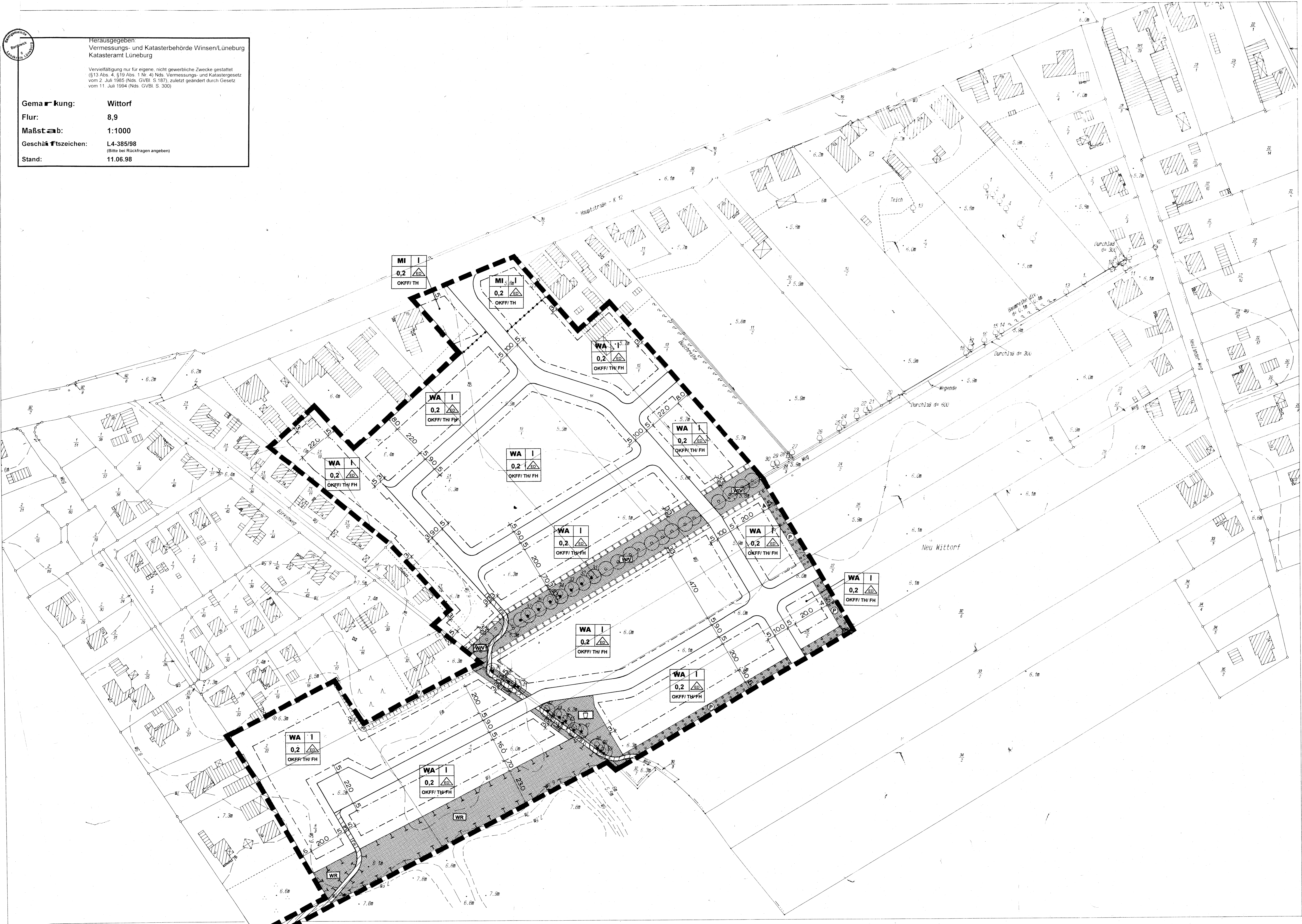


Herausgegeben
Vermessungs- und Katasterbehörde Wirsener/Lüneburg
Katasteramt Lüneburg

