

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 03. NOVEMBER 2017, DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) UND DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES HAT DER RAT DER GEMEINDE WITTMAR DIE 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „WITTMAR-WEST I“, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WITTMAR, DEN _____.2020

BÜRGERMEISTER SIEGEL

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 19.01.2020 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „WITTMAR-WEST I“ – 8. ÄNDERUNG BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BauGB AM _____.2020 ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT WORDEN.

WITTMAR, DEN _____.2020

BÜRGERMEISTER SIEGEL

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE AUSGEARBEITET VON:

PLANUNGSBÜRO WARNECKE
38100 BRAUNSCHWEIG
WENDENTORWALL 19

BRAUNSCHWEIG, DEN _____.2020

PLANVERFASSER

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 23.06.2020 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 30.07.2020 ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN VOM 06.08.2020 BIS EINSCHLIESSLICH 07.09.2020 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WITTMAR, DEN _____.2020

BÜRGERMEISTER SIEGEL

BERÜCKSICHTIGUNG DER STELLUNGNAHMEN / ANREGUNGEN UND BEDENKEN

DER GEMEINDERAT HAT DIE VORGEBRACHTEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM 05.10.2020 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

WITTMAR, DEN _____.2020

BÜRGERMEISTER SIEGEL

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN „WITTMAR-WEST I“ - 8. ÄNDERUNG NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN UND STELLUNGNAHMEN GEM. § 3 ABS. 2 BauGB IN SEINER SITZUNG AM 05.10.2020 ALS SATZUNG (§ 10 BauGB UND § 84 NBauO) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

WITTMAR, DEN _____.2020

BÜRGERMEISTER SIEGEL

RECHTSVERBINDLICHKEIT

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES WURDE NACH § 10 BauGB ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT UND IST IM AMTSBLATT NR. ____ FÜR DEN LANDKREIS WOLFENBÜTTEL BEKANTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANTMACHUNG AM _____.2020 IN KRAFT GETRETEN.

WITTMAR, DEN _____.2020

BÜRGERMEISTER SIEGEL

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT SIND EINE NACH § 214 BauGB BEACHTLICHE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN ODER VON VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES SOWIE EIN BEACHTLICHER MANGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WITTMAR, DEN _____.2020

BÜRGERMEISTER SIEGEL

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

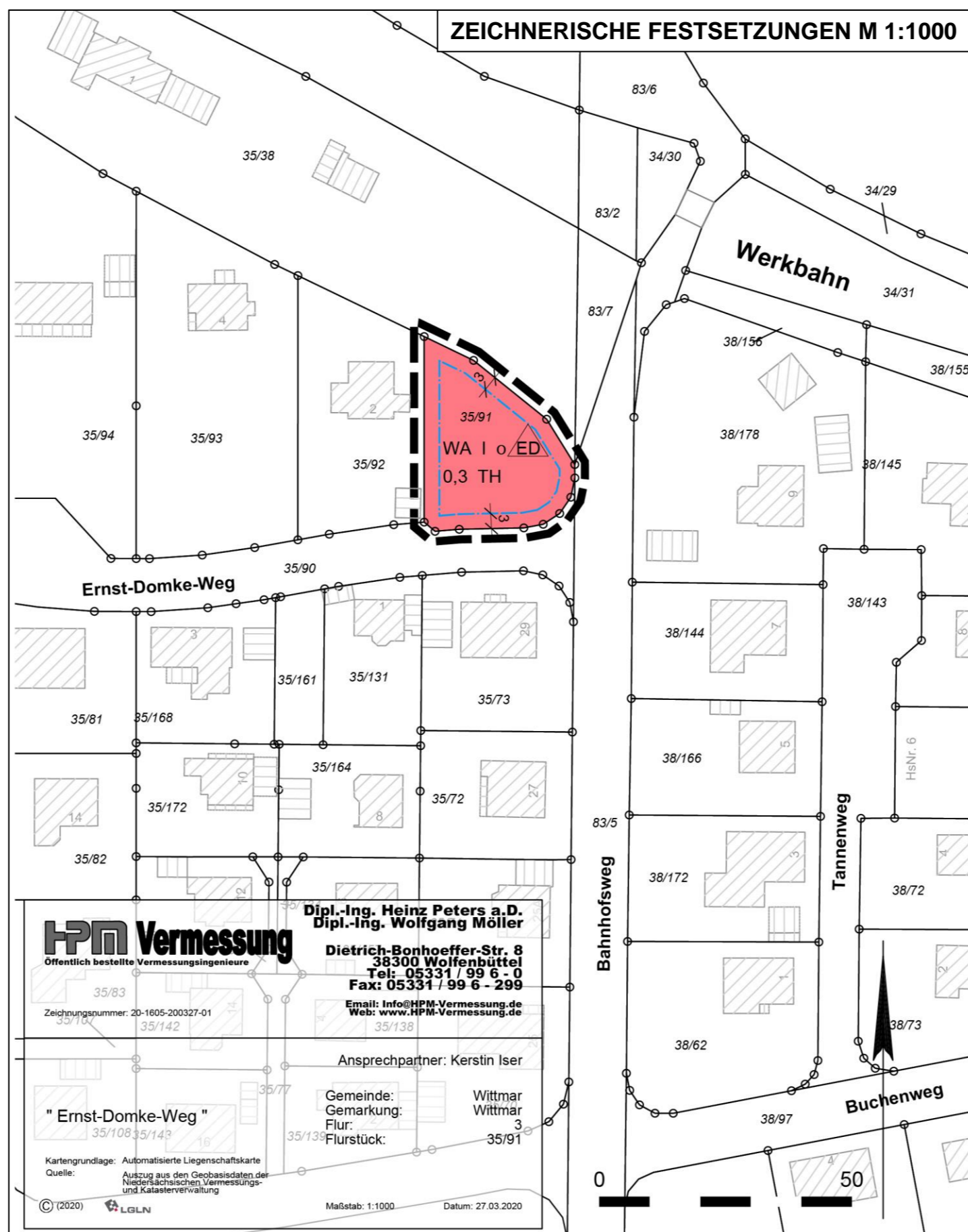
PLANUNTERLAGE:
DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS (STAND VOM 27.03.2020)

