



Angefertigt im August 2001
 durch Weinreich, VT
 Auftragsnr. 2001-8014
 Gemarkung Lagesbüttel
 Flur 2
 Maßstab 1: 1000
 DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Krickwall 16
 Telefon 05371/9036-4 Telefax 05371/9036-26
 3 8 5 1 8 G I F H O R N

Vervielfältigung für eventuelle
 Zwecke verbietet
 19 13 und 19 Abs. 106, Vermessungs-
 und Katastergesetzes vom 2.7.1985
 des. Sph. S. 181

Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten.
- Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf beträgt die maximal zulässige Grundfläche 5.000 m².
- Höhe der baulichen Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:
 a) Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen.
 b) Die zulässige Traufhöhe (TH) der Gebäude ist auf maximal 4,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Oberkante der Dachhaut und der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks.
 c) Die zulässige Firsthöhe (FH) ist auf maximal 10,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmittelle) des zugehörigen Straßenabschnittes.
- Im WA-Gebiet sind je Wohngebäude (je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB).
- Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf werden die Zweckbestimmungen wie folgt festgesetzt:
 a) Schule
 - Vorhaben und Nebeneinrichtungen, die der Grundschule dienen,
 b) sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
 c) kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
 - Festplatz für die örtlichen Gemeinschaftsveranstaltungen,
 d) sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
 - Mehrzweckhalle mit den dafür erforderlichen Funktions- und Nebeneinrichtungen,
 e) außerdem ist die Errichtung von Nebeneinrichtungen wie z.B. Hausmeisterwohnhaus mit Nebenanlagen, die erforderlichen überdachten Stellplätze und Gebäude zulässig.
 f) alle Gebäude sind in eingeschossiger, von der offenen Bauweise abweichenden Bauweise (d.h. es sind auch Gebäude über 50 m Länge erlaubt) zulässig.
- Innerhalb der Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen. Auf allen privaten Baugrundstücken ist auch außerhalb der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB je angefangene 200 m² versiegelte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstücksbefestigungen) 1 standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm, anzupflanzen. Wahlweise können je Laubbaum 3 Obstbäume angepflanzt werden. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze - Carports) sowie Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen 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 Mindestbauplatzgröße beträgt:
 a) bei Einzelhäusern 700 m² ;
 b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 425 m².
- Im gesamten Plangebiet ist für neu zu bildende Grundstücke ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.
- Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist die Errichtung einer Lärmschutzwand zulässig. Die Oberkante der Lärmschutzwand muss 3,0 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt für die Höhe der Lärmschutzwand ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmittelle) des zugehörigen Straßenabschnittes der Planstraße. Die Lärmschutzwand ist auf beiden Seiten mit geeigneten Pflanzen zu begrünen.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 Diese örtliche Bauvorschrift gilt für einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Wittekamp“, 3. Änderung. Der Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich
 Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachneigung und Farbton der Dacheindeckung), Einfriedungen sowie Grundstücksbefestigungen.


§ 2 Dächer

- Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 48° zulässig. Der Krüppelwalm darf mit einer Neigung von maximal 60° hergestellt werden.
- Für alle geneigten Dachflächen sind nur nicht glänzende Dacheindeckungen in den nachfolgend aufgeführten Farbtonen der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:
 RAL 3002 (Karmisrot),
 RAL 3004 (Purpurrot),
 RAL 3009 (Oxidrot),
 RAL 3011 (Braunrot),
 RAL 3013 (Tomatenrot),
 RAL 7012 (Basaltgrau),
 RAL 7013 (Braungrau),
 RAL 7016 (Anthrazitgrau),
 RAL 7024 (Graphitgrau)
 und deren Zwischentöne.


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


Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO))


 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 siehe textliche Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

 Grundflächenzahl
 siehe textliche Festsetzung Nr. 2

 Grundfläche, maximal
 siehe textliche Festsetzung Nr. 3


 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

 Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß, in m über einem Bezugspunkt
 siehe textliche Festsetzung Nr. 4

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)


 offene Bauweise

 abweichende Bauweise
 siehe textliche Festsetzung Nr. 6 f

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 siehe textliche Festsetzung Nr. 5


 Baugrenze


Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

 Flächen für den Gemeinbedarf

 Schule
 siehe textliche Festsetzung Nr. 6 a, e und f

 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 siehe textliche Festsetzung Nr. 6 b, e und f


 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 siehe textliche Festsetzung Nr. 6 c, e und f

 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 siehe textliche Festsetzung Nr. 6 d, e und f

Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGE)

 Straßenverkehrsfläche, Mischfläche

 Straßenbegrenzungslinie

 Ein- und Ausfahrt


Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)
 siehe textliche Festsetzung Nr. 7


 Bäume
 siehe textliche Festsetzung Nr. 7

Sonstige Planzeichen

 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 Begünstigter: örtliche Versorgungsträger

 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 siehe textliche Festsetzung Nr. 12

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Grenze der örtlichen Bauvorschrift

(Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen, Passivhäuser) dienen.

§ 3 Einfriedungen

Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt als senkrecht strukturierte Holzlattenzäune und/oder als lebende Hecke zulässig.
 Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.

§ 4 Grundstücksbefestigungen

Das Material für die Befestigung auf den Grundstücken (z.B. Zufahrten, Terrassen und Zuwegungen) ist so zu wählen, dass ein Versickern des anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht wird. Davon ausgenommen sind die notwendigen Stellplätze auf der Grundlage der NBauO.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis € 50.000,00 geahndet werden.