



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
(Planzeicherverordnung - PlanV)

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

- WA** 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- E D** 1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen: max. 2 Wohnungen je Wohngebäude bei Einzelhäusern/ max. 1 Wohnung je Wohngebäude (Doppelhaushälfte) bei Doppelhäusern (§ 9 Abs.1 Nr.8 BauNVO)
- 2 Wo** 1 Wo

2. 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. Firsthöhe, als Höchstmaß
- FH 9,5 m** 2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o** 3.1. Offene Bauweise
- o** 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o** 3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- o** 6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich

7. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- o** 9. Öffentliche Grünflächen

13. 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 b) 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

z. B. **LPB III** Lämppegelbereich (LPB) Nr. 3  
**45 dB(A) nachts** Isonphenlinie von 45 dB(A) nachts

5.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

z. B. **1. BA** Bauabschnitt mit Bezeichnung

**Darstellung ohne Normcharakter**  
Unverbindlicher Vorschlag für neue Grundstücksgrenzen  
Müßerstellfläche

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 38 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wittorf in seiner Sitzung am 27.09.2022 diesen Bebauungsplan Nr. 4 "Heidacker 2" mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Parzelschneidung 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.
- Dachgäuben sind bis zu einer Breite von maximal 2 m zulässig.
- Dächer von Hauptgebäuden sind mit rot bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Planen zu decken. Als rot oder rotbraun gelten Farböne, die den folgenden Farben laut Farbregeister ähnlich sind RAL 840-HR; RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als anthrazit gelten den folgenden Farben ähnliche Farböne laut Farbregeister RAL 840-HR entsprechen: RAL 7016, 7021 und entsprechende handelsübliche Mischungen.
- Gründächer sollen Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Solarenergie sind zulässig.
- Grenzende Dachneigungen 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 (Hellbeigewert über 80) zulässig. Als rot oder rotbraun gelten Farböne, die den folgenden Farben laut Farbregeister RAL 840-HR ähnlich sind: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als anthrazit gelten Farböne, die den folgenden Farben laut Farbregeister RAL 840-HR ähnlich sind: RAL 7016, 7021 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Außerdem sind für Hauptgebäude Außenfassaden mit Holzverschalung naturbelassen und in den Farben Rot bis Rotbraun oder hell gestrichen bzw. hell lasiert (Hellbeigewert über 80) zulässig.
- Bei Hofassaden und Holzfachwerk ist zum Schutz gegen Spritzwasser ein Sockel von maximal 0,30 m auch aus einem anderen Material zulässig.
- Block-Häuser 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 gärtnerisch zu gestalten. Das Einbringen von wasserdichten oder nicht durchwurzeln Materialien wie Vlies, Folie oder vergleichbare Materialien auf diesen gärtnerisch zu gestaltenden 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 § 42 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen diese örtliche Bauvorschrift verstoßen.
- Tatbestand eines Verstoßes gegen die örtliche Bauvorschrift ist eine Zuwiderhandlung gegen die Vorschriften der §§ 1-5 dieser ÖBV.  
Zuwendungen nach Absatz 1 Nrn. 3 bis 6, 9 und 12 bis 17 sowie nach Absatz 3 können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
zum Bebauungsplan Nr. 4 „Heidacker 2“ mit örtlicher Bauvorschrift, inkraftgesetzt am 26.09.2022

**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 Erdgeschossfertigfußbodens. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachstuhlmitte mit der linear fortgeführten Senkrechten der Außenkante der Außenhaut.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

2. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf in den Allgemeinen Wohngebieten maximal:

- WA 1 und WA 5 7,05 m über NNH.
- WA 2 und WA 6 6,8 m über NNH.
- WA 3 6,7 m über NNH.
- WA 4 6,9 m über NNH.
- WA 7 und WA 8 7,0 m über NNH 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 aufzuhöhern:

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

(§ 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 Aufhöhern ergebende Gelände im Bereich der Baugrundstücke zu den Grenzen der festgesetzten öffentlichen Grünfläche und den Plangebietsgrenzen mit einer maximalen Neigung von 1:2 abzuschärfen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

**III. Mindestmaße für Baugrundstücke**

In den Allgemeinen Wohngebieten wird für Einzelhausbebauung eine Mindestgrundstücksgröße von 500 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. 3 BauGB)

2. Mit Carports und Carports gem. § 12 BauNVO, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO ist ein Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie der Hauptschließungsstraßen 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 "Verkehrsbenutzter Bereich" ist in den Außenbereichsstellungsflächen gekennzeichneten Bereichen eine Beweisschicht für Müll und Wertstoffe für die Grundstücke zu errichten, die über die jeweilige angrenzende Stichstraße erschlossen werden und vom Schwerverkehr nicht direkt angefahren werden können.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 14 BauGB)

**V. Immissionschutz**

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 Außenlärmpiegel 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 genutzten Räumen zum Schutz vor Gewerbelärm aus den Gewerbeschaltquellen abgewandt südlichen, westlichen und südwestlichen Fassadenseiten anzuordnen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 bis WA 8 sind Öffnenbare Fenster von nachts genutzten Räumen -sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außendruckpegel als Lm = 45 dB(A) (DIN 18005-1 Bbl. 1) vorliegen- zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Lüftungseinrichtungen und Lüfter sind bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schalldämmes entsprechend den Berechnungsvorschriften der DIN 4109 zu berücksichtigen. Zur Verminderung akustischer Aufgitterungen ist beim Einsatz von Lüftungseinrichtungen oder Lüftern anzustreben, dass deren „bewertete Normschalldruckdifferenz“ oberhalb des Schalldämmmaßes der Fenster liegt (15 dB oder mehr). Das Eigengeräusch aktiver, ventilatorerzeugter 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 Einreichbewerbes nach (DIN 4109-2) ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren bzw. die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden. Grundlage für die damit verbundenen Berechnungen sind die im Schalldatentz definierten Emissionen von den Gewerbegebäuden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**VI. Grünordnung**

1. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind der vorhandene Graben sowie die Baum-/Strauchhecke in ihrem Gesamtcharakter dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen argleich, 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 Raseneinsatz zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

2. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 8 Laubbaumhöchstmaße 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 pyrastris 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

Wittorf, den 21.09.2022 -Siegel- gez. Th. Herbst  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Wittorf hat in seiner Sitzung am 23.09.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Heidacker 2" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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 Bebauungsplanes Nr. 4 "Heidacker 2" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung in angemessener verkürzter Frist von 2 Wochen gemäß § 4a 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 öffentlich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Heidacker 2" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben vom 10.05.2022 bis einschließlich zum 25.05.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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

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 den Reihen und in den Reihen beträgt 1,5 m, der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze beträgt 2 m. Es sind Gehblatzen und -quelliten 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 Haselnuss
- Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
- Frangula alnus Fauldorn
- Rosa canina Hundrose
- Viburnum opulus Gewöhnl. Schneeball
- Malus sylvestris \* Wildapfel
- Pyrus pyrastris \* Wildbirne
- Malus domestica \* Kulturapfel in Sorten
- Pyrus communis L. Kulturbirne in Sorten
- Prunus avium \* Süßkirsche in Sorten

Qualität: Heister 2 x v., 150 - 200 cm Höhe, Sträucher 2 x v., 100 bis 150 cm Höhe, \* Hochstamm 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 12-14 cm

4. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen in Reihen, z.B. zur Grundstückeinfriedung, 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 Gesamtheit zu erhalten. Die Entnahme einzelner weit herausragender Äste ist im Einvernehmen mit den Nachbarn zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b 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 extraweitem 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 Flachkästen für Fledermäuse (z.B. Fa. Schwegler Model IFF) und 2 Nisthilfenkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 2GR), für Brutvögel an Bäumen im Bereich der Strauch-Baumhecke auf der öffentlichen Grünfläche anzubringen. Die Fledermauskästen sind außwärts der Höhe von 4 m anzubringen. Von einem im Plangebiet vorhandenen Robkaster ist vor deren Fällung ein vorhandener Nistkasten ebenfalls an einen Baum im Bereich der Strauch-Baumhecke umzuhängen. Um die Funktionsfähigkeit sicherzustellen, sind die installierten Fledermauskästen mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Bei fehlendem Besatz sind sie unter fachlicher Anleitung umzuhalten. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Vogelnisthilfen erfolgen (Entfernen von alten Nestern).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

2. Die funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahme gemäß der textlichen Festsetzung VII.1 ist vor Beginn jeder Baumaßnahme im Plangebiet vollständig und funktionstüchtig herzustellen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

**VIII. Bauabschnitte**

In den im 3. Bauabschnitt 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. Bauabschnitt 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 - URSPRÜNGLICHES VERFAHREN**  
Planunterlagen

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)  
Maßstab: 1 : 1.000  
Genehmigung Wittorf, Flur 9  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020, Landesamt für Geo- und Rauminformation, Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die staatlich-baulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.04.2020). Die Planunterlagen ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Winsen (Luhe), 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, Inhaber Dipl.-Ing. Silke Wübbenhorst, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131-400480, Fax: 04131-4004899, mehring@planung.de

Lüneburg, den 14.09.2022 -Siegel- gez. S. Wübbenhorst  
Planverfasserin

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Wittorf hat in seiner Sitzung am 11.12.2017 die Aufteilung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Heidacker 2" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am .....öffentlich bekannt gemacht.

Wittorf, den ..... -Siegel- .....  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Wittorf hat in seiner Sitzung am 23.09.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Heidacker 2" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Wittorf, den ..... -Siegel- .....  
Bürgermeister

**Erneute öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Wittorf hat in seiner Sitzung am 27.04.2022 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Heidacker 2" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung in angemessener verkürzter Frist von 2 Wochen gemäß § 4a 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 öffentlich bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Heidacker 2" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben vom 10.05.2022 bis einschließlich zum 25.05.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 Bebauungsplanes Nr. 4 "Heidacker 2" mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Heidacker 2" mit örtlicher Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Wittorf, den ..... -Siegel- .....  
Bürgermeister

**Mängel in der Abwägung**

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

Wittorf, den ..... -Siegel- .....  
Bürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE - ERGÄNZENDES VERFAHREN**  
gem. § 214 BauGB

**Beschluss eines ergänzenden Verfahrens**

Der Rat der Gemeinde Wittorf hat in seiner Sitzung vom 29.01.2024 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 4 "Heidacker 2" mit örtlicher Bauvorschrift ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Grund für das ergänzende Verfahren ist das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 wonach § 13 b BauGB nicht mit Unionsrecht vereinbar ist (BVerwG 4 CN 3/21). Da der Bebauungsplan Nr. 4