

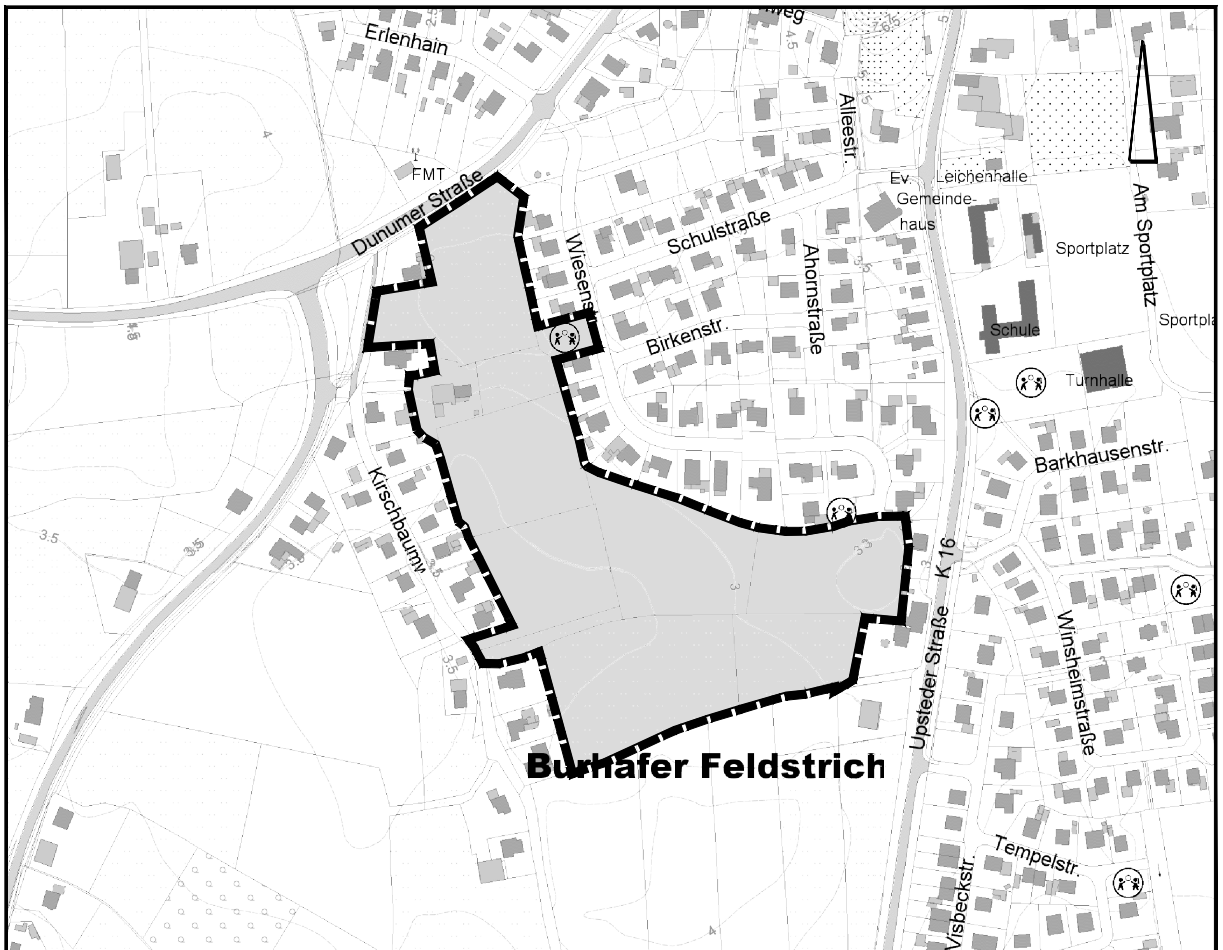
# Stadt Wittmund

## Ortschaft Burhafe

### Bebauungsplan 6.4/B 25

“Zwischen Dunumer Straße, Wiesenstraße,  
Upsteder Straße und Kirschbaumweg“

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung,  
im Verfahren gemäß § 13b BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Februar 2023

Entwurf zum Satzungsbeschluss

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

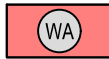
Postfach 5335  
26043 Oldenburg

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

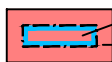
- 0,24 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
4 Wo Zahl der Wohneinheiten als Höchstmaß

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a Abweichende Bauweise als Höchstmaß



Baugrenze



überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche

## 6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



Zweckbestimmung: Müllauffstellfläche

## 9. Grünflächen

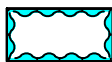


Öffentliche Grünfläche



Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

## 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

## 15. Sonstige Planzeichen



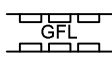
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen

