

PLANZEICHENERKLÄRUNG
(Planzeichenverordnung - PlanzV)

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

WA	1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
E 0,25 O	1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen: max. 2 Wohnungen je Wohngebäude (Doppelhaushälfte) bei Doppelhäusern (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)
TH 4,5	2.5. Grundflächenzahl
I	2.7. Zahl der Vollgeschosse
FH 9,5	2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß
E D	2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,25	2.5. Grundflächenzahl
I	2.7. Zahl der Vollgeschosse
TH 4,5 m	2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß
FH 9,5 m	2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

○	3.1. Offene Bauweise
○	3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
—	3.5. Baugrenze
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

—	6.2. Straßenbegrenzungslinie
V	6.3. Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

○	Flächen für die Abwasserbeseitigung
---	-------------------------------------
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■	9. Öffentliche Grünflächen
---	----------------------------
- 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, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

■	13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
■	13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 u. § 213 BauGB)
▲▲▲▲	15. Sonstige Planzeichen
▲▲▲▲	15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
z. B. LPB III	Lärmpegelbereich (LPB) Nr. 45 dB(A) nachts
■	15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
z. B. 1. BA	Bauberschnitt mit Bezeichnung
○	Unverbindlicher Vorschlag für neue Grundstücksgrenzen
○	Müllbereitstellungsfläche

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 38 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) hat der Rat der Gemeinde Wittorf in seiner Sitzung am 27.07.2022 diesen Bebauungsplan Nr. 4 „Heidacker 2“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wittorf, den 21.09.2022

-Siegel-
gez. Th. Herbst
Gemeinde Wittorf
Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
gem. § 84 NBauO in Verbindung mit § 56 NBauO

§ 1 Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Heidacker 2“

- § 2 Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**
- Die Dachneigung der Hauptgebäude muss mindestens 25°, bei asymmetrischen Dächern mindestens 15° betragen. Für Gründächer sind Abweichungen zulässig.
 - Dachgöuben sind bis zu einer Breite von maximal 2 m zulässig.
 - Dächer von Hauptgebäuden sind mit rot bis rotbraun oder anthrazitfarbenen Planen zu decken. Als rot oder rotbraun gelten Farböne, die den folgenden Farben laur Farbregister RAL 840-HR entsprechen: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als anthrazit gelten den folgenden Farben ähnliche Farböne laur Farbregister RAL 840-HR entsprechen: RAL 7016, 7021 und entsprechende handelsübliche Mischungen.
 - Gründächer sowie Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
 - Glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
 - Carports, Garagen und Nebengebäude sind ab 20 m² Dachfläche mit Gründächern herzustellen.

- § 3 Außenfassaden (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**
- Für Hauptgebäude sind Außenfassaden aus unglasierten Ziegelsteinen in den Farben Rot bis Rotbraun, auch in Kombination mit sichtbarem Holzfachwerk naturbelassen und in den Farben rot bis rotbraun oder hell gestrichen bzw. hell lasiert (Hellbezugswert über 80) zulässig. Als rot oder rotbraun gelten Farböne, die den folgenden Farben laur Farbregister RAL 840-HR ähnlich sind: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als anthrazit gelten Farböne, die den folgenden Farben laur Farbregister RAL 840-HR ähnlich sind: RAL 7016, 7021 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Außerdem sind für Hauptgebäude Außenfassaden mit Holzverkleidung naturbelassen und in den Farben Rot bis Rotbraun oder hell gestrichen bzw. hell lasiert (Hellbezugswert über 80) zulässig.
 - Bei Holzfassaden und Holzfachwerk ist zum Schutz gegen Spritzwasser ein Sockel von maximal 0,30 m auch aus einem anderen Material zulässig.
 - Block-Holzhäuser sind unzulässig.
 - Die Außenfassaden der Garagen und Nebengebäude sind wie das Haupthaus zu gestalten oder sie können auch mit Holz verkleidet oder aus Holz hergestellt werden.
 - Ausgenommen von diesen Vorschriften sind Wintergärten sowie Nebenanlagen mit einer Grundfläche von weniger als 6 m² Grundfläche.

