

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 

Im WA-Gebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 und 5 der BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO ausgeschlossen.
- Untergeordnete Nebenanlagen** (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
 

Auf den Grundstücksflächen in 3,00 m Breite parallel zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zum angrenzenden Außenbereich sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Außenbereich zulässig sind, wie folgt:

  - Zulässig sind nur Müllboxen, Stellplätze und Grundstücksabgrenzungen.
- Belange des Wasserhaushaltes** (§ 9 Abs. 1 Ziffer 16 BauGB)
 

Das auf den Grundstücken oder Dachflächen oder überdeckten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder in Form von Dach-Zisternen oder vergleichbaren Vorrichtungen aufzufangen und zu nutzen. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Die Versickerung bedarf im Einzelfall der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Die Versickerungsgründe nach § 8 NWG für die Erteilung der Erlaubnis bleiben unberührt.
- Mindestgrundstücksgröße und Mindestgrundstücksbreite** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB beträgt bei den zu bildenden Baugrundstücken:

  - die Mindestgrundstücksgröße 700 m<sup>2</sup>
  - die Mindestgrundstücksbreite 22 m im Mittel

Für Doppelhausgrundstücke gilt die Hälfte der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße bzw. der Mindestgrundstücksbreite.
- Pflanzgebot** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstabe 'a' BauGB)
  - Im Bereich des Kinderspielfeldes und des Hochwasserrückhaltebeckens sind mindestens je angefangene 100 m Grundstücksfläche je 1 Laubbäum Größe I und Größe II, sowie 15 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.
  - Als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und zur Verbesserung des Kleinclimas sind je angefangene 350 m<sup>2</sup> Wohnbaugrundstück 1 bodenständiger Laubbäum der Größe II zu pflanzen und zu erhalten.
  - Als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Flora und Fauna, sind entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Bebauungsgebietes innerhalb eines 5 m breiten Streifens je angefangene 10 m Grundstücksgrenze 1 Laubbäum der Größe II und 20 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

Die Sträucher sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück einer Art zu pflanzen. Für die Gesamtanzahl der Sträucher sind mindestens 8 verschiedene Arten der baum- sowie strauchartigen Gehölze zu pflanzen.
- Im Bereich der Plan-Straßen A, B, C und Lärchenweg sind je 100 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche 1 hochstämmiger Laubbäum (15 % Laubbäume der Größe I und 85 % Laubbäume der Größe II) zu pflanzen. Pro Baum ist eine mindestens 4 m<sup>2</sup> große Vegetationsfläche herzustellen.
- Im Bereich der Plan-Straße K ist je 15 m Straßenslänge ein hochstämmiger Laubbäum der Größe I zu pflanzen. Pro Baum ist eine mindestens 4 m<sup>2</sup> große Vegetationsfläche herzustellen.

- Laubbäume der Größe I:**
- |                        |             |                    |             |
|------------------------|-------------|--------------------|-------------|
| Acer platanoides       | Spitzahorn  | Fraxinus excelsior | Eiche       |
| Aesculus hippocastanum | Robkastanie | Quercus robur      | Stieleiche  |
| Betula pendula         | Sandbirke   | Salix alba         | Silberweide |
| Fagus sylvatica        | Rotbuche    | Tilia cordata      | Winterlinde |
|                        |             | Ulmus carpinifolia | Feldulme    |
- Laubbäume der Größe II:**
- |                                  |            |                                   |           |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------|
| Acer campestre                   | Feldahorn  | Malus-Sorten (nur als Hochstamm)  | Apfel     |
| Alnus glutinosa                  | Rot-Erle   | Populus tremula                   | Apee      |
| Carpinus betulus                 | Hain-Buche | Prunus-Sorten (nur als Hochstamm) | Kirsche   |
| Crataegus laev. 'Paul's Scarlet' | Rot-Dorn   | Pyrus-Sorten (nur als Hochstamm)  | Birne     |
| Juglans regia                    | Walnuß     | Sorbus aucuparia                  | Eberesche |

- Sträucher:**
- |                    |                 |                |              |
|--------------------|-----------------|----------------|--------------|
| Cornus sanguinea   | Hartfrießel     | Prunus padus   | Traubeneiche |
| Corylus avellana   | Hasel           | Prunus spinosa | Schlehe      |
| Crataegus monogyna | Weißdorn        | Rosa canina    | Hundsrose    |
| Euonymus europaeus | Pflaumenkirsche | Salix caprea   | Silberweide  |
| Fraxinus sylvatica | Fauleiche       | Sambucus nigra | Hokender     |
| Ligustrum vulgare  | Liguster        |                |              |

