



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- § 1 Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten WA-Gebiet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.
- § 2 Dachform**
Im Geltungsbereich nach § 1 sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.
Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamem horizontalen First gebildet und von senkrechten Giebellflächen begrenzt wird.
Walmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das allseitig von Dachflächen mit gemeinsamem horizontalen First und umlaufender Traufe gebildet wird.
Krüppelwalmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamem horizontalen First gebildet und von senkrechten Giebellflächen begrenzt wird, die im oberen Drittel abgewalmt sind.
Die Dächer von Garagen können auch, soweit die Garage frei steht, als Flachdächer ausgebildet werden.
- § 3 Dachneigung**
Die Neigung der Dachflächen der Wohnhäuser darf nur 25° bis 45° (Altgrad) betragen. Ausgenommen sind Nebenanlagen, wie Carports und Garagen.
- § 4 Materialien und Farben der Dächer**
Für die geeigneten Flächen der Dächer sind nur Dachflannen mit roten bis rotbraunen Farbtönen, eingezentert durch die Farbkarte der RAL-Farben 840 HR 2002 (blutorange), 3009 (oxitrot), 3011 (braunrot), 3016 (korallenrot), 8012 (rotbraun) und 8015 (kastanienbraun) oder Mischungen der genannten Farbtöne zulässig.
- § 5 Dachgauben**
Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf max. 2/3 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Für die Bemessung der Gaubenlänge ist der Gaubenfuß maßgeblich.
- § 6 Höhen von Traufen und Firsten**
a) Höhen von Traufen
Traufen im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie von Außenwandfläche und Dachoberfläche.
Die Traufenhöhen dürfen nur max. 4,00 m über dem Bezugspunkt liegen.
b) Höhen der Firste
Die Höhen der Firste dürfen nur max. 9,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
Bezugspunkt ist die Höhenlage der grundstückseitigen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Schnittpunkt mit der Senkrechten von der Straßennachse zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeelänge.
Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeelänge, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.
- § 7 Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich den Vorschriften des § 2 bis 5 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

PLANUNTERLAGE 1 : 1000
angefertigt vom Katasteramt Gifhorn
Stand vom : 01.02.94 Az.: A3 - 1/94
Kartengrundlage : Liegenschaftskarte
Gemarkung : Ohrdorf Flur : 2

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Kartiergesetz vom 2. Juli 1985, Nds. GVBl. S.187); dazu gehören auch Zeitschriften der Bauleitung.
Hilweis:
• Gemäß § 14 (3) NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
• Gemäß § 14 (4) NBauO dürfen Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Zerkleinern, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindesten zum Überwegen Teil versickern kann.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Die folgenden Nutzungen, die im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, sind in dem MD-Gebiet mit der Fußnote „o“ (gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO) nicht zulässig:
Ziffer 1: Wirtschaftstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
Ziffer 4: Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
Ziffer 9: Tankstellen.
Die im MD-Gebiet allgemein zulässige Nutzung „Sonstige Gewerbebetriebe“ nach § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Für die Ermittlung der Geschoß- und der Grundflächenzahl ist die BauNVO maßgeblich. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.
- Mindestgrundstücksgröße und Mindestgrundstücksbreite**
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt bei den zu bildenden Baugrundstücken
• die Mindestgrundstücksgröße 700 m²
• die Mindestgrundstücksbreite 22 m im Mittel.
Für Doppelhausgrundstücke gilt die Hälfte der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße bzw. der Mindestgrundstücksbreite.
- Belange des Wasserhaushalts**
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Zur Entlastung der Vorflut und zur Regulierung des Wasserhaushalts ist das Oberflächenwasser von den befestigten Flächen der Grundstücke auf den Grundstücken zu versickern.
- Untergeordnete Nebenanlagen**
Auf den Grundstücksflächen in 3,00 m Breite parallel zu der Straßenbegrenzungslinie bzw. zum angrenzenden Außenbereich sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, wie folgt zulässig:
Zulässig sind nur Müllboxen, Stellplätze und Grundstückseinzaunungen.
- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB
Die im Geltungsbereich B festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die für diese Fläche festgesetzten Maßnahmen werden allen Baufächern im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 10 NATG zugeordnet.
Die Fläche ist aus der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und an den Rändern mit einer 3-reihigen Hecke zu bepflanzen. Die sich ergebende Restfläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Heckenpflanzung (Pflanzabstand ca. 1,00 m x 1,50 m) ist mit Bäumen II, Ordnung und mit Strauchern auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 8 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. In der Anwachphase ist die Heckenpflanzung gegen Wildverbiß zu schützen.