§ 4 Nicht überbaubare Flächen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)
Die nicht versiegelten Flächen sind grünheits- und wasserreich zu gestalten. Das Einbringen von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien wie Vlies, Folie oder vergleichbare Materialien auf diesen grünheits- und wasserreichen Flächen verbunden mit Steinen-, Kies-, Schotter- oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen (Schottergärten) ist unzulässig. Hiervon ausgenommen ist die Anlage eines Gartenteiches.

§ 5 Einstellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)
In den Allgemeinen Wohngebieten wird die Anzahl der notwendigen Einstellplätze mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten (§ 80 NBauO)

- Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen diese örtliche Bauvorschriften verstoßen.
- Totbestand eines Verstoßes gegen die örtliche Bauvorschrift ist eine Zuwiderhandlung gegen die Vorschriften der §§ 1-5 dieser ÖbV. Zuwiderhandlungen nach Absatz 1 Nrn. 3 bis 6 und 9 und 12 bis 17 sowie nach Absatz 3 können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung
1. In den Allgemeinen Wohngebieten werden alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

3. Nebenanlagen zur flächigen oder zur automatischen Gartenbewässerung sowie Schwimmbecken und Pools mit größeren Wassermengen (> 5 m³), die über die öffentliche Trinkwasserversorgung betrieben werden, sind in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

II. Maß der baulichen Nutzung
1. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschosses/erdgeschossigen Bodens. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der linear fortgeführten Senkrechten der Außenkante der Außenhaut. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

2. Die Oberkante des Erdgeschosses/erdgeschossigen Bodens darf in den Allgemeinen Wohngebieten maximal:

- WA 1 und WA 5	7,05 m über NHN.
- WA 2 und WA 6	6,8 m über NHN.
- WA 3	6,7 m über NHN.
- WA 4	6,9 m über NHN.
- WA 7 und WA 8	7,0 m über NHN liegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Das Gelände ist in den Allgemeinen Wohngebieten mindestens wie folgt aufzuführen:

- WA 1 und WA 5	6,65 m über NHN.
- WA 2	6,55 m über NHN.
- WA 3 und WA 6	6,45 m über NHN.
- WA 4	6,5 m über NHN.
- WA 7	6,7 m über NHN.
- WA 8	6,6 m über NHN.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 20 und Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

4. In den Allgemeinen Wohngebieten ist das sich aus den zulässigen Aufhängungen ergebende Gelände im Bereich der Baugrundstücke zu den Grenzen der festgesetzten öffentlichen Grünflächen und den Planzeugsaußengrenzen mit einer maximalen Neigung von 1:2 abzubauen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

III. Mindestmaße für Baugrundstücke
In den Allgemeinen Wohngebieten wird für Einzelhausbebauung eine Mindestgrundstücksgröße von 590 m² festgesetzt, für Doppelhausbebauung eine Mindestgrundstücksgröße von 350 m² je Doppelhaushälfte. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

IV. Anschluss an die Verkehrsflächen / Abstandsflächen
1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind maximal eine Zufahrt und ein Zugang je Baugrundstück zulässig. Die maximal zulässige Breite für eine Zufahrt (inklusive Zugang) beträgt 6 m. Die Zuwegung und die Zufahrt sind zusammen oder getrennt voneinander zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2. Mit Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO ist ein Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie der Haupterschließungsstraßen einzuhalten. Davon ausgenommen sind Stellplätze, Zufahrten und Einfriedungen. Diese Regelung gilt nicht für die 4,5 m breiten Stichstraßen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

3. Auf den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist in den als Müllbereitstellungsflächen gekennzeichneten Bereichen eine Bereitstellungsfläche für Müll und Wertstoffe für die Grundstücke zu errichten, die über die jeweilige angrenzende Stichstraße erschlossen werden und vom Schwerlastverkehr nicht direkt angefahren werden können. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 14 BauGB)

V. Immissionsschutz
1. Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden die Lärmpegelbereiche entsprechend der Planzeichnung zur Bestimmung des erforderlichen resultierenden Bau-Schalldämm-Maß R' w.ges des Außenbauteils festgesetzt.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
II	60
III	65
IV	70
V	75

