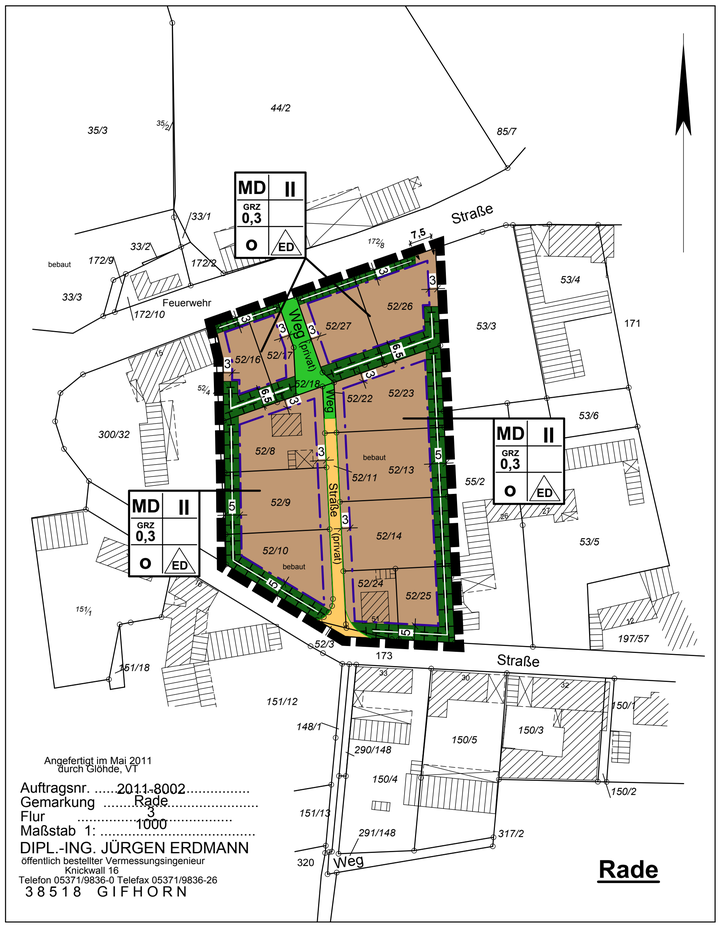


PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

MD — **Dorfgebiete** (§ 5 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ — **Grundflächenzahl**

II — **Zahl der Vollgeschosse**

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O — **Offene Bauweise**

ED — **Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtsbereich

GRÜNFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen, öffentlich

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

1. Im Dorfgebiet (MD) werden die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 bis Nr. 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 kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr.7);
   - Gartenbaubetriebe (Nr. 8);
   - Tankstellen (Nr. 9)

   ausgeschlossen.
   Die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO ist die allgemein zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50% durch die hier genannten baulichen Anlagen zulässig.

3. Innerhalb der Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wie folgt vorzunehmen.

   a. Zu pflanzen sind nur heimische standortgerechte Bäume und Sträucher. (Bäume: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Rotbuche, Kastanie), (Sträucher: Holunder, Hasel, Hundsrose und Schlehe).
   b. Für die Bäume sind je 50 m² Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm (gemessen 1m über Erdoberfläche) anzupflanzen.
   c. 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.
   d. Auf den privaten Baugrundstücken sind je angefangene 100 m² versiegelte Fläche überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstücksbefestigungen) ein Laubbaum, wie unter a. und b. 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.

Örtliche Bauvorschrift (ÖB)

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Planbereich des Bebauungsplanes "Achterstraße", 2. Änderung. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich
Die Regelungen der ÖB 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

1. Für die Dächer der Hauptgebäude und Nebenanlagen sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 26° bis 48° zulässig. Der Krüppelwalm darf mit einer Neigung von maximal 60° hergestellt werden.

2. Für alle geneigten Dachflächen sind nur nichtglänzende Dacheindeckungsmaterialien aus Tonziegeln und Betondachsteinen in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL-Farbkarte 840 HR zulässig:
   RAL 2001 (Rotorange),
   3000 (Feuerrot),
   3002 (Karminrot),
   3011 (Braunrot),
   3016 (Korallenrot),
   und Mischungen aus den vorgenannten Farbtönen.

3. Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 bis Nr. 2 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik- Anlagen) dienen.

