

Planzeichenerklärung (BauNVO 2021, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

MDW Dörfliche Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

TH 4,5m Traufhöhe als Höchstmaß

FH 9,0m Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtfeld

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - Im Dörflichen Wohngebiet (MDW) 1 gilt Folgendes:
 - Die Größe der Baugrundstücke muss mindestens 800 m² betragen.
 - Bei Wohngebäuden ist je Einzelhaus maximal eine Wohneinheit zulässig. Pro Einzelhaus ist eine zweite Wohnung als Einliegerwohnung zulässig, wenn ihre Größe max. 40 % der realisierten jeweiligen Gesamtgeschossfläche des Einzelhauses beträgt.
 - Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 5a Abs. 2 BauNVO sowie die gem. § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Höhe baulicher Anlagen im dörflichen Wohngebiet (MDW) 1:
 - Der Bezugspunkt wird mit 81,5 m üNNH (über Normalhöhennull) festgesetzt. Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordert.
 - Die Gebäudehöhe darf eine Firsthöhe von maximal 9 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. First im Sinne der Festsetzung ist die obere Begrenzung der Dachflächen.
 - Die Traufhöhe TF darf eine Höhe von maximal 4,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten und bezieht sich auf das oberste Vollgeschoss. Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
 - Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlaufbauten, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,00 m beträgt und sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt.
 - Nebenanlagen im dörflichen Wohngebiet (MDW) 1:
 - Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports, die nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wie folgt eingeschränkt:

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nur innerhalb der bebaubaren Fläche mit einem Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenen Flächen mit der Funktion eines Sichtdreiecks sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkante unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.
 - Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des im Plan festgelegten von Überbauung freizuhaltenen Bereichs von 20 Meter vom befestigten Fahrbahnrand entlang der B 79 Hochbauten, Werbeanlagen, Garagen sowie Nebenanlagen, auch solche, die nach BauNVO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden dürfen.
 - Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies-/Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen. Entlang der K 109 gilt im Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) zugleich das Zu- und Abfahrtsverbot.
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB

Innerhalb der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt Folgendes:

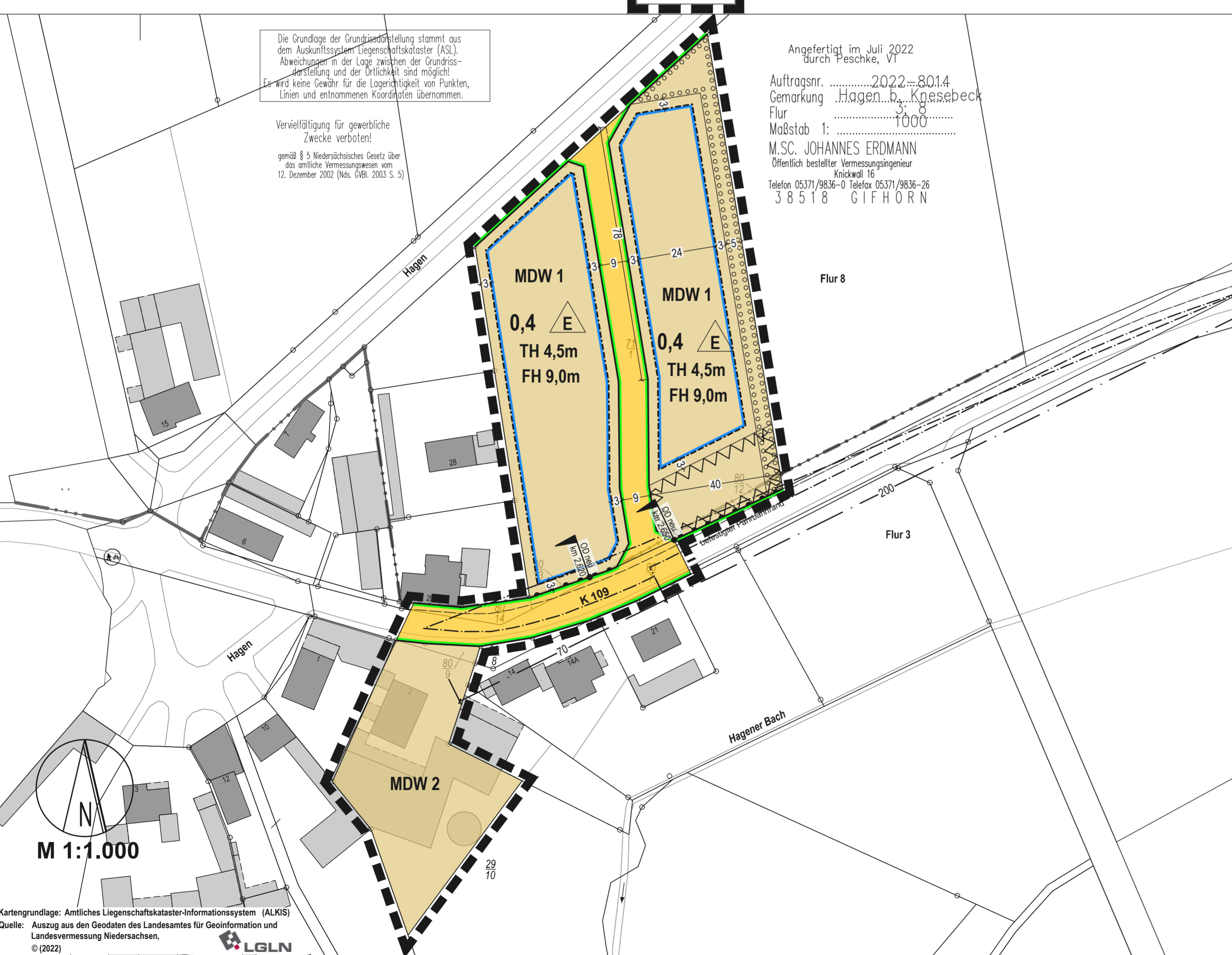
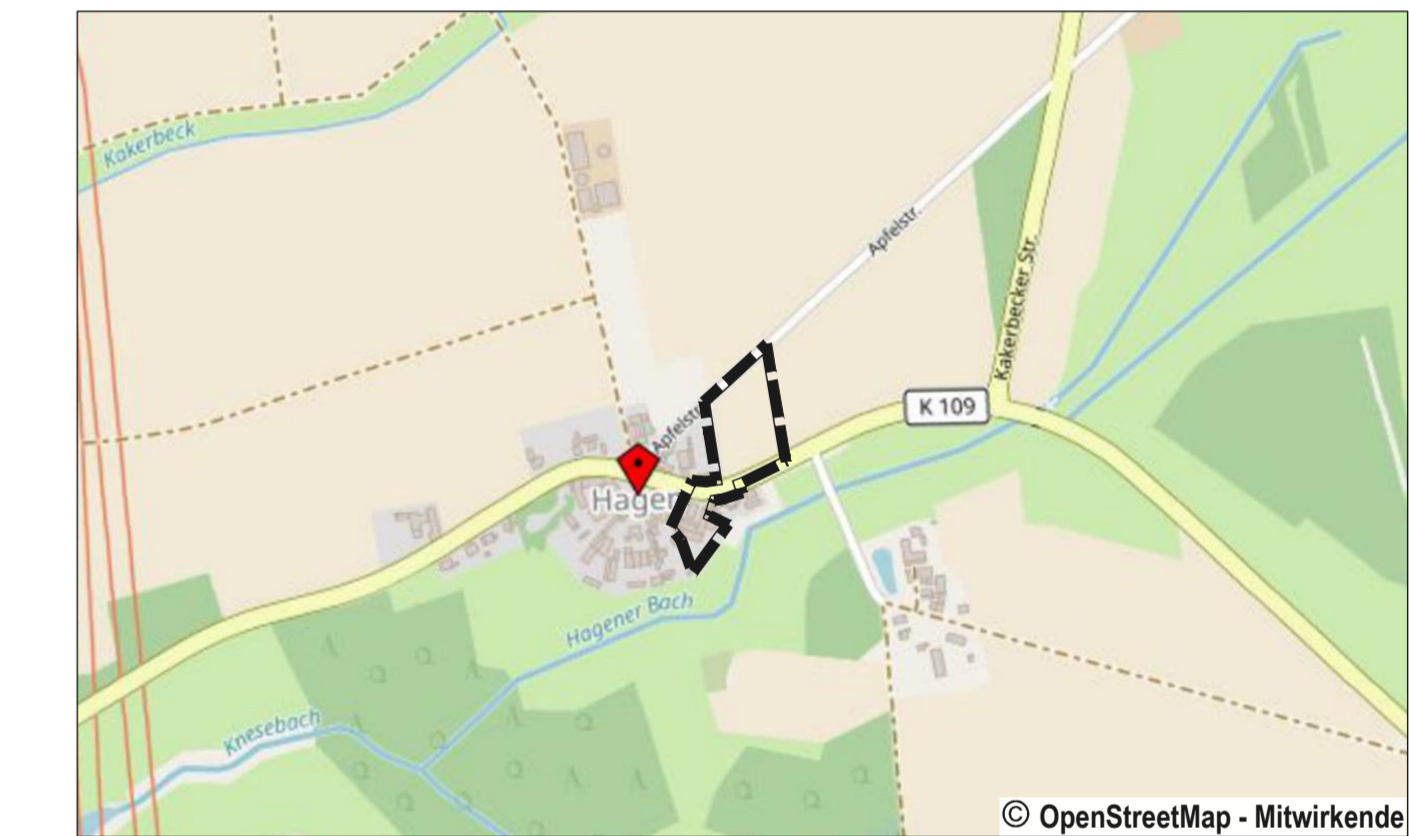
 - Je 2,5 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz wie Traubenkirsche, Schlehe, Gemeiner Schneeball oder Haselnuss zu pflanzen. Die artfremde, rote Heckenkirsche ist hierbei ausgenommen, da die Ausbreitung standortfremder Arten vermieden werden soll.
 - Je 70 m² Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz wie Feld-Ahorn, Winter-Linde oder Trauben-Eiche zu pflanzen.
 - Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

