

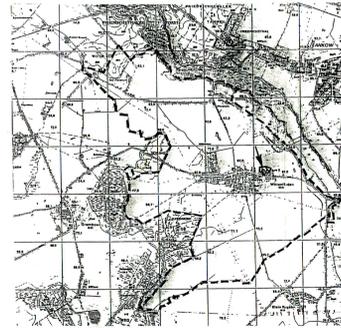
# Satzung der Gemeinde Wittenförden über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.1

M 1 : 500

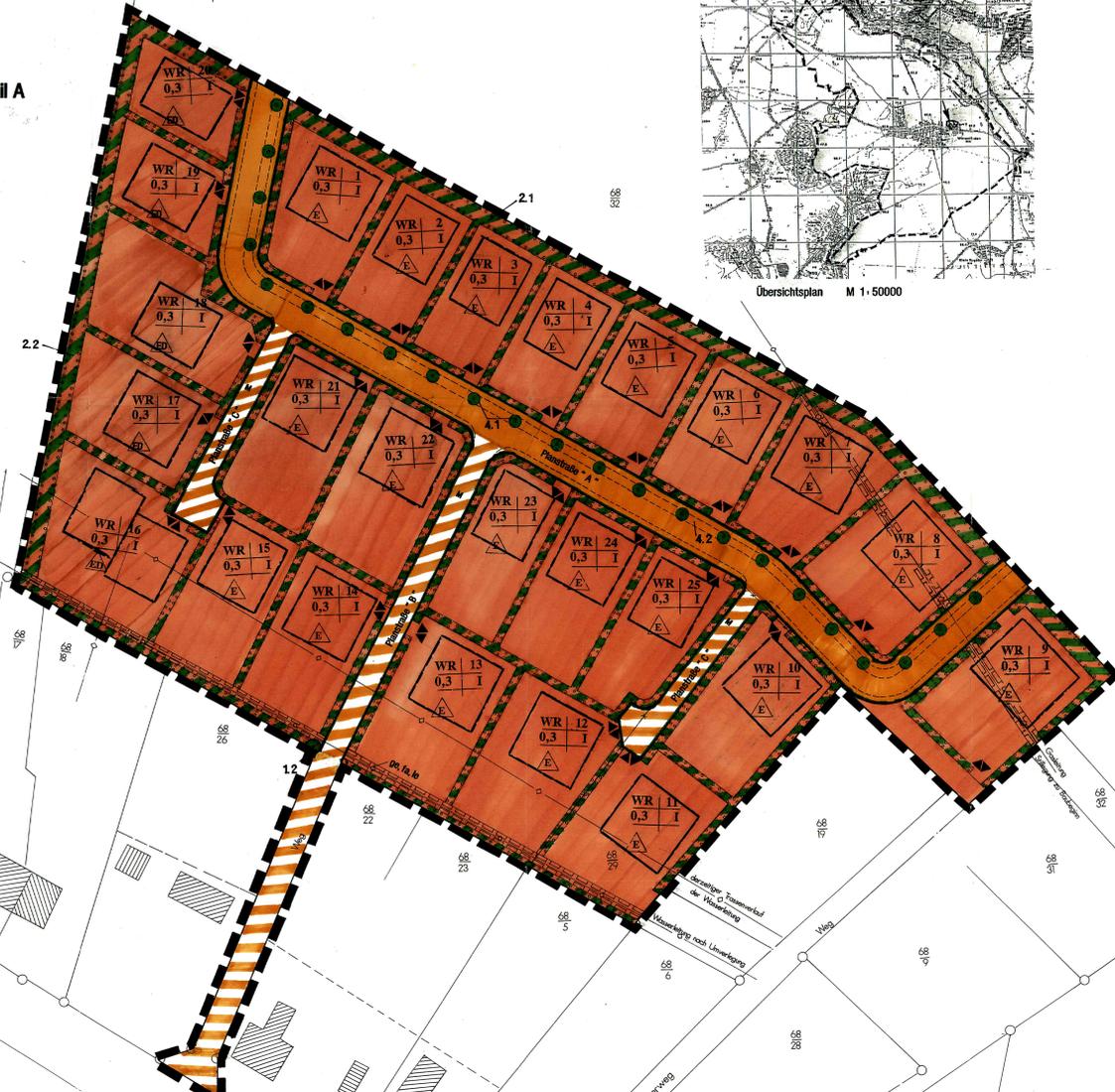
## Wohngebiet " Försterweg "

- Gemarkung Wittenförden - Flur 2 -

Planzeichnung - Teil A



Übersichtsplan M 1 : 5000



Aufgrund des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel I des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (Bbl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 der Gemeinde Wittenförden für das Wohngebiet " Försterweg ", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### Text - Teil B