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR HPM – VERMESSUNG
DIETRICH-BONHOEFFER-STRASSE 29
38300 WOLFENBÜTTEL

WOLFENBÜTTEL, DEN _____.2020

UNTERSCHRIFT SIEGEL

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN M 1:1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Innerhalb des *Allgemeinen Wohngebietes* sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen. Als Nutzungen gem. § 4 Abs. Nr. 2 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

2 Die Traufhöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem unteren Schnittpunkt der Außenwand mit dem Dach und dem höchsten Punkt der fertig ausgebauten Straßenoberfläche vom *Ernst-Domke-Weg* in der Mitte der dem erschließenden Straßenraum zugewandten Gebäudeseite darf max. 5,0 m betragen.

3 Die Anzahl der Wohnungen wird bei einer Einzelhausbebauung auf zwei begrenzt; bei einer Doppelhausbebauung wird die Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte auf eine beschränkt.

4 Zu den umgebenden öffentlichen Straßenräumen ist zwischen der anliegenden Grundstücksgrenze und der nächstgelegenen Baugrenze als *Abstandsfläche* eine Bebauung gem. § 14 BauNVO und gem. § 5 NBauO *nicht* zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten bzw. Zuwegungen sowie Einfriedungen.

5 Die Baufeldfreimachung bzw. die Erschließung des Baugebietes müssen außerhalb der Brutzeit (März-August) erfolgen oder innerhalb dieses Zeitraums begonnen haben. Eine Rodung von Gehölzen darf anschließend nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

HINWEISE

1 Bei Bodeneingriffen können archäologische Denkmale auftreten, die der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bezirksarchäologen gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG -). Auftretende Funde und Befunde sind dabei zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2 Aufgrund des vorliegenden Bodengutachtens ist mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises eine auf das natürliche Abflussmaß der Fläche gedrosselte Ableitung in die bestehende örtliche Regenwasserkanalisation des auf den

versiegelten bzw. überdachten Flächen anfallenden, nicht verunreinigten Oberflächenwassers abzustimmen.

3 Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen möglicherweise auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen sind zu tolerieren.

EMPFEHLUNGEN

Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorttypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen. Für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten:

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung, über 20 m): Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Buche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Bergulme (*Ulmus glabra*).

Artenliste 2 (Bäume 2. Ordnung, 12 bis 20 m): Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Walnuss (*Juglans regia*), Essapfel (*Malus (Edelobst)*), Zitterpappel/Espe (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Süßkirsche (*Prunus avium* - Sorten), Pflaume (*Prunus domestica*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Silberweide (*Salix alba*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Feldulme (*Ulmus carpinifolia*).

Artenliste 3 (Sträucher, 1,5 bis 7 m): Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Grauweide (*Salix cinerea*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Mandelweide (*Salix triandra*), Korbweide (*Salix viminalis*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Ohrweide (*Salix aurita*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Heckenrose (*Rosa canina*), Heckenrose/Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Himbeere (*Rubus idaeus*).

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Art der baulichen Nutzung

Algemeines Wohngebiet; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH Höhen baulicher Anlagen in Meter über dem Bezugspunkt; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2

Bauweise, Baugrenzen

E/D Einzel-/Doppelhäuser; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 3

Baugrenze; vgl. Textliche Festsetzung Nr. 4

o offene Bauweise

Sonstige Festsetzungen

— Grenze des Geltungsbereiches

Hinweise

3 Maßgaben in Metern

Bestandsangaben

Gebäudebestand

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

203/12 Flurstücksnummern

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

§ 1 Gesetzesgrundlage und Geltungsbereich

Die Gesetzesgrundlage für die Örtliche Bauvorschrift ist der § 84 Abs. 3 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB. Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes *Wittmar West I - 8. Änderung* der Gemeinde Wittmar.

§ 2 Gestaltung des Daches

Dächer über Hauptgebäuden sind nur mit Neigungen zwischen 25° und 48° (Altgrad) zulässig. Dächer über Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), Wintergärten, Vordächer, Terrassenüberdachungen und Garagen (Carports) sind ausgenommen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Nach dem § 80 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, wer der Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Es wird darauf verwiesen, dass als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer der zuwiderhandelt, der vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter § 2 genannten Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift für das Gebiet des Bebauungsplanes *Wittmar West I - 8. Änderung* entgegenhandelt. Dafür kann ein Bußgeld verhängt werden.

GEMEINDE WITTMAR

Landkreis Wolfenbüttel



BEBAUUNGSPLAN WITTMAR-WEST I - 8. ÄNDERUNG

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Datum	Verf. Stand	gezeichnet	Änderung
25.05.2020	§§ 3(2)/4(2) BauGB	Warnecke	
15.09.2020	Satzung	Warnecke	