

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. Bauliche Nutzung**
- Auf den nur für Einzelhausbebauung beschränkten Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet werden gemäß § 1 (5) BauVO die nach § 4 (3) 1. bis 5. BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
 - Auf den als Dorfgebiet festgesetzten Flächen werden gemäß § 1 (5) BauVO die nach § 3 (3) BauVO für Dorfgebiete ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i. S. d. § 4 a. Abs. 3 Nr. 2. ausgeschlossen.
 - Am westlichen Rand des Plangebietes ist neben den gemäß § 14 (1) BauVO zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung die Haltung von max. zwei Pferden pro Grundstück zulässig.
 - Nur innerhalb der Baugrenzen sind Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 BauVO bis auf einen Stellplatz je Baugrundstück zulässig.
 - Auf den nur für Einzelhausbebauung beschränkten Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet darf das Wohnhaus höchstens zwei Wohnungen enthalten (§ 9 (1) 6. BauVO).
 - In den für höchstens zweigeschossige Bauweise ausgewiesenen Teil des Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 1 (7) und (8) und § 4 (2) 2. und 3. BauVO im Allgemeinen Wohngebiet in einem Flächenanteil von mindestens 60 % der Grundfläche nur die der Versorgung des Gebietes (Ortsteile Barum, St. Dionys, Hahnburg) dienenden Läden, Schenken- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Anlagen für Festveranstaltungen zulässig.
 - Pro Baugrundstück ist nur ein Wohngebäude zulässig.
- B. Bäume, Sträucher, Freiflächen**
- Um die im Plan gekennzeichneten zu erhaltenden Einzelbäume und Baumgruppen wird ein Schutzbereich festgesetzt von 3,0 m Radius, gemessen von der Stammitte. Innerhalb der Schutzbereiche dürfen keine Bodenschüttungen, keine Erdschichten und keine luft- und wasserundurchlässigen Befestigungen vorgenommen werden. Im übrigen sind die Bestimmungen der DIN 18920 anzuwenden (§ 9 (1) Nr. 25 BauVO).
 - Wenn auf den Grünflächen oder bis zu einer Tiefe von 5 m an der westlichen Abgrenzung des Bebauungsplanes Gehölze gepflanzt werden, ist nachfolgende Pflanzenliste bindend. Pflege- und Regenerationshilfe auf den vorgenannten Flächen sind zulässig (§ 9 (1) Nr. 25 BauVO). Die Gehölze sind so zu pflegen, daß eine artgerechte Entwicklung auf Dauer gewährleistet ist.
Anzuchtform und Mindestqualität für die strauchartigen Gehölze: Leichter Strauch, einmal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 70 - 90 cm.
Anzuchtform und Mindestqualität für die baumartigen Gehölze: Leichter Heister, einmal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 80 - 100 m.
- Bäume:**
- | | |
|---------------------|----------------------|
| Weißdorn | (Crataegus monogyna) |
| Hartweilchen | (Cornus sanguinea) |
| Haseleule | (Corylus avellana) |
| Fleckenhainbuche | (Fraxinus excelsior) |
| Schlehe | (Prunus spinosa) |
| Hunderose | (Rosa canina) |
| Faulbaum | (Fraxinus frangula) |
| Höhlenerle | (Sambucus nigra) |
| Ohr-Weide | (Salix aurita) |
| Sal-Weide | (Salix caprea) |
| Asch-Weide | (Salix cinerea) |
| Purpur-Weide | (Salix purpurea) |
| Hand-Weide | (Salix viminalis) |
| Gemeiner Schneeball | (Viburnum opulus) |
- Sträucher:**
- | | |
|---------------------|----------------------|
| Weißdorn | (Crataegus monogyna) |
| Hartweilchen | (Cornus sanguinea) |
| Haseleule | (Corylus avellana) |
| Fleckenhainbuche | (Fraxinus excelsior) |
| Schlehe | (Prunus spinosa) |
| Hunderose | (Rosa canina) |
| Faulbaum | (Fraxinus frangula) |
| Höhlenerle | (Sambucus nigra) |
| Ohr-Weide | (Salix aurita) |
| Sal-Weide | (Salix caprea) |
| Asch-Weide | (Salix cinerea) |
| Purpur-Weide | (Salix purpurea) |
| Hand-Weide | (Salix viminalis) |
| Gemeiner Schneeball | (Viburnum opulus) |
- Bäume:**
- | | |
|---------------|-----------------------|
| Spitz-Ahorn | (Acer platanoides) |
| Berg-Ahorn | (Acer pseudoplatanus) |
| Sand-Birke | (Betula pendula) |
| Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| Rot-Buche | (Fagus sylvatica) |
| Stieleiche | (Quercus robur) |
| Kiefer | (Pinus sylvestris) |
| Stiel-Eiche | (Quercus robur) |
| Trauben-Eiche | (Quercus petraea) |
| Eberesche | (Sorbus aucuparia) |
| Winter-Linde | (Tilia cordata) |
| Sommer-Linde | (Tilia platyphyllos) |
- 3. Für die im Plan gekennzeichneten anzupflanzenden Einzelbäume ist nachfolgende Pflanzenliste für die Auswahl bindend (§ 9 (1) Nr. 25 BauVO). Die Bäume sind so zu pflegen, daß eine artgerechte Entwicklung auf Dauer gewährleistet ist.
Anzuchtform und Mindestqualität:
Hochstamm, zweimal verpflanzt, je nach Art mit oder ohne Ballen, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 8 - 10 cm.
Pflanzenliste wie oben, jedoch ohne Sand-Birke, Eberesche und Kiefer.**
- 4. Zu jedem zu errichtenden Wohngebäude ist im Vorgartenbereich zwischen Gebäudeeingang und Anliegerstraße ein standortgerechter und dorftypischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 BauVO). Die Bäume sind so zu pflegen, daß eine artgerechte Entwicklung auf Dauer gewährleistet ist.
Anzuchtform und Mindestqualität:
Hochstamm, 2 x v. v., je nach Art m. oder o. B. mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 8 - 10 cm.**
- 5. Im Allgemeinen Wohngebiet mit 2-geschossiger Bauweise (Höchstgrenze) sind mindestens 25 % Wandflächen von Gebäuden und freistehenden Mauern mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Hierbei ist je 2 m Wandfläche mindestens eine Pflanze zu verwenden.**
- Anzuchtform und Mindestqualität:**
Aus weitem Stand (w) und mit mind. 2 kräftigen Trieben (2 Tr.) mit Ausnahme von einjährigen Clematis Hybriden und Parthenocissus tricuspidata "Veitchii".
- Geeignete Arten:**
- Kletterpflanzen ohne Rankhilfe
 - Efeu (Hedera helix)
 - Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii")
 - Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
 - Kletter- und Schlingpflanzen mit Rankhilfe
 - Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla)
 - Baumwürger (Celastrus orbiculatus)
 - Anemonewaldrebe (Clematis montana "Rubens")
 - Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba)
 - Knötchen (Polygonum aubertii)
 - Hopfen (Humulus lupulus)
 - Jeilangerjelleber (Lonicera caprifolium)
 - Feuergeißblatt (Lonicera heckeritii)
 - Immergrünes Geißblatt (Lonicera henryi)
 - Goldgeißblatt (Lonicera tellmanniana)
 - Blauregen (Wisteria sinensis)
- 6. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist als Ausgleichsmaßnahme im Sinne von § 10 NatG durch teil- und schrittweises Ersetzen der vorhandenen Kiefern und durch Erhaltung der aufkommenden Aufwuchsgehölze (Eiche, Birke) innerhalb von max. 10 Jahren folgende Artenzusammensetzung der Gehölze anzustreben:**
- Bäume:**
- Sandbirke (Betula pendula) ca. 30 %
 - Stieleiche (Quercus robur) ca. 50 %
 - Kiefer (Pinus sylvestris) ca. 20 %
- Sträucher:**
- Faulbaum (Fraxinus alnus)
 - Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)
 - Brombeere (Rubus spec.)
 - Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Am Rand des Waldstückes können folgende Arten zusätzlich eingebracht bzw. geduldet werden:**
- Schlehe (Prunus spinosa)
 - Holunder (Sambucus nigra)
 - Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- 7. Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen über 80 cm Höhe freizuhalten. Innerhalb der Sichtflächen sind Stellplätze und Grundstückseinfahrten nicht zulässig. Einzelbäume sind zulässig.**
- 8. Auf den im Plan gekennzeichneten Brandschutzstreifen von 25,0 m Breite ist dichtstehender und leicht entzündlicher Bewuchs nicht zulässig. Nadelgehölze dürfen hier nicht nachgepflanzt werden.**

