

angefertigt im Mai 1997
 Auftragsnr. 978010
 Gemarkung Rade
 Flur
 Maßstab 1:1000
 DIPL.-ING. JURGEN ERDMANN
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Kruckwall 16
 Telefon 05371/56778 Telefax 05371/56930
 38553 GILFORN

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
 siehe textliche Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
 siehe textliche Festsetzung Nr. 5

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0 offene Bauweise

E0 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 siehe textliche Festsetzung Nr. 6.

Baugrenze

Verkehrsflächen

MF Straßenverkehrsfläche, Mischfläche

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

pfb Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 siehe textliche Festsetzung Nr. 2

Sonstige Planzeichen

D Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal) die dem Denkmalschutz unterliegt

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Achterstraße“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelungen der ÖBV setzen einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachneigung und Dacheindeckung), der Gebäudehöhen, der Fassadengestaltung und der Einfriedungen sowie für die Versickerung des Niederschlagswassers.

§ 2 Dächer

- Für die Dächer der Hauptgebäude und Nebenanlagen sind nur Sattel- oder Krüppelwalddächer mit einer Dachneigung von 26° bis 48° zulässig. Der Krüppelwalm darf mit einer Neigung von maximal 60° hergestellt werden. Er darf höchstens 1/3 der Giebelhöhe, gemessen von der Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks und Oberkante Dachhaut) bis zum First, betragen.
- Für alle geeigneten Dachflächen sind nur nichtglänzende Dacheindeckungsmaterialien aus Tonziegeln und Betondachsteinen in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL-Farbkarte 840 HR zulässig:
 RAL 2001 (Rotororange),
 3000 (Feuerrot),
 3002 (Karminrot),
 3011 (Braunrot),
 3016 (Korallenrot),
 und Mischungen aus den vorgenannten Farbtönen.
- Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 und 2 sind Wintergärten und Sonnenkollektoren. Die Sonnenkollektoren dürfen maximal ein Drittel der Dachfläche einnehmen auf denen sie angebracht werden.

§ 3 Gebäudeaußenwandflächen

Die Außenwandflächen der Gebäude sind nur in Fachwerk und als Sichtmauerwerk als NF (Normalformat) und RF (Reichsformat) in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL-Farbkarte HR 840 herzustellen:

- RAL 2001 (Rotororange),
 3000 (Feuerrot),
 3009 (Oxydrot),
 3011 (Braunrot),
 3016 (Korallenrot),
 8004 (Kupferbraun),
 8012 (Rotbraun),
 8023 (Orangenbraun)
 und Mischungen aus den vorgenannten Farbtönen.

§ 4 Gestaltung der Hauptgebäude und der Nebeneinrichtungen

Sämtliche Hauptgebäude einschließlich ihrer Nebeneinrichtungen (überdachte Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen) sind in Form und Gestaltung, insbesondere der Farbgebung und Materialwahl soweit als objektiv möglich, aufeinander abzustimmen.

§ 5 Gebäudehöhen

- Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKFE) darf max. 0,80 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks und Oberkante Dachhaut) darf max. 4,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Die Firsthöhe darf max. 9,00 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Bezugspunkt für § 5 Nr. 1 bis 3 ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.

§ 6 Einfriedungen

Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt als senkrechter Holzlattenzaun (Staketenzaun) ohne massiven Sockel zulässig. Bezugspunkt siehe § 5 Nr. 4.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 1 und 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 6 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis DM 100.000,00 geahndet werden.

Textliche Festsetzungen

- Im Dorfgebiet (MD) werden die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 bis 9 BauNVO zulässigen - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (Nr. 4);
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 5);
 - sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 6);
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 7);
 - Gartenbetriebe (Nr. 8);
 - Tankstellen (Nr. 9) ausgeschlossen.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gilt für die im Plan festgesetzten Pflanzbindungen (pfb):
 a) Zu pflanzen sind nur heimische standortgerechte Bäume und Sträucher. (Bäume: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Rotbuche, Kastanie), (Sträucher: Holunder, Hasel, Hundsrose und Schlehe).
 b) Bei den Sträuchern ist je 2 m² Pflanzfläche 1 Gehölz zu pflanzen; Es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen.
 c) Für die Bäume sind je 50 m² Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen.
 d) Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 100 m² versiegelte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstücksfestsetzungen) 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm, wie unter a) und c) festgelegt, anzupflanzen. Wahlweise können je Laubbaum 3 Obstbäume angepflanzt werden.
 e) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
 f) Entlang der vorhandenen Erschließungseinrichtungen ist für jedes neu zu bildende Grundstück innerhalb der festgesetzten Pflanzbindung eine Zufahrt von 4,00 m zulässig.
- Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht-überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen.
- Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht-überbaubaren Flächen zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze - Carports) sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche wird ausgeschlossen.
- Die Mindestbauplatzgröße beträgt:
 a) bei Einzelhäusern 750 m²;
 b) je Doppelhaushälfte 450 m²;

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/ebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden / ebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wittingen, den 07.10.1997

Schmitt
 Bürgermeister

Hummel
 Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.05.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.04.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Wittingen, den 07.10.1997

Hummel
 Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte:
 Maßstab: 1:1000
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nieders. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05/1997). 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.