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 bis WA 8 sind durch architektonische Maßnahmen der Selbsthilfe (Grundrisgestaltung) Fenster von nachts gegen Räumen zum Schutz vor Gewerbelärm an den von Gewerbeschallquellen abgewandten südlichen, westlichen und südwestlichen Fassadenseiten anzuordnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 bis WA 8 sind öffentbare Fenster von nachts gegen Räumen -sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als Lm = 45 dB(A) (DIN 18005 - Bld. 1) vorliegen- zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Lüftungseinrichtungen oder Lüfter sind bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schalldämmes entsprechend den Berechnungsvorschriften der DIN 4109 zu berücksichtigen. Zur Vermeidung akustischer Auffälligkeiten ist beim Einsatz von Lüftungseinrichtungen oder Lüftern anzustreben, dass deren „bewertete Normschalldämmleistung“ oberhalb des Schalldämmmaßes der Fenster liegt (15 dB oder mehr). Das Eigengeräusch aktiver, ventilatorgestützter Lüfter darf den gem. DIN 4109 höchstzulässigen Pegel nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach (DIN 4109-2) ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lastbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren bzw. die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden. Grundlage für die damit verbundenen Berechnungen sind die im Schallgutachten definierten Emissionen von den Gewerbetriebsflächen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

VI. Grünordnung
1. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind der vorhandene Graben sowie die Baum-Strauchhecke in ihrem Gesamtkontext dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzen ordentlich in der Pflanzqualität im Verhältnis 1:1 vorzunehmen (Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm Höhe; Sträucher, 2 x verpflanzt, 100 - 150 cm Höhe). Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist ein Gehweg mit Rasensaat zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB, IV. m. § 44 BNatSchG)

2. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 8 Laubbaumhochstämme entsprechend Pflanzenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist ein artgerechter Ersatz mit gleicher Pflanzqualität im Verhältnis 1:1 vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

Pflanzenliste 1:

Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne
Malus domestica	Kulturapfel in Sorten
Pyrus communis L.	Kulturbirne in Sorten
Prunus avium	Süßkirsche in Sorten

Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 12-14 cm

3. Auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige Strauchhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen dem Reihen und in den Reihen beträgt 1,5 m, der Pflanzabstand zur Grundstückseinfriedung beträgt 2 m. Es sind Gehölzarten und -qualitäten aus der Pflanzenliste 2 zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

Pflanzenliste 2:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hoselnuss
Crotaegus monogyna	Engfelliger Weißdorn
Frugula ulmaria	Faulbaum
Rosa canina	Hundrose
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball
Malus sylvestris *	Wildapfel
Pyrus pyraster *	Wildbirne
Malus domestica *	Kulturapfel in Sorten
Pyrus communis L. *	Kulturbirne in Sorten
Prunus avium *	Süßkirsche in Sorten

4. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen in Reihen, z.B. zur Grundstückseinfriedung, ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

5. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die hereinragenden Kronenteile des Gehölzbestandes auf dem Nachbargrundstück in ihrer Gesamterscheinung zu erhalten. Die Entnahme einzelner weit herausragender Äste ist im Einvernehmen mit den Nachbarn zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

6. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 ist auf den Baugrundstücken je Wohneinheit ein Obstbaumhochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extrobreitem Stand mit Drahtballierung, Stammumfang 12 bis 14 cm). Bei Abgang ist auf dem jeweiligen Grundstück Ersatz mit gleicher Pflanzqualität im Verhältnis 1:1 vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

VII. Artenschutz
1. Als funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahme "CEF-Maßnahme" für Fledermausarten und höhlenbrütende Vogelarten sind im Plangebiet 2 Flockkästen für Fledermaus (z.B. Fa. Schwelger Model IFF) und 2 Nisthöhlenkästen (z.B. Fa. Schwelger Model ZGR), für Brutvögel an Bäumen im Bereich der Strauch-Baumhecke auf der öffentlichen Grünfläche anzubringen. Die Fledermauskästen sind auswärts der Höhe von 4 m anzubringen. Von einer im Plangebiet vorhandenen Kolonnenleiste ist vor deren Füllung ein vorhandener Nistkasten ebenfalls an einen Baum im Bereich der Strauch-Baumhecke umzuhängen. Um die Funktionsfähigkeit sicherzustellen, sind die installierten Fledermausniststätten mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Bei fehlendem Besatz sind sie unter fachlicher Anleitung umzuhängen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Vogelniststätten erfolgen (Entfernen von alten Nestern). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, IV. m. § 44 BNatSchG)

