

**TEIL A: PLANZEICHNUNG**  
**MASSTAB 1 : 500**

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 WA Allgemeine Wohngebiete  
 0,4 Grundflächenzahl  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 0,4 Grundflächenzahl  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
 Offene Bauweise  
 nur Einzeihäuser zulässig  
 Baugrenze

**VERKEHRSLÄCHEN**  
 Straßenverkehrsflächen  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 ① hier: Weg für Land- u. Forstwirtschaft  
 ② hier: Gel- und Radweg

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sämlingen, Stäbchen und sonstigen Bepflanzungen  
 Umgrenzung von Flächen mit Bepflanzungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sämlingen, Stäbchen und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

**SONSTIGE PLANZEICHEN**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

**DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**  
 Künftig fortzuführende bauliche Anlagen  
 Abgrenzung der Lärmpiegelbereiche  
 Situationsdruck

- VERFAHRENSVERMERKE**
- Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.06.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 "Wittorfer Straße-Süd" beschlossen.
  - Kartierung und Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:500
  - Die Verwirklichung ist nur für eigene rechtswirksame Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1995 Nds. Ges. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 18.09.1999, Nds. Ges. S. 345). Die Kartierung erstreckt sich auf den Bereich des Liegenschaftskatasters und wird die schädlichen Umweltauswirkungen von Straßen, Wegen und Plätzen verbleibend. Sie ist nicht zulässig für die Darstellung der Grenzen und der Flächeninhalte gegenüber anderen. Die Übergangskarte ist nur zu öffentlichen Zwecken als Druckwerk zu verwenden.
  - Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.12.2004 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 53 "Wittorfer Straße-Süd" mit öffentlichen Bauschritten und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Parallel erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden am 15.01.2005 verbindlich bekanntgegeben. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 53 "Wittorfer Straße-Süd" mit öffentlichen Bauschritten und der Begründung haben vom 24.01.2005 bis 22.02.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
  - Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 53 "Wittorfer Straße-Süd" mit öffentlichen Bauschritten nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 31.05.2005 mit Sitzung § 10 BauGB sowie der Begründung beschlossen.
  - Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 53 "Wittorfer Straße-Süd" ist gemäß § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt ..... bekanntgegeben worden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist am ..... erfolgt. Der Bebauungsplan Nr. 53 "Wittorfer Straße-Süd" ist dem am ..... rechtsverbindlich genehmigt.
  - Innovativ von 2 Jahren seit Bekanntmachung des verabschiedeten Bebauungsplans Nr. 53 "Wittorfer Straße-Süd" sind die Verkettung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie über den Abwägungsprozess nicht geändert worden.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Bauvorschriften entlang der B 440**

**1.1 Lärmschutzwall**  
 Entlang der B 440 sind die anzuordnenden Lärmschutzwände gemäß § 9 FördG zu beachten. Die Bauvorschriften gemäß § 9 (1) mit einem Abstand von 20 m zum beauftragten Fahrbahnrand der B 440 bei von größeren baulichen Anlagen wie Garagen, Nebengebäuden, Lager- und Arbeitsflächen sowie Abstellplätzen und Abgräben größeren Umfangs herzuführen.

**2. Grünordnerische Festsetzungen**

**2.1 Pflanzenarten**  
 Die festzulegenden Flächen zum Anpflanzen von Sämlingen, Stäbchen und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten Gehäusen zu bepflanzen, die bei Abgang zu ersetzen sind. Die Pflanzenhöhe beträgt bei Stäbchen 1,5 x 1,5 m, mindestens 20 % des Pflanzenalters ist mit beauftragten Gehäusen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist vom Vorhandensein gemäß der Entscheidung der Flächengüter durchzuführen.

**2.2 Ausweichmaßnahmen**  
 Die nicht im Flächengüter möglichen Ausweichmaßnahmen werden in der Genehmigung Wittorf, Flur 2, auf dem Flächengüter festgeschrieben. Diese Fläche wird dem Bebauungsplan zugewiesen. Auf der dort befallenen Fläche sind mit 1,50 m großer Breite aus der Nutzung genommen und der angrenzenden, nachfolgenden Entwicklung überlassen. Die Komposthaufen sind durch Schutzschilde oder durch Herstellung einer Bodenmulde gegen den Acker abzusichern.

**3. Schallschutz**

**3.1 Lärmschutzwall**  
 Auf der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen ist ein Lärmschutzwall mit einer Kronehöhe von 1,10 m über Fahrbahnkante anzulegen.

**3.2 Passiver Schallschutz**  
 Die Bauaufstellung der Außenwände von Außenbauelementen in den ab Lärmpiegelbereich gekennzeichneten Baufeldern müssen die folgenden Mindestanforderungen erfüllen:  
 - Schalldämmung nach DIN 1075 ab Mindestmaß 40 dB  
 - Lärmpiegelbereich B 30 dB  
 - Lärmpiegelbereich B 35 dB  
 Für die Erdgeschossbereiche im Lärmpiegelbereich II sowie für Gebäudeteile zur Südwestseite, die zur Wittorfer Straße B 440 abgewandt liegen, ist abweichend der Wert 30 dB zulässig.  
 Der Wert 30 dB des mindestens bewerteten Schalldämmmaßes von der Gesamtheit der Außenbauelemente (Wände, Fenster, Türen, Dachziegel) vor Außenbauelementen abzulesen. Für Schallschutz ist eine entsprechende Befreiungsbefreiung zu integrieren.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**1. Ober**  
 In Flächengüter mit Ausnahme von untergeordneten Gebäuden ist 7 m Nebel-, von Nebengebäuden im Sinne des § 14 Abs. 1 und bei Garagen im Sinne des § 12 BauGB und Nebengebäuden - nur Ober mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad z.Bühne.

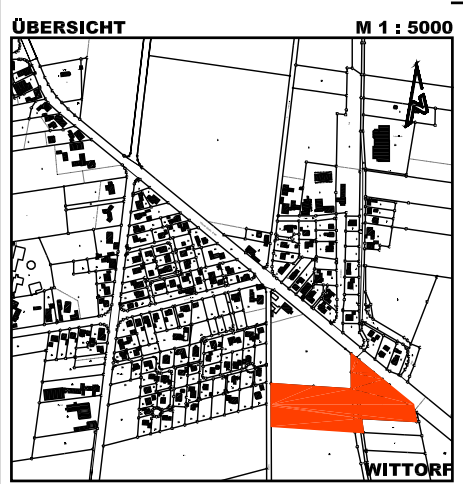
**2. Sockelhöhe**  
 Die Oberkante der Erdgeschossdecken dürfen nicht höher als 50 cm über Fahrbahnkante gemessen von der niedrigsten Fahrbahnkante der öffentlichen Verkehrsfläche im Sinne des § 12 BauGB des Bundesverkehrsministeriums sein.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NdsGO) hat der Rat der Stadt Wittorf über den Bebauungsplan Nr. 53 in Wittorf "Wittorfer Straße - Süd" beschlossen aus der Begründung (L 1) und den auf der Kartierung vermerkten öffentlichen Bauschritten und öffentlichen Bauschritten, die Sitzung beschlossen.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE**

1. Brauch- und Oberflächennutzer darf den Bundesstraßenplan nicht zugewiesen werden.



**STADT VISELHÖVEDE**  
**LANDKREIS ROTENBURG/WÜMME**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 53**  
**WITTORF / "WITTORFER STRASSE - SÜD"**

Abtschrift