bebauungsplan Nr. 5 "Altdorf"

Planzeichen

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

- Dorfgebiet MD 1
- Dorfgebiet MD 2
- Dorfgebiet MD 3

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

- Baugrenze
- Baugrenze unter dem Vorbehalt wasserrechtlicher Genehmigung

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

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

- EH — Grünfläche, Zweckbestimmung Eichenhain

5. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserfläche

5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

6. 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
- E1 — Zuordnungsnummer zu jeweiliger textlicher Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. 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)

7. Darstellungen ohne Normcharakter / nachrichtliche Darstellungen

- Überschwemmungsgebiet (nachrichtliche Darstellung)
- Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Darstellung)
- D — Denkmalschutz (nachrichtliche Darstellung)
- Umgebungsschutz § 8 NDSchG: um denkmalgeschützes Gebäude (nachrichtliche Darstellung; siehe Hinweis 2 B)
- 19.8 — Bemaßung (runde Meterzahlen ohne Nachkommastelle)

Aufbau der Nutzungsschablone:

1	
2	3
4	5

1 Art der baulichen Nutzung
2 Grundflächenzahl GRZ oder Grundfläche (Höchstmaß); wg. Überschreitung durch Garagen und Nebenanlagen s. textl. Festsetzung Nr. 2.2
3 Geschossflächenzahl GFZ (Höchstmaß)
4 Hausform (ED = Einzel- und Doppelhaus)
5 Bauweise (- keine / o offene)

8. Bestandsdarstellungen

- Wohn-/Geschäftsgebäude
- gewerbliches Gebäude

Textliche Festsetzungen

FESTSETZUNGEN / HINWEISE IM VORLÄUFIG FESTGESETZTEN ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Festsetzungen / Hinweise, die durch ein vorangestelltes "Ü" in der Nummerierung gekennzeichnet sind, betreffen nur das vorläufig festgesetzte Überschwemmungsgebiet.

Ü1-H HINWEIS

Diese Festsetzungen innerhalb des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiets treten nur bei Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Kraft. Ohne eine solche Genehmigung ist die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen unzulässig.

Ü2 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Befestigte Flächen sind auf Terrassen, Zuwegungen zu Haus und Stellplätzen bzw. die Stellplätze selbst zu beschränken und in ihrer Ausdehnung zu minimieren. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO dürfen eine Größe von 25 m² je Grundstück nicht überschreiten. Die nicht bebauten oder befestigten Flächen sind dauerhaft zu begrünen. Darüber hinaus wird auf die textlichen Festsetzungen unter Nr. 7 verwiesen.

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 3, 4, 5, 6 u. 9 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. Zu Kleinsiedlungen gehörende Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
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 1-Ü Dorfgebiet** (§ 1 Abs. 3, § 5 i. V. m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe

1.4 **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

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

1.5 **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 ohne emittierende Anlagen und Bestandteile wie Ställe, Mistlager, Getreidesilos etc.
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. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zur Pferdehaltung und -zucht sowie die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, auch Hobby-Pferdehaltung
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige Gewerbebetriebe einschließlich gewerblicher Pferdehaltung / -zucht
4. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. 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).

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. Von der Festsetzung ausgenommen sind Umbauten, Anbauten oder Modernisierungen bestehender Gebäude, die mehr als ein Vollgeschoss und Dachgeschoss haben.

2.2 Für Teile des Dorfgebietes ist keine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten,Nebenanlagen). Für diese Bereiche ist in der zugehörigen Nutzungsschablone neben der Zahl für GRZ oder GR kein + vermerkt.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 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.

4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Auf Grundstücken in Ortsrandlage sind Nebenanlagen außerhalb des Baufensters nur bis maximal 15 m hinter der von der Straßenseite abgewandten Baugrenze (in Richtung Außenbereich) zulässig. Für bestehende Nebenanlagen können Ausnahmen gem. § 31 BauGB zugelassen werden.

4.2 Garagen und Carports sind in den seitlichen Abstandsflächen, nicht aber zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der zugehörigen Erschließungsstraße zulässig.

5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL AN WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Die Grünflächen dürfen durch Wege und Zufahrten durchquert werden. Letztere dürfen eine Breite von 4,5 m nicht überschreiten.