Gilhorn, den 02.04.99

H. Erdmann
 (Unterschrift)
 Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gilhorn, den 06.05.1997

Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz
 Architekt - Stadtplaner
 Magdeburger Ring 2-10
 38518 Gilhorn

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.06.1996 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.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.08.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 20.08.1997 bis 22.09.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wittingen, den 07.10.1997

Hummel
 Stadtdirektor

öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wittingen, den 07.10.1997

Hummel
 Stadtdirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom gegeben.

Wittingen, den 07.10.1997

Hummel
 Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung nach dem BauGB-MaßnahmenG

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3/Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3/Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegen.

Wittingen, den 07.10.1997

Hummel
 Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.10.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wittingen, den 07.10.1997

Hummel
 Stadtdirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz s BauGB/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) unter Auflagen/Maßgaben /mit Ausnahme der durch-kennlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Wittingen, den 07.10.1997

Hummel
 Stadtdirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Wittingen, den 07.10.1997

Hummel
 Stadtdirektor

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Wittingen, den 07.10.1997

Hummel
 Stadtdirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.01.1998 im Amtsblatt Nr. 1 für den Landkreis Gilhorn bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.01.1998 rechtsverbindlich geworden.

Wittingen, den 30.01.1998

Hummel
 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 30.01.1998

Hummel
 Stadtdirektor

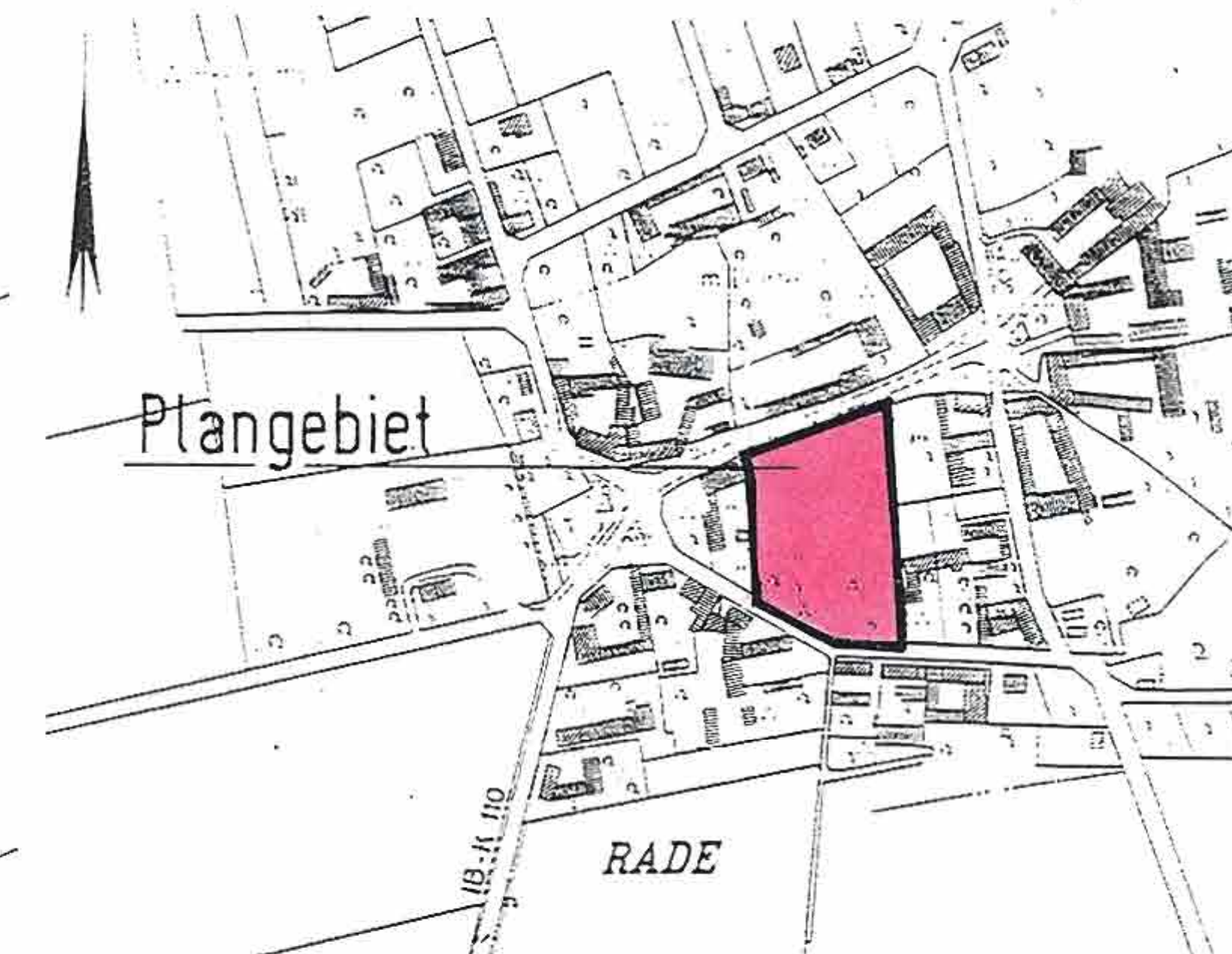
Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wittingen, den 30.01.1998

Hummel
 Stadtdirektor

Übersichtsplan M 1:5000



STADT WITTINGEN
 Ortschaft Rade

Urschrift
 BEBAUUNGSPLAN
 „Achterstraße“
 mit örtlicher Bauvorschrift

M 1:1000

Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz
 Architekt - Stadtplaner
 Magdeburger Ring 2-10
 38518 Gilhorn