2. Die funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahme gemäß der textlichen Festsetzung VII.1 ist vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen im Plangebiet vollständig und funktionsfähig herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB, IV. m. § 44 BNatSchG)

VIII. Bauberschnitte
In den im 2. Bauberschnitt liegenden Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3.2 und WA 5 ist eine bauliche Nutzung erst ab dem 01.01.2024 zulässig. In den im 3. Bauberschnitt liegenden Allgemeinen Wohngebieten WA 6, WA 7 und WA 8 ist eine bauliche Nutzung erst ab dem 01.01.2026 zulässig. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage
Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
Maßstab: 1 : 1.000
Gemarkung Wittorf, Flur 9
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen/Landesdirektion Lüneburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedachtbaren baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.04.2020). 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.

Wittorf, den 16.09.2022

-Siegel-
gez. Kuchenbecker
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Kuchenbecker

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 4 „Heidacker 2“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet vom Büro Mehring, Stadt- und Landschaftsplanung, Inhaberin Dipl.-Ing. Silke Wübbenhorst, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131-4004880, Fax: 04131-4004889, mehring@planung.de.

Lüneburg, den 14.09.2022

gez. S. Wübbenhorst
Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wittorf hat in seiner Sitzung am 11.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Heidacker 2“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am

Wittorf, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Wittorf hat in seiner Sitzung am 23.09.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 „Heidacker 2“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 „Heidacker 2“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben vom 11.10.2021 bis einschließlich zum 10.11.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wittorf, den 21.09.2022

-Siegel-
gez. Th. Herbst
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Wittorf hat in seiner Sitzung am 27.04.2022 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 „Heidacker 2“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung in angemessener verkürzter Frist von 2 Wochen gemäß § 40 Abs. 3 BauGB beschlossen. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 29.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 „Heidacker 2“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung hoben vom 10.05.2022 bis einschließlich zum 25.05.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wittorf, den 21.09.2022

-Siegel-
gez. Th. Herbst
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wittorf hat den Bebauungsplan Nr. 4 „Heidacker 2“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.07.2022 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wittorf, den 21.09.2022

-Siegel-
gez. Th. Herbst
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 4 „Heidacker 2“ mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.09.2022 im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg (Nr. 09/2022) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Heidacker 2“ mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 26.09.2022 rechtsverbindlich geworden.

Wittorf, den 20.10.2022

-Siegel-
gez. Thomas Herbst
Bürgermeister

Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 4 „Heidacker 2“ mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 4 „Heidacker 2“ mit örtlicher Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Wittorf, den

Bürgermeister

Mängel in der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 4 „Heidacker 2“ mit örtlicher Bauvorschrift sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wittorf, den

Bürgermeister

HINWEISE

- 1. Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 10.09.2021
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021
 - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021
 - Bundeslandschaftsgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 18.08.2021
 - Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 10.11.2021
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKGmVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 07.12.2021

