

angefertigt im Mai 1997  
 Auftragsnr. 978010  
 Gemarkung Rade  
 Flur 3  
 Maßstab 1:1000  
 DIPL.-ING. JURGEN ERDMANN  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Kuckwäld 16  
 Telefon 05371/56778 Telefax 05371/56930  
 38518 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

**ED** 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

**plb** 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 Krüppelwalmdächer 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 zugehenden 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 HR 840 herzustellen:  
 RAL 2001 (Rotororange),  
 3000 (Feuerrot),  
 3002 (Kaminrot),  
 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 Gebäudeaußenwände

Die Außenwandflächen der Gebäude sind nur in Fachwerk und als Sichtmauerwerk als NF (Normalformat) und RF (Reichformat) 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. 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen der Außenseite des zugehenden 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 - 5 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);
  - Gartenbaubetriebe (Nr. 8);
  - Tankstellen (Nr. 9)
 ausgeschlossen.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gilt für die im Plan festgesetzten Pflanzbindungen (pfb):
  - zu pflanzen sind nur heimische standortgerechte Bäume und Sträucher. (Bäume: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Rotbuche, Kastanie), (Sträucher: Holunder, Hase, Hundsrose und Schlehe).
  - Bei den Sträuchern ist je 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 1 Gehölz zu pflanzen. Es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen.
  - Für die Bäume sind je 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen.
  - Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstückabfestigungen) 1 Laubbau mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm, wie unter a) und c) festgelegt, anzupflanzen. Wahlweise können je Laubbau 3 Obstbäume angepflanzt werden.
  - Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch neue zu ersetzen.
  - 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:
  - bei Einzelhäusern 750 m<sup>2</sup>;
  - bei Doppelhaushälften 450 m<sup>2</sup>;

### 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 (NStO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Wittingen, den 07.10.1997  
 Bürgermeister: Stadtdirektor:

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

Wittingen, den 07.10.1997  
 Stadtdirektor:

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.

Gilforn, den 02.04.99  
 (Unterschrift) Erdmann, Öffentl. best. Verm.-Ing.  
 Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von  
 Gilforn, den 06.05.1997  
 Dipl.-Ing. Waldemar Goltz  
 Architekt - Stadtplaner  
 Magdeburger Ring 2-10  
 38518 Gilforn

### 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  
 Stadtdirektor:

öffentliche Auslegung mit Einschränkung  
 Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.06.1996 dem 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 06.08.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 22.09.1997 bis 22.09.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wittingen, den 07.10.1997  
 Stadtdirektor:

Vereinfachte Änderung  
 Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.06.1996 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 06.08.1997 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 06.08.1997 gegeben.

Öffentliche Auslegung nach dem BauGB-MaßnahmenG  
 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 i.V.m. § 2 Abs. 3/Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.08.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 22.09.1997 bis 22.09.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3/Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegen.

Wittingen, den 07.10.1997  
 Stadtdirektor:

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

### Satzungsbeschuß

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  
 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 kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Wittingen, den 07.10.1997  
 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  
 Stadtdirektor:

Beitrittsbeschuß  
 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.

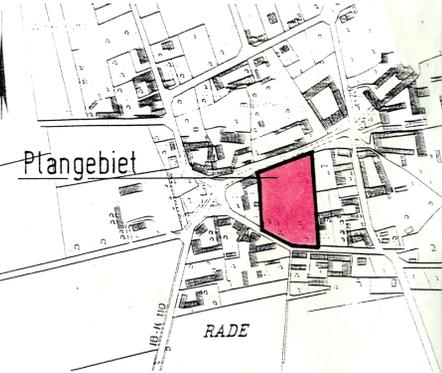
Wittingen, den 30.01.1998  
 Stadtdirektor:

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 30.01.1998  
 Stadtdirektor:

### Mängel der Abwägung

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



STADT WITTINGEN  
 Ortschaft Rade  
 Urschrift  
 BEBAUUNGSPLAN  
 „Achterstraße“  
 mit örtlicher Bauvorschrift

M 1 : 1000