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 dann unzulässig. Ausnahmen für landwirtschaftliche Betriebe oder Gewerbebetriebe sind möglich.

7.2 Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern.

7.4 Für die Umsetzung von Festsetzungen des Bebauungsplans sind Pflanzen aus nebenstehender Pflanzliste auszuwählen.

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.

Im Einzelnen werden festgesetzt (s. Planeinschriebe):

8.2 (E 1) nördliche Wiesenstraße: Die straßenbegleitenden Gehölzstrukturen an der westlichen Straßenseite sind dauerhaft zu erhalten.

8.3 (E 2) westliche Straßenseite der Wiesenstraße, ab Haus-Nr. 4 in Richtung Norden bis zum Gehölzstreifen aus 8.2: Die einseitige Allee aus 26 Linden (Durchmesser größer als 0,3 m, Stand 2013) ist dauerhaft zu erhalten.

8.4 (E 3) Hafen: Die Reihe aus vier Apfel-Hochstämmen und der Graben sind dauerhaft zu erhalten.

8.5 (E 5) Wiesenstraße / Ecke Höpenweg: Der Bewuchs des Platzes mit 2 Kastanien und 6 Eichen ist dauerhaft zu erhalten.

8.6 (E 4) Wiesenstraße, Südende, östliche Straßenseite: Es sind zwei Kastanien dauerhaft zu erhalten.

8.7 (E 6) nördlich Kinderheim: Die vier Eichen sind dauerhaft zu erhalten.

8.8 (E 8) östlich der Bardowicker Straße, Nordende: Der Eichenhain, bestehend aus einer Rasenfläche mit 19 Eichen (Stammdurchmesser von mind. ca. 0,7 m) und 6 Eichen (Stammdurchmesser mind. 0,15 m), ist dauerhaft zu erhalten. (Größenangaben beziehen sich auf 2013)

8.9 (E 9) vor Bardowicker Str. Nr. 3: Die südliche Fortsetzung des Eichenhains, bestehend aus einer Rasenfläche mit 5 Eichen, ist dauerhaft zu erhalten.

8.10 (E 9) vor Bardowicker Str. Nr. 5: Der südliche Abschluss des Eichenhains, bestehend aus einer Rasenfläche mit zwei Eichen, ist dauerhaft zu erhalten.

8.11 (E 7) Graben zur Ilmenau im Südosten des Plangebiets: Der Graben ist in seinen hydrologischen und ökologischen Funktionen dauerhaft zu erhalten.

8.12 (E 10) Ilmenau-Altarm: Der Ilmenau-Altarm ist in seinen hydrologischen und ökologischen Funktionen dauerhaft zu erhalten.

9 AUSNAHMEN (§ 31 Abs. 1 BauGB)

9.1 Ausnahmen können gewährt werden bei Eintritt einer unbeabsichtigten Härte (Grundsatz der Verhältnismäßigkeit) und/oder bei Maßnahmen im Bestand, wenn hierdurch eine Verbesserung der örtlichen Situation erzielt werden kann (Näheres hierzu in der Begründung).

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)
Wild-Kirsche (Prunus avium)
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 Herrnhut
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)

ENTWURF

Hinweise

1. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Unternehmer oder Entwurfsverfasser vorsätzlich oder fahrlässig den oben genannten Vorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können nach Abs. 3 mit Geldstrafen bis zu 500.000 € geahndet werden.

2. Denkmalschutz
(A) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz § 14: Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

(B) In einer Entfernung bis zu 20 bzw. 60 m um das denkmalgeschützte Gebäude Bardowicker Straße 5 sind denkmalschutzrechtliche Anforderungen zu beachten. Es wird empfohlen, bereits vor der Planung von Baumaßnahmen diesbezüglich Kontakt mit der Unteren Denkmalschutzbehörde aufzunehmen.

3. Artenschutz
Abriss, Sanierung und Umbau von Gebäuden sowie Eingriffe in Baum- und Gehölzbestände sind von den artenschutzrechtlichen Schädigungs- und Störungsverboten (§ 44 BNatSchG) nicht ausgenommen. Verstöße stellen mindestens eine Ordnungswidrigkeit dar und können geahndet werden. Es wird empfohlen, bereits bei der Planung derartiger Maßnahmen die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg einzubeziehen.

