



PLANUNTERLAGE 1:1000
 angefertigt vom Katasteramt Gifhorn
 Stand vom: 14.09.1999 Az.: L4 - 845/1999
 Kartengrundlage Liegenschaftskarte
 Gemarkung: Wittingen Flur: 1
 Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.
 (§13 Abs. 4 des Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985-Nds. GBl. S. 187)
 Hierzu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

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-, Walim- und Kruppelwalmdächer zulässig.
 Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamem horizontalen First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird.
 Walmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamem horizontalen First und umlaufender Traufe gebildet wird.
 Kruppelwalmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamem horizontalen First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird, die im oberen Drittel abgewalmt sind.
- § 3 Dachneigung**
 Die Neigung der Dächer der Hauptflächen darf nur 25° bis 45° (Altgrad) betragen. Ausgenommen sind Nebenanlagen, wie Carports und Garagen.
- § 4 Materialien der Dächer**
 Für die geeigneten Flächen der Dächer sind nur Dachziegel, Dachpfannen und Dachschindeln zulässig. Für die vorstehende Dacheindeckung sind grell kolorierte Dachmaterialien unzulässig.
- § 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. 4,50m über dem Bezugspunkt liegen.
 Traufpunkt bildet das senkrecht aufgehende Mauerwerk mit dem Schnittpunkt der Dachhaut.
 b) Höhen der Firste
 Die Höhen der Firste dürfen nur max. 9,50m über dem Bezugspunkt liegen.
 Bezugspunkt ist die Höhenlage der grundstücksseitigen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Schnittpunkt mit der Senkrechten von der Straßenachse zur Mitte der straßenseitigen Gebäuelänge.
 Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäuelänge, 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 6 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Maß der baulichen Nutzung**
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 3 Ziffer 2, § 17 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO
 Für die Ermittlung der GeschöB- und der Grundflächenzahl ist die BauNVO maßgeblich. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 ist nicht zulässig.
- Untergeordnete Nebenanlagen**
 § 14 Abs. 1 BauNVO
 Auf den Grundstücksflächen in 3,00 m Breite 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:
 Müllboxen, Stellplätze und Grundstückseinzäunungen.
- Mindestgrundstücksgröße und Mindestgrundstücksbreite**
 § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt bei den zu bildenden Baugrundstücken:
 - die Mindestgrundstücksgröße 800 m²
 - die Mindestgrundstücksbreite 22 m im Mittel
 Für Doppelhausgrundstücke gilt die Hälfte der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße bzw. der Mindestgrundstücksbreite.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 135a Abs. 2 und § 135b 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 festgesetzte Maßnahme wird allen im Geltungsbereich A liegenden, bisher unbebauten Bauflächen als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 10 NNatG zugeordnet. Der Verteilungsmaßstab für die entstehenden Kosten ist die überbaubare Grundstücksfläche gemäß der Grundflächenzahl.
 Der Geltungsbereich B ist folgendermaßen zu gestalten:
 a) Pflanzung einer ca. 80 m langen Breihgen Hecke. Reihenabstand ca. 1,00 m, Abstand der Pflanzen in der Reihe ca. 1,25 m. Es sind 5 % Bäume I. Ordnung, 15 % Bäume II. Ordnung und 80 % Sträucher zu pflanzen. Es sind mindestens 8 verschiedene Gehölzarten zu pflanzen. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten.
 b) Die nicht bepflanzte Restfläche ist als Saumbiotop für die Heckenpflanzung herzurichten, d. h. der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Aufkommende Gehölze dürfen entfernt werden. Pflegearbeiten wie z. B. Mahd, Schlegeln o. ä. dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis 1. September durchgeführt werden. Die Pflegearbeiten dürfen jährlich nur auf maximal der Hälfte der Fläche durchgeführt werden.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 § 9 Abs. 1, Nr. 25 a
 a) Innerhalb der Planstraße A ist je angefangene 200 m² Verkehrsfläche 1 Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine mindestens 5 m² große Vegetationsfläche herzustellen. Die zu pflanzenden Bäume müssen als Hochstamm eine Mindeststärke von 12 bis 14 cm Stammumfang, gemessen in 1 Meter Höhe, aufweisen (H, 3xv, STU 12 - 14).
 b) Entlang der Planstraße A und entlang der nördlichen Grenze des Plangeltungsbereiches A sind auf dem jeweils angrenzenden Baugrundstück zwischen der Straßenverkehrsfläche bzw. Grenze des Plangeltungsbereiches A und der Baugrenze zwei Bäume II. Ordnung oder ein Baum I. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen als Hochstamm eine Mindeststärke von 12 bis 14 cm Stammumfang, gemessen in 1 Meter Höhe, aufweisen (H, 3xv, STU 12 - 14).
 c) Auf den privaten Baugrundstücken, die neu bebaut werden, ist zusätzlich zu der unter Punkt b) aufgeführten Festsetzung je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 Die Gehölzpflanzungen sind mit heimischen Laubgehölzen in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation auszuführen. Folgende Gehölze stehen zur Auswahl:

Laubbäume I. Ordnung			
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Silber-Eiche
Betula pendula	Sand-Birne	Salix alba	Silber-Weide
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Tilia cordata	Winter-Linde
Fraxinus excelsior	Esche	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Laubbäume II. Ordnung			
Acer campestre	Feldahorn	Populus tremula	Aspe
Alnus glutinosa	Rot-Erle	Prunus padus	Frühe Traubenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus communis	Wild-Birne
Malus communis	Wild-Apfel	Sorbus aucuparia	Eberesche
Sträucher			
Cornus sanguinea	Roter Hartweigel	Rosa canina	Hunds-Rose
Corylus avellana	Hassel	Rubus fruticosus	Brombeere (Wildart)
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn	Rubus idaeus	Himbeere (Wildart)
Frangula alnus	Faulbaum	Salix caprea	Sal-Weide
Prunus spinosa	Schlehe	Salix cinerea	Asch-Weide

Hinweis:

- 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 Garagen, wenn die Versickerung des Niederschlagswasser nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes (BauGB) (§§ 11 der BauNutzungsverordnung BauNVO))
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- 0,5** GeschöBflächenzahl als Höchstmaß
 - 0,4** Grundflächenzahl
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- 0** offene Bauweise
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- Verkehrsflächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)
- Strassenverkehrsflächen**
 - Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauNVO)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets** (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 ASCHHORST
 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
STADT WITTINGEN
ORTSCHAFT WITTINGEN
LANDKREIS GIFHORN

BSB PLANUNGSBÜRO KLAUS SCHROEDER ARCHITEKT
 STADTENTWICKLUNG STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG
 38100 BRAUNSCHWEIG WILHELMSTRASSE 88 TELEFON 0531/44643
 Planungsstand: 20.01.2000