- Pflanzbindung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe 'b' BauGB)
  - Der bestehende Baum- und Obstbaumbestand auf dem ehemaligen Kleingartengebiet (Flurstücke 8/1, 9, 10, 11, 88, 89, 90, 91) auf einem Stammdurchmesser von 70 cm gemessen 1,00 m über Geländehöhe, ist auf Dauer zu erhalten.
  - Zulässig sind fachgerechte Schnittmaßnahmen zur Pflege der Gehölze, die den typischen Kronenaufbau der jeweiligen Baumart erhalten.
  - Solfern durch die bauliche Errichtung Bäume ab einem Stammdurchmesser von 70 cm gemessen 1,00 m über Geländehöhe entfernt werden müssen oder wesentlich geschädigt werden, sind diese durch Neuanpflanzung auf dem Grundstück zu ersetzen.
- Die nördlich des Lärchenweges im Bereich des WA-Gebietes sowie die innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) bestehende Hainbuchenhecke ist dauerhaft zu erhalten.
- Zulässig sind fachgerechte Schnittmaßnahmen zur Erhaltung des typischen Heckencharakters.
- Das Anlegen von Grundstückszufahrten im Bereich der Hecke ist bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig.

- Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 1. Alternative BauGB)
  - Als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigung der Versickerung von Niederschlagswasser sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserundurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fuganteil, Rasenteile, Schotterrasen o. ä.) zulässig.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

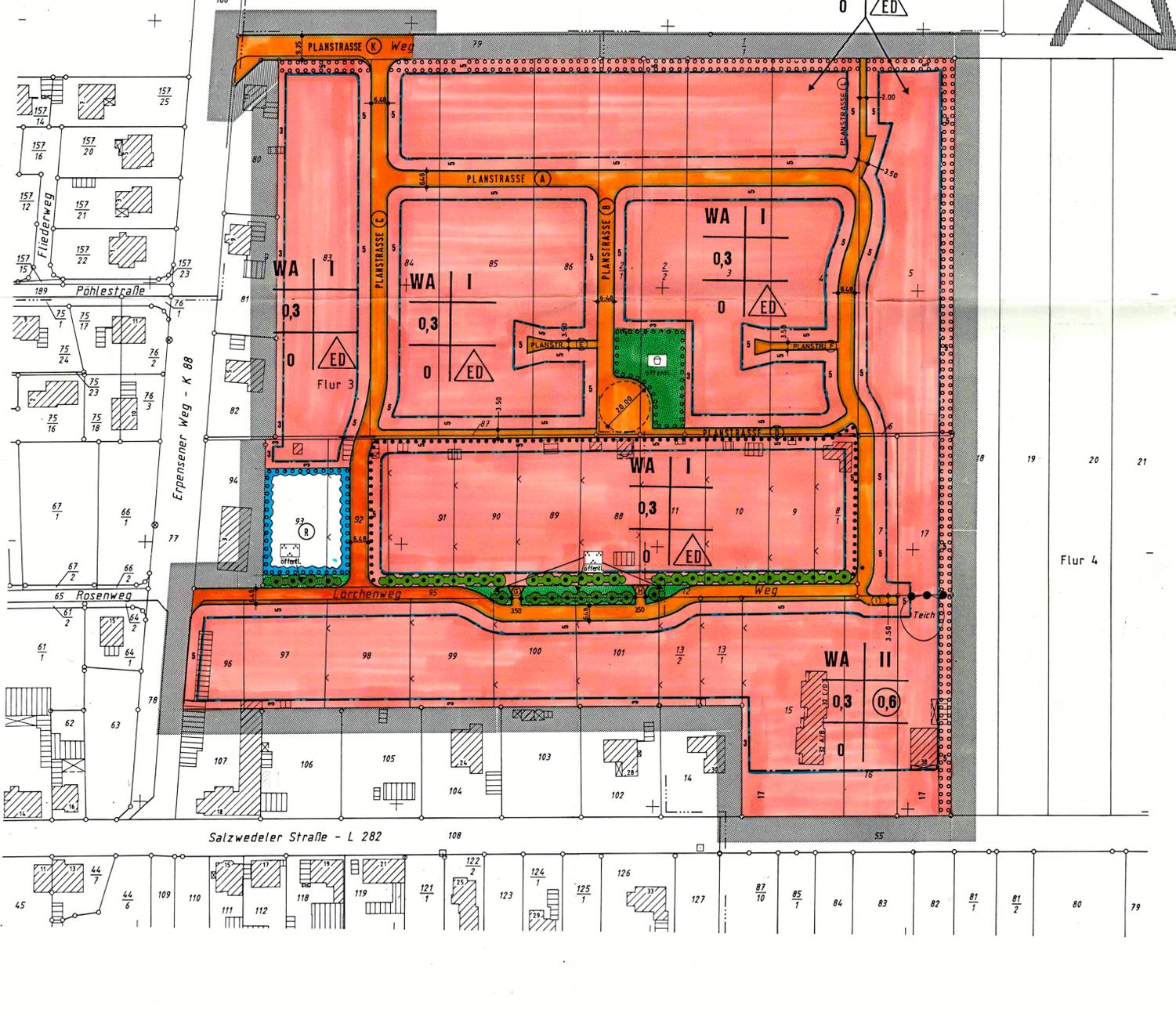
- § 1 Geltungsbereich
- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.
- § 2 Dachform
- Im Geltungsbereich nach § 1 sind Sattel-, Warm- und Krüppelwalmächer zulässig.
- Satteldach** Im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamen horizontalem First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird.
- Warmdach** Im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das einseitig von Dachflächen mit gemeinsamen horizontalem First und umlaufender Traufe gebildet wird.
- Krüppelwalmdach** Im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen gleicher Dachneigung und gemeinsamen horizontalem First gebildet und von senkrechten Giebelflächen begrenzt wird, die im oberen Drittel abgewalmt sind.
- Die Dächer von Garagen können auch, soweit die Garage frei steht (Gemeinschaftsgaragen), als Flachdächer ausgebildet werden.



