



Planzeichenerklärung gemäß PlanVO



Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 11 BauGB)



Zweckbestimmung:
Fußgänger- und Radfahrerbereich



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Land-
schaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebau-
ungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) und der Örtlichen Bauvor-
schrift

Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit Örtlicher Bauvorschrift gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

für eine Neubebauung am
Moorweg

Gemeinde Wittorf

bearbeitet:
Kremer / Kommer

gezeichnet:
Kommer

Datum:
24.07.2007

Planformat:
DIN A4

Maßstab
1 : 2.000



UTE KREMER

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin

Am Schlachthof 7a, 21339 Lüneburg
Tel.: 04131-400488-0 FAX 04131-4004889
e-mail kremer@slplanung.de

STADT +
LANDSCHAFTSPLANUNG



Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

**für eine Neubebauung am „Moorweg“ in der
Gemeinde Wittorf , Samtgemeinde Bardowick**

mit Örtlicher Bauvorschrift gemäß § 56 NBauO i. V. m. §§ 97 und 98 NBauO

I. Präambel

Aufgrund des § 34 (4) Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006, 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 24.07.2007 folgende Satzung bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nachstehenden örtlichen Bauvorschrift beschlossen:

Wittorf, den 23.08.2007

Gemeinde Wittorf

(L.S)

gez. Rieckmann
Bürgermeister

II. Textliche Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Grenzen der Außenbereichsflächen, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil am Moorweg einbezogen werden, 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

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

§ 3 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise

- (1) Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² für Einzel- und 1.200 m² für Doppelhäuser (600 m² je Doppelhaushälfte) festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)



- (2) Die Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse wird auf 1 festgesetzt. (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- (3) Pro Wohngebäude ist je angefangene 800 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- (4) In Einzelhäusern ist die zweite Wohnung nur im ausgebauten Dachgeschoss über dem 1. Vollgeschoss zulässig. (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- (5) Die Grundflächenzahl wird mit 0,25 festgesetzt. (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- (6) Mit baulichen Anlagen ist zum Moorweg ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen und Stellplätze. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

§ 4 Oberflächenwasser

- (1) Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern.

§ 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

- (1) Auf der Fläche 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)

§ 5 In-Kraft-Treten

- (1) Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

III. Örtliche Bauvorschrift

gemäß § 56 NBauO i. V. m. §§ 97 und 98 NBauO

§ 1 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 Farbregeister 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) Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden (§ 91 Abs. 3 und 5 NBauO)

IV. Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte (ALK) © Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung
Maßstab:	1 : 1.000
Gemeinde:	Wittorf
Gemarkung:	Wittorf
Flur:	8

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.

Lüneburg, den 02.08.2007

gez. Schröder (L.S)
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften
- Katasteramt Lüneburg -

Planverfasserin

Die 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 26.07.2007

gez. Ute Kremer
Planverfasserin



Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wittorf hat in seiner Sitzung am 05.10.2006 die Aufstellung der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für eine Neubebauung am „Moorweg“ mit Örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 22.03.2007 bekannt gemacht.

Wittorf, den 23.08.2007

gez. Rieckmann (L.S.)
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wittorf hat in seiner Sitzung am 28.02.2007 dem Entwurf der Ergänzungssatzung mit Örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 34 Abs. 6 und § 13 Abs. 2 beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Ergänzungssatzung mit Örtlicher Bauvorschrift und Begründung hat vom 30.03.2007 bis 04.05.2007 gem. § 34 Abs. 6 und § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Mit Schreiben vom 22.03.2007 hat die Gemeinde Wittorf gem. § 4 BauGB außerdem die Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden aufgefordert, bis zum 04.05.2007 eine Stellungnahme abzugeben.

Wittorf, den 23.08.2007

gez. Rieckmann (L.S.)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat die Ergänzungssatzung mit Örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.07.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wittorf, den 23.08.2007

gez. Rieckmann (L.S.)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Ergänzungssatzung mit Örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.09.2007 im Amtsblatt Nr. 11/2007 des Landkreises Lüneburg bekannt gemacht worden. Die Ergänzungssatzung mit Örtlicher Bauvorschrift ist damit am 18.09.2007 rechtsverbindlich geworden.

Wittorf, den 27.09.2007

gez. Rieckmann (L.S.)
Bürgermeister



Verletzung von Vorschriften

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

Wittorf, den

Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der Ergänzungssatzung mit Örtlicher Bauvorschrift sind Mängel nicht geltend gemacht worden.

Wittorf, den

Bürgermeister