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

- Die angegebene Traufhöhe bezieht sich auf die Straßenlandgrenze der zugehörigen Erschließungsstraße.
- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen:
  - Die Außenwände aller Hauptgebäude sind in Ziegelmauerwerk. Teuflichen der Außenwände können in Holz ausgeführt werden (bis 30% der jeweiligen Ansichtfläche).
  - Die Außenwände von Doppelhäusern sind in einheitlichem Ziegelmauerwerk und Farbton herzustellen.
  - Die Außenwände der Garagen sind in dem gleichen Ziegelmauerwerk wie das Hauptgebäude auszuführen. Carports in Holzbauweise sind zulässig.
  - Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Betondachsteinen bzw. Ziegeln zu decken. Dachflächen bei Doppelhäusern sind mit einheitlichem Material und in gleichen Farbton auszuführen. Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen bzw. Carports sind wie beim Hauptgebäude auszuführen; bei Dachneigungen unter 22° sind andere Materialien zulässig.
  - Die Dachneigungen der Hauptgebäude dürfen 27° nicht unter- und 50° nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern sind einheitliche Dachneigungen vorzusehen. Bei Nebengebäuden, Garagen, Carports sind Flachdächer zulässig.
- Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

#### Grünordnungsplan - Teil C

##### Festgesetzte Maßnahmen gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzte Flächen und Einzelmaßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die mit standortgerechten Gehölzen der Buchenmischwälder und Eichen-Birkenwälder zu bepflanzen sind (Arten unter Pkt. D).

Nach § 9 (1) 25 b BauGB sind diese Gehölze dauernd zu erhalten. Art und Umfang der Begrünung gem. Punkt 1-2,4 sind in qualifizierten Bepflanzungsplänen darzustellen und werden Bestandteil der Erschließung.

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Pkt. 3) ist vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen. Die landschaftsgestalterischen Maßnahmen gem. Pkt. 1-4 sind nach Fertigstellung der Erschließung (Pkt. 1,2,4) und nach Fertigstellung der Baulichkeiten (Pkt. 3) durch einen Fachbetrieb auszuführen und für die Dauer von 3 Jahren zu pflegen. Die Maßnahmen gemäß Pkt. 3,2 sind in einem Zusammenhang einheitlich zu bepflanzen, ebenfalls die Pflege und besonders der Formschchnitt. Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen ist in regelmäßigen Abständen von ca. 3 Jahren zu kontrollieren. Nachbesserungen entsprechend der Festsetzungen sind umgehend durchzuführen.

1.0 Sicherungsarbeiten  
1.1 Oberboden  
Der für vegetationsökologische Zwecke geeignete Oberboden ist vor Beginn der Erschließung auf den entsprechenden Flächen abzuräumen und zu sichern. Die Erdmieten dürfen folgende Abmessungen nicht überschreiten:

- Höhe 1,5 m
- Breite 3,0 m
- 1.2 Eiche  
Bestandsschutz entspr. § 9 (1) 20 BauGB sichern. Fachgerechten Ausschnitt zur Sicherung des Lichtraumprofils durch Fachbetrieb in Abstimmung mit unterer Naturschutzbehörde durchführen. Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten gem. DIN 18200 Stand 1990 veranlassen.

- 2.0 Rahmenpflanzung  
2.1 Nördliche Hecke  
Dreireihige Hecke 3 m breit, Mittelreihe mit 20% Heisteranteil kleinkroniger Arten, Höhe 175 - 200 cm mit Ballen, Sträucher 3 x verpflanzt, Größe 80 - 100 cm

- 2.2 Westliche Hecke  
Dreireihige Hecke 3 m breit, Mittelreihe mit 10% Heisteranteil kleinkroniger Arten, Höhe 175 - 200 cm mit Ballen, Sträucher 3 x verpflanzt, Größe 80 - 100 cm

- 3.0 Privates Grün  
3.1 Einzelbäume  
Pflanzung eines Kleinbaumes je Grundstück, 16 - 18 cm Stammumfang mit Ballen.

- 3.2 Geschnittene Hecken  
Begrenzungshecke zum Straßenraum, Unterbrechung des Pflanzgutes durch jeweils eine Zufahrt (3,5 m) auf den Grundstücken 9 und 11 durch je eine Zufahrt, geschnittene Hecken nur im Straßenraum, max. Höhe 1,5 m, Verwendung nur einer Art, (Feldahorn oder Liguster), Größe 100-125 cm bzw. 80-100 cm, 3 x verpflanzt.

- 3.3 Begrenzungshecken  
Freiwachsende Hecken auf Grundstücksgrenzen, beiderseits 1,5 m; unterschiedliche Arten in Gruppen gepflanzt, Größe 80-100 cm, 3 x verpflanzt.

- 4.0 Verkehrsgrün  
4.1 Straßenbäume  
Als Ersatz für das nicht angepflanzte Grün ist jeweils 1 Baum zu pflanzen. Einseitige Baumbepflanzung der Planstraße A mit einer heimischen Art, Pflanzabstand 20 m, Abweichungen bei Einfahrten zulässig, 23 Stück Laubbäume mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang, Bewässerungsschlauch und Dreibeck vorgeschrieben.