Auftragsnummer: 93122  
 Angefertigt im August 1993  
 ObVI Jürgen Erdmann  
 Knickwall 16  
 38518 Gifhorn  
 Tel. 05371 / 56778  
 Telefax: 05371 / 56930  
 Maltsfab 1-1000

**Zeichenerklärung**

- ⊙ Holzmast
- ▽ Zaun



# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG (FORTSETZUNG)

- § 3 Dachneigung
- Die Neigung der Dachflächen darf nur 25° - 45° (Altgrad) betragen.
- § 4 Materialien und Farben der Dächer
- Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur Dachpfannen mit roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig, eingegrenzt durch die Farbkarte der RAL-Farben 840 HR 2002 (Blutorange), 3009 (oxitrot), 3011 (braunrot), 3016 (korallenrot), 8012 (rotbraun), 8015 (kastanienbraun) und 7016 (anthrazit) zu verwenden. Mischungen der genannten Farben § 5 sind zulässig.
- Dachgauben
- Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf max. 2/3 der Traufbreite der zugehörigen Dachfläche betragen. Für die Bemessung der Gaubenbreite ist der Gaubenfuß maßgeblich.
- § 6 Höhen der Traufen und Firsten
- a) Höhen der Traufen
- Traufen im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie von Außenwandflächen und Dachflächen.
- Die Traufen dürfen mit folgenden Maximalhöhen über dem Bezugspunkt liegen:
- aa) im Bereich mit einer GFZ bis zu 0,3 mit 4,00m
  - ab) im Bereich mit einer GFZ bis zu 0,6 mit 7,50m
- b) Höhen von Firsten
- Die Höhen der Firsten dürfen mit folgenden Maximalhöhen über dem Bezugspunkt liegen:
- ba) im Bereich mit einer GFZ bis zu 0,3 mit 9,50m
  - bb) im Bereich mit einer GFZ bis zu 0,6 mit 13,50m
- Bezugspunkt ist die Höhenlage der grundstückseitigen Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen im Schnittpunkt mit der Senkrechten von der Straßenecke zur Mitte der straßenseitigen Gebäudezeile. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudezeile, 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 eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-6 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis 10.000,00 geahndet werden.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 5 Abs. 11 der BauNVO - BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,6 Geschößflächenzahl als Höchstmaß
  - 0,3 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, 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 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Spielplatz
  - Parkanlage (öffentlich)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Hochwasserrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Sträuchern
  - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzungen Nr. 5
  - Umgrünung von Flächen mit Sinnungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzungen Nr. 6
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 9 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

# BEBAUUNGSPLAN NR. 7 'LÄRCHENWEG'

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

## STADT WITTINGEN

## ORTSCHAFT WITTINGEN

## LANDKREIS GIFHORN