3. Versickerung von Oberflächenwasser
Das auf den versiegelten bzw. überbauten Flächen (Dachflächen) anfallende Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Das auf den Verkehrsflächen (Straßen) anfallende Oberflächenwasser ist über die belebte Bodenzone (bakterienreiche Humusschicht) zu versickern.
Bei vorhandenen Gräben ist die "Verordnung über die Unterhaltung und Schau der Gewässer III. Ordnung für das Gebiet des Landkreises Lüneburg" zu beachten. Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse für die Oberflächenversickerung und Genehmigungen sind rechtzeitig beim Landkreis Lüneburg, Fachdienst Umwelt, zu beantragen.

4. Überschwemmungsgebiet
Im Überschwemmungsgebiet sind die Schutzvorschriften des § 78 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu beachten. Baumaßnahmen im Überschwemmungsgebiet sind nur nach einer wasserrechtlichen Genehmigung zulässig.

Örtliche Bauvorschrift

A ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

A1 Räumlicher Geltungsbereich

A1.1 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

A2 Allgemeines

A2.1 Diese örtliche Bauvorschrift ersetzt nicht andere Vorschriften des öffentlichen und privaten Baurechts, insbesondere sind die Bestimmungen Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

A2.2 Nachstehende Anforderungen gelten auch für Baumaßnahmen, die gemäß § 69 NBauO ohne Genehmigung durchgeführt werden dürfen.

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 den Farben Weiß und Grautönen zulässig.

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

B1.3 **Wände im Dachbereich, Hauptgiebel oder Zwerchgiebel** (Quergiebel an den Traufseiten) sind aus demselben Material herzustellen wie die Wände der Vollgeschosse oder sind mit senkrechten Holzverschalungen zu verkleiden.

B1.4 **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 als senkrechte Holzverschalung, 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.

B1.7 Die **Höhe** des Erdgeschossfertigfußbodens darf im Mittel nicht mehr als 0,5 m über dem Mittel der Höhe der öffentlichen Erschließung liegen. Ausnahmen können aus Gründen des Hochwasserschutzes ermöglicht werden.

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. Bestandsgebäude mit abweichenden Dachneigungen, gewerbliche und landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

B2.4 Die **Dacheindeckung** einschließlich der Gauben ist aus Dachpfannen in den Farbtönen Rot oder Rot- Braun, Braun, Anthrazit oder als Reetdach herzustellen. G ewerbliche und landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude ab einer Grundfläche von 300 m² sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

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.

B2.7 An traufständigen Gebäuden ist ein **Dachüberstand** von mindestens 0,15 m einzuhalten. Der Dachüberstand wird hierfür horizontal gemessen. Die Traufkante wird durch den Schnittpunkt von Dach und Außenwand gebildet.

B2.8 **Dacheinschnitte** (z.B. eingesetzter Balkon) sind nur auf Gebäudeseiten zulässig, die nicht von öffentlichen Flächen einsehbar sind.

B2-E Empfehlungen zu Gauben und Zwerchhäusern:

- Gauben und Zwerchhäuser sollen auf derselben Dachfläche einheitlich gestaltet werden.
- Dachgauben bzw. Zwerchhäuser sollen zusammengenommen nicht breiter als 1/3 der dazugehörigen Gebäudeseite und einzeln nicht breiter als 2 m sein.
- Gauben dürfen maximal 2/3 der Höhe der Dachschräge einnehmen.
- Vor den Dachgauben sollen mindestens drei Ziegelreihen angeordnet werden. Giebel von Dachgauben und Zwerchhäusern sollen zum First des Daches einen Abstand von mindestens 6 Ziegelreihen einhalten; der Abstand zwischen mehreren Gauben und Zwerchhäusern soll mindestens 1,5 m betragen, zum Ortgang mindestens 2 m.

B3 Fenster und Türen

B3.1 Bei Fenstern sind weiße, naturfarbene, braune, hellgraue oder grüne **Farben** zu verwenden.