St

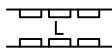
Zweckbestimmung: Stellplätze

Ga

Zweckbestimmung: Garagen



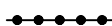
mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Wittmund



mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Wittmund



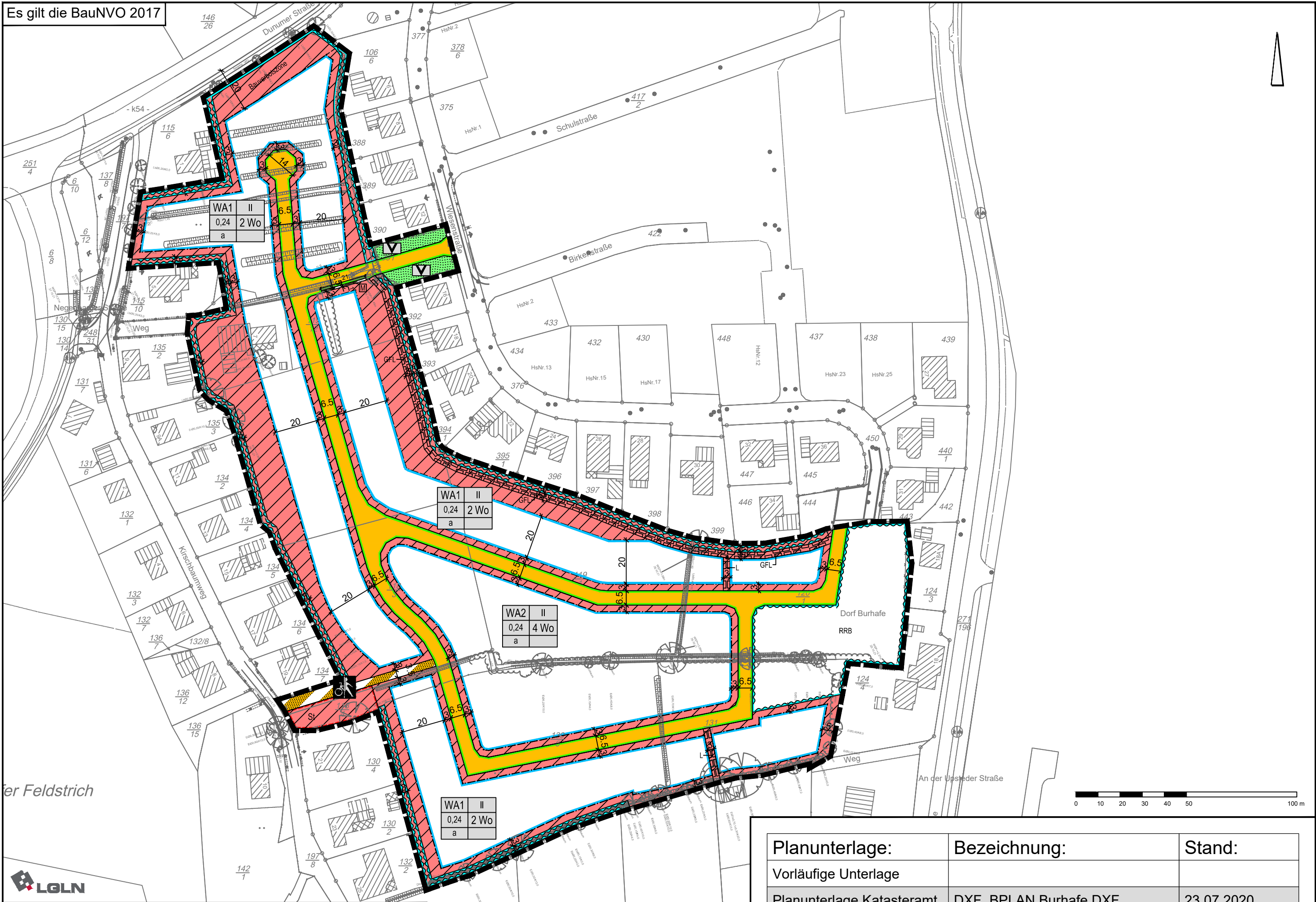
Bestandsbaum



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



ter Feldstrich



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	DXF_BPLAN Burhufe.DXF	23.07.2020
Planunterlage ÖBV		

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

### Allgemeines Wohngebiet

- a) In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- b) In den gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
  3. Anlagen für Verwaltungen,
  4. Gartenbaubetriebe,
  5. Tankstellen (ausgenommen Ladestationen für Elektrofahrzeuge).