§ 3 Gebäudeaußenwandflächen

Die Außenwandflächen der Gebäude sind nur in Fachwerk und als Sichtmauerwerk als NF (Normalformat) und RF (Reichsformat) in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen RAL- Farbkarte HR 840 herzustellen:
RAL 2001 (Rotorange),
3000 (Feuerrot),
3009 (Oxydrot),
3011 (Braunrot),
3016 (Korallenrot),
8004 (Kupferbraun),
8012 (Rotbraun),
8023 (Orangenbraun)
und Mischungen aus den vorgenannten Farbtönen.

Darüber hinaus ist auch die Herstellung von Putzfassaden zulässig. Dabei sind auf den Grundstücken, die an der Straße im Süden (Flurstück 173) und im Norden (Flurstück 172/8) liegen, die nachfolgend aufgeführten Farbtöne der RAL- Farbkarte HR 840:
RAL 2001 (Rotorange),
3000 (Feuerrot),
3009 (Oxydrot),
3011 (Braunrot),
3016 (Korallenrot),
8004 (Kupferbraun),
8012 (Rotbraun),
8023 (Orangenbraun),
und Mischungen aus den vorgenannten Farbtönen zu verwenden.

Für Gebäude, die im Innenbereich des Gebietes liegen, dürfen auch helle Farbtöne zur Anwendung kommen. Dabei sind die nachfolgend aufgeführten Farbtöne der RAL-Farbkarte HR 840:
RAL 1001 (Beige),
1002 (Sandgelb),
1013 (Perlweiß),
1014 (Elfenbein),
1015 (Hellelfenbein),
9001 (Cremeweiß),
9002 (Grauweiß),
und Mischungen aus den vorgenannten Farbtönen zu verwenden.

§ 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

1. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFE) darf max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
2. Die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks und Oberkante Dachhaut) darf max. 4,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
3. Die Firsthöhe darf max. 9,00 m über dem Bezugspunkt liegen.
4. 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 (3) NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 6 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis 500.000,- Euro geahndet werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 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 / obenstehenden~~ textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden ~~/ nebenstehenden / obenstehenden~~ örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Wittingen, den

Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen 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 05/2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellungen der Grenzen und derbaulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuen zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Gifhorn, den

ArGoPlan
Dipl.-Ing.
Waldemar Goltz
Architekt
Brahmsstraße 51
38518 Gifhorn

(Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

~~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 / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.~~
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 02.05.2011 bis 03.06.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wittingen, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.07.2011 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wittingen, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ~~/ die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans~~ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am
im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Gifhorn bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wittingen, den

Bürgermeister

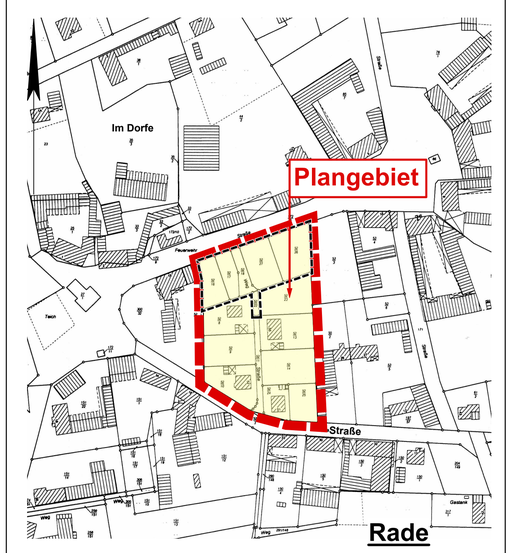
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1-3, Abs. 2 und Abs. 3, Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Wittingen, den

Bürgermeister

Übersichtsplan M 1: 2.000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Achterstraße" mit ÖB, 2.Änd.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Achterstraße" mit ÖB, 1.Änd.

URSCHRIFT

Stadt: **Wittingen**
Ortschaft: **Rade**
Bebauungsplan: **"Achterstraße" mit ÖB, 2.Änd.**

ArGo Plan Architekt
Dipl.-Ing. Waldemar Goltz
Brahmsstraße 51
38518 Gifhorn
Tel.: 05371/18806 Mobil: 0171-6325396 Fax: 05371/18805 E-Mail: w.goltz@argoplan.de

Maßstab: 1: 1.000
Datum: 01.04.2011
geändert: 19.04.2011
04.10.2011