Vervielfältigung nur für eigene nicht gewerbliche Zwecke gestattet
(§ 13 Abs. 4, § 17 Abs. 1 Nr. 4) des Vermessungs- und Katastergesetz
vom 2. Juli 1985 (Nds. GVBl. S. 187), zuletzt geändert durch Gesetz
vom 1. Juli 1998 (Nds. GVBl. S. 309)

Gemeinkung: Wittorf
Flur: 8,9
Maßstab: 1:1000
Geschäftszeichen: L4-385/98
Stand: 11.06.98



- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WA** 1.1 Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzungen Nrn. 1.1 und 1.4)
 - MI** 1.3 Mischgebiet (siehe textliche Festsetzungen Nrn. 1.2 und 1.4)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 0,2** 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
 - I** 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - OKFF** 2.3 Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss maximal 1,00 m (gemessen in der Gebäudemitte) über Oberkante Fahrbahn der zum Gebäude nächstgelegenen Erschließungsstraße (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2.1 Sockelflächen)
 - TH** 2.4 Traufhöhe (Schrittpunkt Fassade / Oberkante Dachkonstruktion) minimal 2,50 m und maximal 3,50 m über OKFF
 - FH** 2.5 Firsthöhe (Oberkante Dachkonstruktion) maximal 6,00 m über TH
- 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- △** 3.1 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3)
 - 3.2 Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 4.1 Straßenverkehrsfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.7)
 - 4.2 Straßenbegrenzungslinie
 - ▨** 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
FR Fuß- und Radweg (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.8)
- 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 5.1 Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:
SP Kinderspielfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.3)
WBG Wegebegleitgrün
WV Wiese / Versickerungsmulde (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.4)
WR Waldrand (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.5)
 - P** 5.2 Private Grünflächen: Pflanzstreifen (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.6)
- 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)**
- 6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.5)
 - 6.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von landschaftsgerechten Laubbäumen (Sträucher / Bäume) (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.6)
 - 6.3 Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen / Obstbäumen
 - 6.4 Erhalten von Bäumen
- 7. Sonstige Planzeichen**
- 7.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

GEMEINDE WITTORF
Landkreis Lüneburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 HEIDACKER
mit örtlicher Bauvorschrift

Übersichtsanlage M 1:25.000

M 1:1000

v. MANSBERG + WISKOTT + PARTNER
DIPL.-ING. ARCHITECTEN BDA
SCHILLERSTRASSE 15 21335 LÜNEBURG
POSTFACH 17 27 21307 LÜNEBURG
TEL. (04131) 425 65/6 FAX (04131) 414 08

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wittorf den Bebauungsplan Nr. 2 „Heidacker“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Die Übertragbarkeit des neu zu bildenden Grenzen in die Ortsteile ist erwartungsgemäß.

Wittorf, den 10.09.2001

Gemeinde Wittorf
In Vertretung
gez. H. Schulz

Aufstellungsbeschluss. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.01.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 „Heidacker“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 26.02.1998 ersichtlich bekannt gemacht worden.

Wittorf, den 10.09.2001

Die Bürgermeisterin
In Vertretung
gez. H. Schulz

Planunterlagen

Kartengrundlage: Gemarkung Wittorf Flur 8,9	Liegenschaftskarte Wittorf Flur 8,9
Maßstab: 1:1000	Stand: 11.06.98

Die Vervielfältigung ist für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, zuletzt geändert durch Gesetz vom 1.07.1998, Nds. GVBl. S. 309). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weicht die städtebaulichen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit des neu zu bildenden Grenzen in die Ortsteile ist erwartungsgemäß.