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- a) Bezugshorizont für alle nachgenannten Höhenangaben ist die Oberkante des Fahrbahnrandes der direkt vor dem Grundstück befindlichen Erschließungsstraße im Baugebiet (Planhöhen nach Deckenhöhenplan der Stadt Wittmund zum Endausbau) jeweils im Bereich der geplanten Zufahrt zum jeweiligen Baugrundstück (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- b) Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfertigfußboden) muss mindestens 0,30 m und maximal 0,50 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen in der Mitte des Gebäudes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- c) Die Höhe des Fertigfußbodens muss aus Gründen der Hochwasserfreiheit mind. bei 1,0 m NHN liegen (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- d) Alle weiteren Pflasterungen (Auffahrten, Terrassen usw.) und auch alle sonstigen Auffüllungen auf den Grundstücken dürfen eine Höhe von 0,30 m und maximal 0,50 m oberhalb des Bezugshorizontes nicht überschreiten (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

## 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den Allgemeinen Wohngebieten die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude wie folgt begrenzt:

- Im WA1 je Wohngebäude maximal zwei (2) Wohneinheiten.
- Im WA2 je Wohngebäude maximal vier (4) Wohneinheiten.

## 4. Bauweise

- a) Im Geltungsbereich gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- b) Abweichend hiervon wird gemäß § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten eine maximale Gebäudelänge von 22 m festgesetzt (maßgeblich Außenhaut der Außenwand).
- c) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

## 5. Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Das Abstandsmaß des seitlichen Grenzabstandes darf von 0,5 H auf 0,4 H verringert werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB.

## 6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- a) In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der festgesetzten Straßenverkehrsfläche und der vorderen Baugrenze ist die Errichtung von Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
- b) In einem Bereich von 3 m parallel zu den festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft ist die Errichtung von baulichen Anlagen wie Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie

Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Die Erreichbarkeit der Entwässerungsgräben ist dauerhaft zu gewährleisten.

- c) Für Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO ist entlang der rückwärtigen Baugrenzen eine Überschreitung von bis zu 3 m zulässig.

#### **7. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen**

Die bestehenden Oberflächenentwässerungsgräben sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB dauerhaft in einer offenen Form zu halten und dürfen nicht in ihrer Entwässerungsfunktion eingeschränkt werden bzw. zugeschüttet werden.

#### **8. Festsetzung zum Klimaschutz**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr 23 a) BauGB ist die Verwendung fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) zur Hauptversorgung mit Energie unzulässig. Von der Festsetzung ausgenommen ist unbehandeltes Holz beim Einsatz in ergänzenden Heizungsanlagen (z.B. Kamin-, Kachel- oder Pelletöfen).

## **Örtliche Bauvorschriften**

Um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen, werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO die folgenden örtlichen Bauvorschriften für die Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erlassen.

#### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6.4/B 25 „Zwischen Dunumer Straße, Wiesenstraße, Upsteder Straße und Kirschbaumweg“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten.

#### **2. Grundstücksgestaltung**

Nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken sind gem. § 9 Abs. 2 NBauO zu begrünen und dürfen nicht versiegelt werden. Flächige Abdeckungen von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Steine, Kies o.ä. sind gleichermaßen unzulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass die unzulässige Anlage von Schotter- oder Steingärten nach § 9 Abs. 2 NBauO in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geahndet werden können.

#### **3. Grundstückseinfriedungen**

Die Einfriedung der privaten Grundstücke entlang der öffentlich genutzten Flächen (Straßenraum, Geh- und Radwege) sind mit standortheimischen Laubgehölzhecken (z.B. Liguster, Hainbuche, Feldahorn, Rotbuche) sowie Zäunen und Mauern bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

Gittermattenzäune mit Einflechtungen (Sichtschutzstreifen) sind an allen Grundstücksseiten unzulässig.

# Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

## 1. Bodenarchäologie

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei den Aushub- und Tiefbauarbeiten Abfälle i.S.d. § 3 Abs. 1 S. 1 KrWG zu Tage, sind die Bauarbeiten einstweilen einzustellen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittmund ist hierüber unverzüglich zu informieren.

## 2. Leitungstrassen (Bestand)

In den Randbereichen des Plangebietes bestehen in einigen Bereichen unterirdische Leitungsrechte (Oberflächenentwässerung) der angrenzenden Grundstücke. Diese sind bei der Neuplanung zu beachten und in ihrem Bestand zu sichern.

Die Sicherheitsbestimmungen der Leitungsträger sind zu beachten. Eventuelle Sicherungs- und Umlagearbeiten können zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

## 3. Artenschutz

Die Maßgaben des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Unvermeidbare Gehölzfällungen sind nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 Abs. 5 Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Soll hiervon abgewichen werden, hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann.

Zur Vermeidung von Gefährdungen/Tötungen von Insekten sind für die Straßenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) sowie LED-Lampen zu verwenden.

## 4. Baugrund

Bei Neubaumaßnahmen ist eine geotechnische Erkundung des Baugrundes erforderlich. Dabei sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

## 5. Bauverbotszone

In einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn (befestigter Fahrbahnrand der K 54), dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs von Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Aufschüttungen, Bepflanzungen oder Abgrabungen. In einem Abstand bis 40 m ergehen Baugenehmigungen für die Errichtung von baulichen Anlagen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde (§ 24 Abs. 1 und 2 NStrG).