- 4.2 Freizeiflächen  
Ansatz mit Landschaftsräumen RSM 7-20/qm, Unterbrechung jeweils den Zufahrten entsprechen zulässig (3,5 m), extensive Pflege, Bepflanzung mit Bodendeckern zulässig.

#### Verfahrensvermerke:

- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Wittenförden, den 27.04.1997  
Die Bürgermeisterin

- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.04.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wittenförden, den 27.04.1997  
Die Bürgermeisterin

- Die Gemeindevertretung hat am 27.04.1997 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wittenförden, den 27.04.1997  
Die Bürgermeisterin

- Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27.04.1997 bis zum 27.04.1997 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Benken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.04.1997, (Zeitung oder ähnliches Verkündungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang; in der Zeit vom 27.04.1997 bis zum 27.04.1997 durch Aushang-ortsbekannt gemacht worden.

Wittenförden, den 27.04.1997  
Die Bürgermeisterin

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Benken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.04.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wittenförden, den 27.04.1997  
Die Bürgermeisterin

- Der kanonemäßige Bestand am 27.04.1997 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der unrichtigen Darstellung der Grenzlinie gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10000 vorliegt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wittenförden, den 27.04.1997  
Die Bürgermeisterin

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.04.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit der Gemeindevertretung vom 27.04.1997 gebilligt.

Wittenförden, den 27.04.1997  
Die Bürgermeisterin

- Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.04.1997 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Wittenförden, den 27.04.1997  
Die Bürgermeisterin

- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.04.1997 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.04.1997 bestätigt.

Wittenförden, den 27.04.1997  
Die Bürgermeisterin

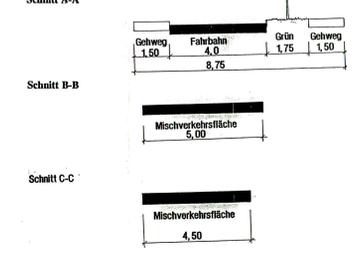
- Die Vorhaben- und Erschließungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wittenförden, den 27.04.1997  
Die Bürgermeisterin

- Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden zu erhalten ist, sind am 27.04.1997 in ... (Zeitung oder ähnliches Verkündungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang; in der Zeit vom 27.04.1997 bis zum 27.04.1997, ortsbekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erfachen von Entschädigungsansprüchen (§ 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.04.1997 in Kraft getreten.

Wittenförden, den 27.04.1997  
Die Bürgermeisterin

#### Straßenquerschnitte M 1 : 100



#### Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)</b>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Reine Wohngebiete	§ 3 BauNVO
	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
<b>Bauweise, Baugrenzen</b>		
	Nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		
	Straßenbegrenzungslinien	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung M - Mischverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Hauptversorgungsleitungen unterirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (p, f, l) zu belastende Fläche zugunsten Ver- und Entsorgungsträger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
<b>2. Darstellungen ohne Normcharakter</b>		
	Flurstücksgrenzen	künftig entfallende Flurstücksgrenzen
	Flurstückbezeichnungen	
	Bezeichnung der Baugrundstücke	

#### Teil D - Pflanzbindungen gem. § 9 (1) 25 BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind mit einer Abweichung von +/- 2 m zu pflanzen. Es sind Arten der natürlichen Waldgesellschaften

- Buchenmischwälder
- Eichen-Birkenwälder
- zu verwenden:
  - Banana pendula
  - Quercus robur
  - Sorbus aucuparia
  - Acer platanoides
  - Acer pseudoplatanus
  - Tilia cordata
- Straucharten
  - Cornus mas
  - Cornus sanguinea
  - Corylus avellana
  - Lonicera xylosteum
  - Rhamnus frangula
- zu pflanzen:
  - Ziersträucher im Innenbereich
    - Amelanchier alnifolia
    - Buddleia alternifolia
    - Chaenomeles lagenaria
    - Cotoneaster laevigata
    - Deutzia magnifica
    - Forsythia intermedia
    - Hedera helix
    - Hydrangea moutanensis
    - Ilex aquifolium
    - Philadelphus coronarius
    - Pyraeantha coccinea
    - Rosa multiflora
    - Spiraea arguta
    - Syringa vulgaris
    - Weigela florida
  - Feldahorn
  - Hängelinde
  - Stieleiche
  - Eberesche
  - Spitzahorn
  - Bergahorn
  - Winterlinde
  - Kornelkirsche
  - Hartleugel
  - Hazelstrauch
  - Heckenkirsche
  - Faulbaum
  - Felsenbirne
  - Sommerflieder
  - Zierquince
  - Rosdorn
  - Deutzie
  - Goldglöckchen
  - Efeu
  - Johanniskraut
  - Gemeine Hülse
  - Pfeifenstrauch
  - Feuerdorn
  - Büschen-Heide
  - Schneespiree
  - Flieder
  - Weigelia