

Gemeinde Wittmar
Bebauungsplan „Kurze Österlinge“ - 3. Änderung
Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Ausnahmen gemäß § 4 (3) sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO für Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO und baulicher Anlagen i. S. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen hierzu sind zulässig für die gekennzeichneten Flächen und zwar 1. Für die Grundstücke der Hausgruppe; 2. Für die Grundstücke der Einzel- und Doppelhäuser im Falle der Gesamtaufeldlänge ≤ 20 m.

In Ausnahmefällen können Genehmigungen von häuslichen Eingangsvorbauten und Eingangsüberdachungen auch über die Baugrenze hinaus - straßenseitig - zugelassen werden, wenn diese die Baugrenze um nicht mehr als 2,25 m überschreiten; jedoch ein Mindestabstand von 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Wird diesbezüglich eine Ausnahmegenehmigung erteilt, sind folgende Bedingungen einzuhalten: Die äußeren Abmaße dieser Vorbauten bzw. Überdachungen sind auf 3,0 m Länge (Länge des Anbaus am Haus) und 2,25 m Breite (Abstand von der Hauswand) begrenzt. Die zulässige Traufhöhe der Eingangsvorbauten und Eingangsüberdachungen beträgt 2,50 m. Die Dachneigung entspricht der des Bebauungsplanes mit einer Neigung von 25 bis 48 Grad. Für das zu verwendende Material der Dacheindeckung von Vorbauten bzw. Überdachungen werden keine Forderungen gestellt.

3. Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen dürfen folgende Höchstmaße, gemessen über dem jeweiligen Bezugspunkt, nicht überschreiten: Oberkante Fertigfußboden des ersten Vollgeschosses: 0,6 m; Oberkante Traufe eingeschossig 4,0 m, zweigeschossig: 6,75 m. Bezugspunkt ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes im Verlauf der parallel zu den Planstraßen gedachten Mittelachsen der überbaubaren Grundstücksflächen.

4. Gestaltung und Ausbau der Verkehrsflächen

Es sind nur wasserdurchlässige Straßenbeläge einzubauen.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Es sind 15 Straßenbäume 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind gleichwertig nachzupflanzen. Je Baugrundstück ist ein Laubbaum 2. Ordnung (einheimische Gehölzart) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig nachzupflanzen.

6. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern gemäß § 9 (1) 25a BauGB

Graben - Bereich A und B: Die Bepflanzung ist in Teilabschnitten mit pumpenden Gehölze lt. Pflanzenliste vorzunehmen.

Siedlungskante – Bereich C: Die Bepflanzung ist mit Hecken und Sträuchern einheimischer Art (mindestens 3 Arten je Grundstück) mit einer Pflanzdichte von 1 Strauch / 2 m² Pflanzfläche lt. Pflanzenliste vorzunehmen.

Wall – Bereich D: Die Bepflanzung ist mit Hecken, Gehölzgruppen und Einzelbäumen lt. Pflanzenliste vorzunehmen.

7. Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissions-Schutzgesetzes gemäß § 9 (1) 24 und 9 (2) BauGB

Lärmschutzwall: Der Lärmschutzwall ist mit einer Höhe von mindestens + 3,0 m über der Oberfläche des angrenzenden Geländes zur Leipziger Straße - B 79 - auszuführen. Die Umfassungswände, Dächer etc. und andere Wohnungen umschließende Bauteile mit ihren Öffnungen der im Lärmpegelbereich II befindlichen Wohngebäude sind mit einem Schalldammaß R´ W, res von mindestens 30 dB (A) auszubilden.

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

§ 1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gelten innerhalb des Bebauungsplanes „Kurze Österlinge“.

§ 2 Dachgestaltung der baulichen Anlagen sowie der Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO

Dachneigung: Symmetrisch geneigtes Fach, Neigung 25° - 48°.

Dachdeckungsmaterial: Es sind nur kleinformartige Dachdeckungsmaterialien zulässig.

Dachaufbauten: Die Wangen von Gauben u.ä. sind senkrecht auszubilden.

§ 3 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Hinweis Kulturdenkmal

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem Kulturdenkmale zu erwarten sind. Vor Beginn der Arbeiten ist die Untere Denkmalschutzbehörde, Landkreis Wolfenbüttel und das Institut für Denkmalpflege, Außenstelle Braunschweig, Abteilung Archäologie, zu benachrichtigen. Wenn bei den Erdarbeiten Kulturdenkmale (Sachen oder Spuren) entdeckt werden, ist der Bodenfund und die Fundstelle bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414) und der §§ 10 und 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl, S. 576) hat der Rat der Gemeinde Wittmar in seiner Sitzung am 18.01.2018 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kurze Österlinge " incl. der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Wittmar, den 17.05.2018

- Siegel -

gez. Becker

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wittmar hat in seiner Sitzung am 27.09.2016 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kurze Österlinge" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Wittmar, den 17.05.2018

- Siegel -

gez. Becker

Bürgermeister

Planverfasser

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Warnecke

Wendentorwall 19

38100 Braunschweig

Braunschweig, den 14.05.2018

gez. Warnecke

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wittmar hat in seiner Sitzung am 27.09.2017 dem Entwurf einschließlich Begründung für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Kurze Österlinge“ zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 3. Änderung und die Begründung haben vom 04.12.2017 bis 05.01.2018 öffentlich ausgelegen.

Wittmar, den 17.05.2018

- Siegel -

gez. Becker

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wittmar hat die 3. Änderung einschließlich Begründung für den Bebauungsplan „Kurze Österlinge“ nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 18.01.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Wittmar, den 17.05.2018

- Siegel -

gez. Becker

Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht und ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 21.06.2018 im Amtsblatt Nr. 22 für den Landkreis Wolfenbüttel bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 21.06.2018 in Kraft getreten.

Wittmar, den 28.06.2018

- Siegel -

gez. Becker

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Wittmar, den _____

- Siegel -

Bürgermeister

Abwägungsmängel

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wittmar, den _____

- Siegel -

Bürgermeister