§ 3 Anforderung an die Gestaltung der Dachdeckung

Für die Deckung der geneigten Dächer sind nur nicht hochglänzende Dachdeckungen in den Farbreihen ROT (RAL 3009, 3011, 3013, 3016) und BRAUN (RAL 8004, 8012, 8015, 8016, 8019) und GRAU (RAL 7016, 7021, 7022, 7024) zulässig. Mischöne sind zugelassen. Bei flachgeneigten Dächern und Flachdächern sind auch begrünte Dächer zulässig. Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig. Dachflächen bis max. 15° sind möglichst als Gründächer auszubilden. Oberhalb der Begrünung von Flachdächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Für Wintergärten und für Teile der Dachfläche sind auch Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichem Kunststoff zulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 und 3 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).



Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Im Dorfsfeld" nördlich der Kreisstraße K109 für das dörfliche Wohngebiet (MDW) 1. Die Bestandsgebäude südlich der K109 im dörflichen Wohngebiet (MDW) 2 sind nicht Bestandteil der ÖBV. Die Begrenzung ist nebenstehend dargestellt.

§ 2 Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

Für die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind nur Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zelt- und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 50° zulässig. Für Hallengebäude des nicht wesentlich störenden Gewerbes, für landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe sowie anderer möglicher Hallennutzungen sind Dachneigungen ab 10° zulässig. Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig. Dabei dürfen untergeordneten Dachflächen, wie die Nebenseite des Wohntrakts oder der Krüppelwalm, die festgesetzte Dachneigung von 50° überschreiten. Untergeordnete Dachflächen im Sinne dieser Anforderung sind Dachformen die ein Drittel der Gesamtdachfläche nicht überschreiten, diese müssen im Verhältnis zum Gesamtdach unbedeutend erscheinen. Ein gegeneinander versetztes Pultdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, welches von zwei horizontalen, höhenversetzten Firsten und Giebelflächen gebildet wird und die gleichen Dachneigungen aufweist. Der Krüppelwalm ist so auszubilden, dass sein Traufpunkt nicht tiefer liegt als die halben Differenzen zwischen First und Traufe des Hauptdaches. Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.

**Stadt Wittingen
Ortsteil Hagen
Im Dorfsfeld
mit örtlicher Bauvorschrift
Bebauungsplan**

Stand: § 3 (1) BauGB