B3.2 Fenster dürfen nicht auffällig aus der Wandfläche nach außen **hervortreten**.

B3.3 **Dachflächenfenster** dürfen einzeln nicht breiter als 1,50 m sein und in der Addition mehrerer Fenster ein Drittel der zuzuordnenden Trauflänge nicht überschreiten. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu Giebeln und untereinander einhalten.

B3.4 **Historische Eingangstüren und Einfahrten** in Gebäude sind zu erhalten. Die "Grot Dör" (ehemalige Toreinfahrt in den Wirtschaftsteil/Diele des niederdeutschen Hallenhauses) ist als Gestaltelement zu erhalten.

B3-E Empfehlungen zur Gestaltung von Wandöffnungen:

- An den vom öffentlichen Raum aus sichtbaren Gebäudeseiten sollen Fenster stehend rechteckige Formate aufweisen. Durchgehende Fensterbänder sollen vermieden werden, und die Addition der verglasten Flächen einer Wand soll drei Viertel ihrer Länge nicht überschreiten (Rohbaumaß).
- Bei Fenstern sollen Ausführungen gewählt werden, die eine Gliederung durch Sprossen, Kämpfer und / oder Oberlichter aufweisen. Aufgeklebte sog. Wiener Sprossen sollen nicht verwendet werden.
- Türen und Fenster sollen möglichst aus heimischem Holz hergestellt werden.
- Vorgegebene Wandöffnungen an historischen Gebäuden sollen erhalten werden.
- Lassen sich historische Fenster erhalten, sollen sie für einen besseren Wärmeschutz als Doppelfenster ausgebildet werden. Abgängige Fenster sollen als Verbundfenster hergestellt werden (außen Sprossenteilung mit Kämpfer und Gliederung, innerer Flügel ohne Teilung).
- Neue Türen sollen einfache, klare Formen aufweisen und profiliert sein. Die Oberkante der Tür soll der Oberkante der Fensteröffnungen entsprechen. Glasflächen in der Tür sollen kleinteilig gegliedert werden.

D EINFRIEDUNGEN ZU ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN

D1 Die maximal zulässige **Höhe** von Einfriedungen beträgt 1,20 m. Ausgenommen hiervon ist die Höhe von Hecken.

D2 **Als Einfriedungen** sind unter Beachtung der Freihaltung von Sichtflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur zulässig:

- Hecken aus standortheimischen Arten (siehe Pflanzliste),
- Mauern aus Naturstein oder aus Ziegeln in einer dem Hauptgebäude angepassten Farbe.
- Einfriedungen dürfen nur in den Farben Braun, Schwarz, Grau oder Grün ausgeführt werden.

E VORGÄRTEN

E1 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.

F WERBEANLAGEN

F1 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.

F2 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.

Präambel

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. 5 "Altdorf", Gemarkung Wittorf, Flur 3, 4, 5 und 6, 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. 5 "Altdorf" 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.
© 2016

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

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

Lüneburg, den ……………. eps erdmann pluschke stadtplanung, Ilmenaustraße 10, 21335 Lüneburg, T 04131 - 8844345
gez. Erdmann / Pluschke

Öffentliche Auslegung

Der Bauausschuss der Gemeinde Wittorf hat in seiner Sitzung am …………… dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 "Altdorf" 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

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-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)

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (BauNVO) der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- **Niedersächsische Bauordnung** (NBO) vom 3. April 2012, zuletzt geändert durch § 4 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206)

Quellen für shape-Daten

- **shape-Daten zum LSG:** Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Presse und Öffentlichkeitsarbeit, Archivstraße 2, 30169 Hannover (20.02.2017)
- **shape-Daten zum ÜSG:** Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Am Sportplatz 23, 26506 Norden

Gemeinde Wittorf
(Samtgemeinde Bardowick)
Flur 3, 4, 5 und 6

Bebauungsplan Nr. 5 "Altdorf"

mit öffentlichen Bauvorschriften

Projektnummer:	Maßstab:	Stand:	
120801	1 : 1.000	24.10.2017	**ENTWURF**

eps erdmann pluschke stadtplanung
Ilmenaustraße 10
21335 Lüneburg
T 04131 - 8844345