

## 2. Ausfertigung

### Klarstellungs-/Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

#### für eine Neubebauung am „Neulander Weg“ in der Gemeinde Wittorf, Samtgemeinde Bardowick

#### I. Präambel

Aufgrund des § 34 (4) Satz 1 Nummer 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.2004, der §§ 56 und 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003, zuletzt geändert am 23.06.2005 und der §§ 6 und 40 Absatz 1 Nummer 4 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996, zuletzt geändert am 19.02.2004 hat der Rat der Gemeinde Wittorf in seiner Sitzung am 26.07.2006 folgende Satzung bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nachstehenden örtlichen Bauvorschrift beschlossen:

Wittorf, den <sup>26.07.</sup> 26.07.2006

Gemeinde Wittorf



(Rieckmann)  
Bürgermeister

#### II. Festsetzungen

##### § 1 Geltungsbereich

- (1) Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles am Neulander Weg sind in dem als Anlage beigefügten Lageplan (Maßstab 1 : 2.000) durch Umrandung festgelegt.
- (2) Der Auszug aus der Amtlichen Liegenschaftskarte (Stand 4.05.2006) ist Bestandteil dieser Satzung (s. Anlage).

##### § 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ausschließlich Nutzungen zulässig, die auch nach § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete) zulässig wären. Vorhandene Nutzungen genießen Bestandschutz.

##### § 3 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

- (1) Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> für Einzel- und 1.200 m<sup>2</sup> für Doppelhäuser festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- (2) Die Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse wird auf 1 festgesetzt. (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- (3) Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude beträgt maximal 2 je Einzelhaus und 1 je Doppelhaushälfte. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- (4) In Gebäuden ist die zweite Wohnung nur im ausgebauten Dachgeschoss über dem 1. Vollgeschoss zulässig. (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- (5) Die Grundflächenzahl wird mit 0,2 festgesetzt. (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- (6) Mit baulichen Anlagen ist zum Neulander Weg und zum Moorweg ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Zu der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen und Stellplätze. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### **§ 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

- (1) Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Anpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen als Gruppen aus jeweils mindestens 5 Pflanzen vorzunehmen. Es ist ein Pflanzabstand von maximal 1,5m in und zwischen den Reihen einzuhalten. Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden: Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, Salweide, Eberesche, Hainbuche, Zitterpappel und Stieleiche, jeweils als Heister oder Strauch. Die übrigen Flächen sind durch Ansaat als Kraut- und Staudensaum anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- (2) Die vorhandenen großkronigen Einzelbäume am Neulander Weg sind zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- (3) Auf dem Flurstück 89 und im Moorweg sind mindestens 38 großkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Folgende Pflanzen sind zulässig: Weißdorn, Eberesche, Stieleiche und Obstgehölze mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

### **§ 6 Örtliche Bauvorschrift**

- (1) Außenwände von Hauptgebäuden sind aus rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk oder in weißem Sichtmauerwerk herzustellen. Als rot bis rotbraun gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbbregister RAL HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 3000 - 3004, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031, 3027 und 8012 sowie entsprechende handelsübliche Mischungen. Für Wände im Dachbereich und untergeordnete Gebäudeteile sind auch andere Baustoffe zulässig.
- (2) Die Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind aus Ton- oder Betonziegeldachpfannen in den Farbtönen Rot, Rot- Braun, Anthrazit oder farblich ähnlich herzustellen. Glänzend engobierte und sonstige glänzende Dachpfannen sind nicht zulässig. Es sind Dachneigungen zwischen 35° und 60° einzuhalten. Bei Mansarddächern sind Dachneigungen von 20° bis zu 70° zulässig, bei asymmetrischen Dächern beträgt die Dachmindestneigung 15°.
- (3) Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion) beträgt 4,20 m über der Oberkante der zuzuordnenden Erschließungsstraße.
- (4) Ausnahmen von den Vorschriften der Absätze 1 bis 3 können zugelassen werden, wenn die städtebaulichen und baugestalterischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

### **§ 7 In-Kraft-Treten**

Die Satzungen treten am Tage ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Anlage: Lageplan (ausgefertigt)

### III. Verfahrensvermerke


#### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALK)  
Maßstab: 1 : 1.000  
© Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG)).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.05.2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

28.07.  
Lüneburg, den .....2006

  
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften  
Katasteramt Lüneburg -

#### Planverfasserin

Die Klarstellungs-/Ergänzungssatzung mit Örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet vom Büro Ute Kremer, Stadt- und Landschaftsplanung, Am Schlachthof 7a, 21339 Lüneburg, Tel.: 04131-4004880, Fax.: 04131-4004889, kremer@slplanung.de

Lüneburg, den 28.7.2006

Planverfasserin... 

#### Öffentliche Auslegung

Mit Schreiben vom 01.06.2006 hat die Gemeinde Wittorf gemäß § 34 Abs. 6 und § 13 Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, bis zum 14.07.2006 eine Stellungnahme zum Entwurf der Klarstellungs-/Ergänzungssatzung mit Örtlicher Bauvorschrift abzugeben.

Parallel hat der Entwurf der Klarstellungs-/Ergänzungssatzung mit Örtlicher Bauvorschrift gem. § 34 Abs. 6 und § 13 Abs. 2 BauGB vom 12.06.2006 bis 14.07.2006 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 1.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 01.06.2006 hat die Gemeinde Wittorf gem. § 4 BauGB außerdem die Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden aufgefordert, bis zum 14.07.2006 eine Stellungnahme abzugeben.



Wittorf, den 28.07.2006

Bürgermeister... 

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat die Klarstellungs-/Ergänzungssatzung mit Örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.07.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wittorf, den 18.07.2006

  
Bürgermeister.....  


**Inkrafttreten**

Die Klarstellungs-/Ergänzungssatzung mit Örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.10.2006 im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg bekannt gemacht worden. Die Klarstellungs-/Ergänzungssatzung mit Örtlicher Bauvorschrift ist damit am 12.10.2006 rechtsverbindlich geworden.

Wittorf, den 09.10.2006

  
Bürgermeister.....  


**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von zwei Jahren nach In-Kraft-Treten der Klarstellungs-/Ergänzungssatzung mit Örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Klarstellungs-/Ergänzungssatzung mit Örtlicher Bauvorschrift und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wittorf, den .....

Bürgermeister.....