Lüneburg, den 14.09.2001

SIEGEL

gez. I. A. Wiebe
Katasteramt

Planverfasser. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

v. MANSBERG + WISKOTT + PARTNER
DIPL.-ING. ARCHITECTEN BDA
SCHILLERSTRASSE 15 21335 LÜNEBURG
POSTFACH 17 27 21307 LÜNEBURG
TEL. (04131) 425 65/6 FAX (04131) 414 08

Lüneburg, den 30.08.2001

gez. Bernd Wiskott
Planverfasser

Öffentliche Auslegung. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.03.2001 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.03.2001 ersichtlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 12.03.2001 bis 18.04.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Wittorf, den 10.09.2001

Die Bürgermeisterin
In Vertretung
gez. H. Schulz

Satzungsbeschluss. Der Rat der Gemeinde Wittorf hat den Bebauungsplan Nr. 2 „Heidacker“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.08.2001 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wittorf, den 10.09.2001

Die Bürgermeisterin
In Vertretung
gez. H. Schulz

Inkrafttreten. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.09.2001 im Amtsblatt Nr. 2/01 für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wittorf, den 10.09.2001

Die Bürgermeisterin
In Vertretung
gez. H. Schulz

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Wittorf, den 10.09.2001

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

Mängel der Abwägung. Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wittorf, den 10.09.2001

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN**
- Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
 - Die gemäß § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO in einem Mischgebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
 - In den Wohn- und Mischgebieten beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser 800 m² und für Doppelhäuser 1.200 m², dabei für eine Doppelhaushälfte mindestens 500 m². (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - In den Wohn- und Mischgebieten sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig (d.h., 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 4 Wohnungen pro Doppelhaus). (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2. NEBENANLAGEN / GARAGEN / STELLPLÄTZE / ZUFahrTEN**
- In den Baugebieten ist das Errichten von Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) innerhalb eines Abstandes von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
 - Pro Baugrundstück ist nur eine Zu-/Ausfahrt inklusive Zugang von max. 5,0 m Breite zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Stellplätze und Parkflächen mit ihren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen. Geeignete Materialien sind z.B. Grandbefestigung, Drainpflaster, großzügiges Pflaster mit Drainage und Rasensand, Schotterrasen sowie Kieselsteinsteine. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 47 NBauO)

3. GRÜNORDNUNG / LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

- In den Wohn- und Mischgebieten ist zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft über die mit Pflanzgehölzen belegten Flächen hinaus pro angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein standortheimischer hochstammiger Laubbau oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten (Pflanzempfehlungen siehe Anlage zur Begründung). Bei Abgängigkeit sind die Gehölze spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Desweiteren sind die Baugrundstücke bei der Bepflanzung mit Gehölzen überwiegend (mehr als 50%) landschaftsrechtlich zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
- Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihe, z.B. als Grundstückseinfriedung, ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die öffentliche Grünfläche „Kinderspielfläche“ ist unter Wahrung ihrer Zweckbestimmung mit landschaftsgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 BauGB)
- Die öffentliche Grünfläche „Wiese/Versickerungsmulde“ ist aus der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und als naturnahe, offene Wiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Die Versickerungsmulden innerhalb dieser Wiesenfläche sind als landschaftsgerechte Vegetationsflächen zu gestalten. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
- Die öffentliche Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist von der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung in einen Waldrand umzuwandeln. Sie ist wie folgt zu gestalten:
In einem Streifen von 10 m zur Plangebietsgrenze (vorhandene Waldkante) sind einzelne Bäume und Sträucher als Initialpflanzung anzupflanzen, dieser Streifen ist der Eigenentwicklung zu überlassen.
nach Norden anschließend ist ein 10 m breiter Streifen mit einer krautreichen Saat anzulegen, dieser Streifen ist extensiv zu pflegen, d.h. er ist in mehrlängigem Abstand zu mahlen, um ihn u.a. gegen Verbuschung zu schützen.
Der Streifen von 2 m Tiefe am Nordrand der Fläche ist als artenreicher Wiesenstreifen auszubilden und extensiv zu pflegen. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
- Die privaten Grünflächen „Pflanzstreifen“ und die mit einem Pflanzgehölz belegten Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten (beidseitig der öffentlichen Grünfläche „Wiese/Versickerungsmulde“) sind mit einer Baum-Strauchhecke einzuzüchten. Hierzu sind reihig versetzt alle 1,5 m ein Strauch und alle 15 m ein Baum als Überhälter zu pflanzen. Es sind nur standortheimische Laubgehölze zulässig. Die Gehölze sind zu erhalten und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
(§ 56 i.V.m. § 91 Abs. 3 und 5, § 97, § 98 NBauO)