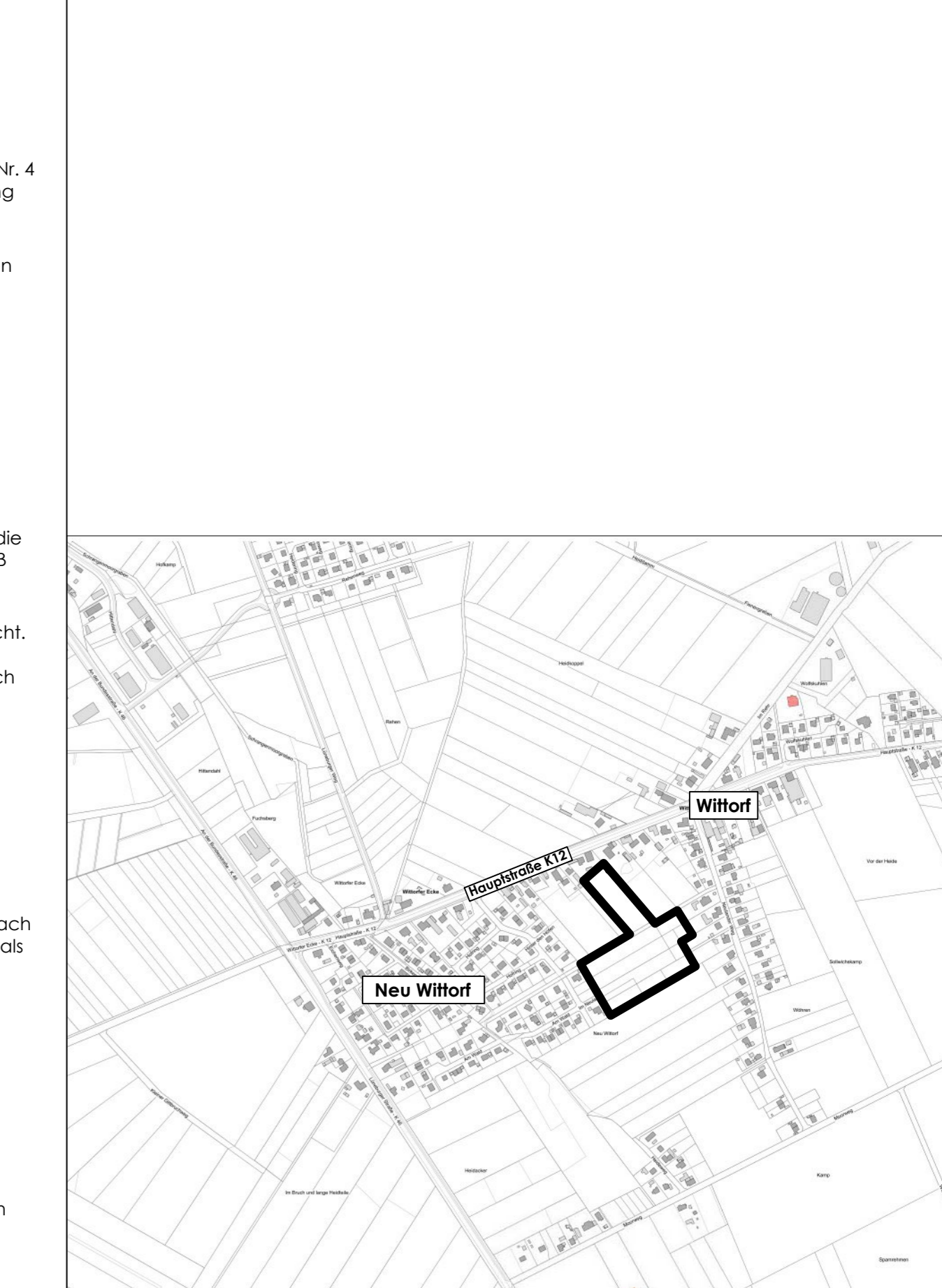
2. Boden- und Grundwasserschutz
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist jeweils vor Ort oberflächlich zur Versickerung zu bringen. Soweit erforderlich, sind hierzu technische Einrichtungen nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen. Nalüderläufe im Fall von extremen Niederschlägen sind in die öffentlichen Versickerungsmulden zulässig.

3. Anschluss an den Schmutzwasserkanal
Die privaten Grundstücke sind ordnungsgemäß an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

4. Bodendenkmalschutz
Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen der Anlass besteht, dass sie Kulturdenkmäler sind (Bodenfunde), sind unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

5. Artenschutz
Die Baufeldanpflanzung sowie die Fällung von Bäumen haben entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Sollte von dieser Zeitvorgabe abgewichen werden, ist durch ein fachkundige Person sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotabstände ausgesetzt werden (Tötungsverbot, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

6. DIN-Normen
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans erwähnten DIN-Normen werden im Büro der Bewegungshilfe, Im Rehr 14, 21357 Wittorf nach telefonischer Absprache zur Einsichtnahme bereitgehalten.



Übersichtsplan
Quelle: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1 : 10.000. Geoportal Landesamt Lüneburg
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 Landesamt für Geo-Information und Landesvermessung Niedersachsen (LGN)

Gemeinde Wittorf
Bebauungsplan Nr. 4
"Heidacker 2"
mit örtlicher Bauvorschrift
Abschrift

Bearbeitet:	Datum:
Wübbenhorst	27.07.2022
Gezeichnet:	Planformat:
Stüwe	536 x 1189

M
1 : 1.000

BÜRO MEHRING
Inh. Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst
Stadtkoppel 34 · 21337 Lüneburg
Tel.: 04131 400 488-0 · Fax 04131 400 488-9
E-Mail: mehring@planung.de

STADT + LANDSCHAFTSPLANUNG