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB
a) Innerhalb der Planstraßen A, B und C ist je angefangener 200 m² Verkehrsfläche ein Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine mindestens 8 m² grobe Vegetationsfläche herzustellen.
b) Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün sind als Rasenflächen anzulegen. Die Baumpflanzungen innerhalb dieser Flächen sind mit Bäumen I. oder II. Ordnung auszuführen.
c) Als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 10 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes sind die öffentlichen Grünflächen an der Planstraße A sowie der Lärmschutzwall mit Gehölzen zu bepflanzen und als natürliche Siedlungshölzer zu entwickeln. Pro 100 m² Fläche sind mindestens 1 Laubbaum I. Ordnung, 2 Laubbäume II. Ordnung und 50 Sträucher zu pflanzen.
d) Auf den privaten Baufächern ist zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes innerhalb der Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen pro Baugrundstück mindestens die Hälfte der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Pro 100 m² Gehölzfläche sind mindestens 1 Laubbaum II. Ordnung und 50 Sträucher zu pflanzen. Die Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten.
Die Pflanzgebote sind mit heimischen Laubgehölzen in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation auszuführen. Folgende Gehölze stehen zur Auswahl:
Laubbäume I. Ordnung:
Acer platanoides Spitz-Ahorn Ficus veltrovii Esche
Acer pseud-platanus Berg-Ahorn Quercus robur Stieleiche
Asoculus hippocastanum Rotkastanie Quercus robur Stieleiche
Betula pendula Weiß-Birke Tilia cordata
Fagus sylvatica Rot-Buche
Laubbäume II. Ordnung:
Acer campestre Feld-Ahorn Populus tremula Zitter-Pappel
Carpinus betulus Hainbuche Prunus padus Frühe Traubeneiche
Juglans regia Walnuß Ficus communis Wild-Birne
Malus communis Weiß-Äpfel Corticea europaea Eberesche
Sträucher:
Cornus sanguinea Roter Hartriegel Fraxinus sponosa Schilke
Corylus avellana Hasel Rosa canina Hundrose
Crataegus monogyna Singl. Weißdorn Prunus helioscopia Brombeere
Frangula alnus Faulbaum Viburnum lantana Himbeere
Lonicera xylosteum Heckenkirsche Salix caprea Salweide
Sambucus nigra Holunder

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.04.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.04.1993 ortsbekannt gemacht.
Wittingen, den 20.10.1997
Stadtdirektor

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte
Maßstab:
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Kartiergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der Liegenschaftskarte und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.06.1996). Sie 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.
Gifhorn, den 07.11.1997
Katasteramt Gifhorn

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von
Klaus Schroeder, Architekt, Büro für Bauleitung und Entwicklungsplanung und Städtebau, 3300 Braunschweig
Braunschweig, den 20.10.1997
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.04.1993 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.09.1996 ortsbekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 30.09.1996 bis 31.10.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentliche Auslegung.
Wittingen, den 20.10.1997
Stadtdirektor

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.03.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Wittingen, den 20.10.1997
Stadtdirektor

Anzeige
Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 19.07.1997 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Aufhebung/mäßiger Ausnahmen in seiner Sitzung am 19.07.1997 öffentlich ausgetragen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.07.1997 ortsbekannt gemacht.
Gifhorn, den 19.07.1997
Der Oberkreisdirektor

Beitrittsbeschluss
Der Rat der Stadt ist in der Verfügung vom 19.07.1997 (Az.: ...) aufgeführten Auflagen/Mäßigen/Ausnahmen in seiner Sitzung am 19.07.1997 beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Mäßigen vom 19.07.1997 öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.07.1997 ortsbekannt gemacht.
Wittingen, den 19.07.1997
Stadtdirektor

Inkrafttreten
Die Erhebung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 30.07.1998 im Amtsblatt Nr. 1 bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 30.07.1998 rechtsverbindlich geworden.
Wittingen, den 05.02.1998
Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Wittingen, den 1999
Stadtdirektor

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Wittingen, den 2005
Stadtdirektor

URSCHRIFT
Ratsvorsitzender

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, § 5 Nr. 11 des BauNVO - BaunVVO)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MD_o Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, § 5 Nr. 11 des BauNVO - BaunVVO)
0,5 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
O Offene Bauweise
EA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
P Parkanlage (öffentlich)
V Verkehrsgrün
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
S Straßenverkehrsflächen
SB Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P Öffentliche Parkfläche
V Verkehrsgrün
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschichten**
(§ 9 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)
FA Flächen für Aufschüttungen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
MA Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
MB Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
MO Anpflanzung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Leitungsrecht zu Gunsten der Land-E
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (§ 9 Abs. 1 Abs. 5 Nr. 16 Abs. 5 BauNVO)
- MAßSTAB**
1 : 1000
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100
- PLANUNGSBÜRO KLAUS SCHROEDER ARCHITEKT**
STADTENTWICKLUNG STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG
38100 BRUNSCHWEIG WILHELMSTRASSE 88 TELEFON 0531/44643
Planungsstand: 10.06.95 / 12.08.95 / 07.06.97
Anlage 16