- 4.1 Mischgebiet**
- 4.1.1 Fassaden**
Als Material für die Ansichtflächen der Außenwände von Gebäuden sind nur zulässig:
Sichtmauerwerk aus unglasierten roten bis rotbraunen Ziegelsteinen und sichtbares Holzschwerkwerk mit Aufschichtung aus unglasierten Ziegelsteinen in rot bis rotbraun.
Sichtbare Sockelflächen sind im Material der Außenwände auszuführen. Sie dürfen ein Maß von 0,60 m, gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses und umgebenden Erdreich nicht überschreiten. Je nach Höhenlage sind gegebenenfalls Erdanschüttungen vorzunehmen.
Bei Holzfasaden und Holzschwerkwerk ist zum Schutz gegen Spritzwasser ein Sockel von maximal 0,30 m auch aus einem anderen Material zulässig.
Block-Holzhäuser sind unzulässig.
Die Fassaden der Garagen und Nebengebäude sind wie das Haupthaus zu gestalten, sie können auch mit Holz verkleidet oder aus Holz hergestellt werden.
Ausgenommen von diesen Vorschriften sind Wintergärten sowie Nebenanlagen unter 6 m Grundfläche.
- 4.2 Dächer**
Die Dachneigung der Hauptgebäude muss mindestens 25° betragen, bei asymmetrischen Dächern mindestens 15° betragen.
Dächer sind in rot bis rotbraunen oder dunkelbraunfarbigen unglasierten Fliesen oder Reet zu decken.
Ausgenommen von diesen Vorschriften sind begrünzte Dächer, Wintergärten, Dächer von Garagen und Nebenanlagen sowie in die Dachfläche integrierte Sonnenkollektoren und Dachgauben bis zu einer Breite von maximal 2 m.
- 4.3 Hinweise**
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieses örtlichen Bauvorschrift entspricht. Gemäß § 91 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 3 mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

- Die Dachneigungen müssen zwischen 35° und 50° liegen.
Ausgenommen von diesen Vorschriften sind Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen sowie in die Dachfläche integrierte Sonnenkollektoren und Dachgauben bis zu einer Breite von maximal 2 m.
- 4.2 Allgemeine Wohngebiete**
- 4.2.1 Fassaden**
Zulässig sind Fassaden aus:
unglasierten Ziegelsteinen in den Farben rot bis rotbraun und weißes Sichtmauerwerk,
sichtbares Holzschwerkwerk mit Aufschichtung aus unglasierten Ziegelsteinen in rot bis rotbraun,
Putz in den Farben weiß und in Farben deren Hellbezugswert über 80 liegt,
Holz naturbelassen, rot bis rotbraun oder hell gestrichen bzw. hell lasiert (Hellbezugswert über 80).
Sichtbare Sockelflächen sind im Material der Außenwände auszuführen. Die sichtbaren Sockelflächen dürfen ein Maß von 0,60 m, gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses und umgebenden Erdreich nicht überschreiten. Je nach Höhenlage sind gegebenenfalls Erdanschüttungen vorzunehmen.
Bei Holzfasaden und Holzschwerkwerk ist zum Schutz gegen Spritzwasser ein Sockel von maximal 0,30 m auch aus einem anderen Material zulässig.
Block-Holzhäuser sind unzulässig.
Die Fassaden der Garagen und Nebengebäude sind wie das Haupthaus zu gestalten, sie können auch mit Holz verkleidet oder aus Holz hergestellt werden.
Ausgenommen von diesen Vorschriften sind Wintergärten sowie Nebenanlagen unter 6 m Grundfläche.
- 4.2.2 Dächer**
Die Dachneigung der Hauptgebäude muss mindestens 25° betragen, bei asymmetrischen Dächern mindestens 15° betragen.
Dächer sind in rot bis rotbraunen oder dunkelbraunfarbigen unglasierten Fliesen oder Reet zu decken.
Ausgenommen von diesen Vorschriften sind begrünzte Dächer, Wintergärten, Dächer von Garagen und Nebenanlagen sowie in die Dachfläche integrierte Sonnenkollektoren und Dachgauben bis zu einer Breite von maximal 2 m.