PLANZEICHENERKLÄRUNG
gemäß Planzeichenerverordnung vom 30.07.1981

- WA Allgemeine Wohngebiete mit besonderen textlichen Festsetzungen (s. textliche Festsetzung Nr. A. 1., A. 3., A. 5. A. 6 u. B. 5.)
- MD Dorfgebiete (s. textliche Festsetzung Nr. A. 2.)
- z.B. 04 Grundflächenzahl, Höchstgrenze
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze (s. textl. Festsetzung Nr. A. 6. und B. 5.)
- o offene Bauweise
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. A. 1. und A. 5.)
- z.B. bmind. Mindestbreite der Grundstücke = 25 m
- Baugrenze (s. textliche Festsetzung Nr. A. 4.)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- ▲ Fußgängerbereich
- ▨ Radfahrerbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- ▨ Grünflächen (siehe textl. Festsetzung Nr. B. 2.)
- o öffentlich
- Pr privat
- V Verkehrsflächenbegleitgrün
- Graben zu erhalten
- ▨ Flächen für die Landwirtschaft
- ▨ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (s. textliche Festsetzung Nr. B. 6.)
- o Bäume anzupflanzen (s. textliche Festsetzung Nr. B. 2. und B. 3.)
- o Bäume zu erhalten (s. textliche Festsetzung Nr. B. 1.)
- ▨ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- St Stellplätze
- ▲ Sichtfelder (s. textliche Festsetzung Nr. B. 7.)
- ▨ Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Brandschutzstreifen). (s. textliche Festsetzung Nr. B. 8.)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- ▨ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- ▨ Vorhandene Bebauung
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- aufzubauende Grundstücksgrenzen
- Pflanzengrenzen der angrenzenden Bebauungspläne

HINWEISE ZUM VERFAHREN

- Für diesen Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 133) maßgebend.
- Durch Rechtskraftverlangung dieses Bebauungsplanes tritt die durch ihn überdeckte Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 1 "Barum-Süd" außer Kraft.
- Die bestimmende Grenze zwischen den Bebauungsplänen Nr. 3 "Steingruft" und Nr. 4 "Kirchsteig" wird durch den B-Plan Nr. 4 "Kirchsteig" rechtsfestgelegt.
- Die Planzeichnung besteht aus Teil 1 und Teil 2 (Verfahrensvermerke).

Teil 1 Planzeichnung
GEMEINDE BARUM
LANDKREIS LÜNEBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 4 'KIRCHSTEIG'
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
GEMARKUNG BARUM - FLUR 3 u. 4 M. 1:1000

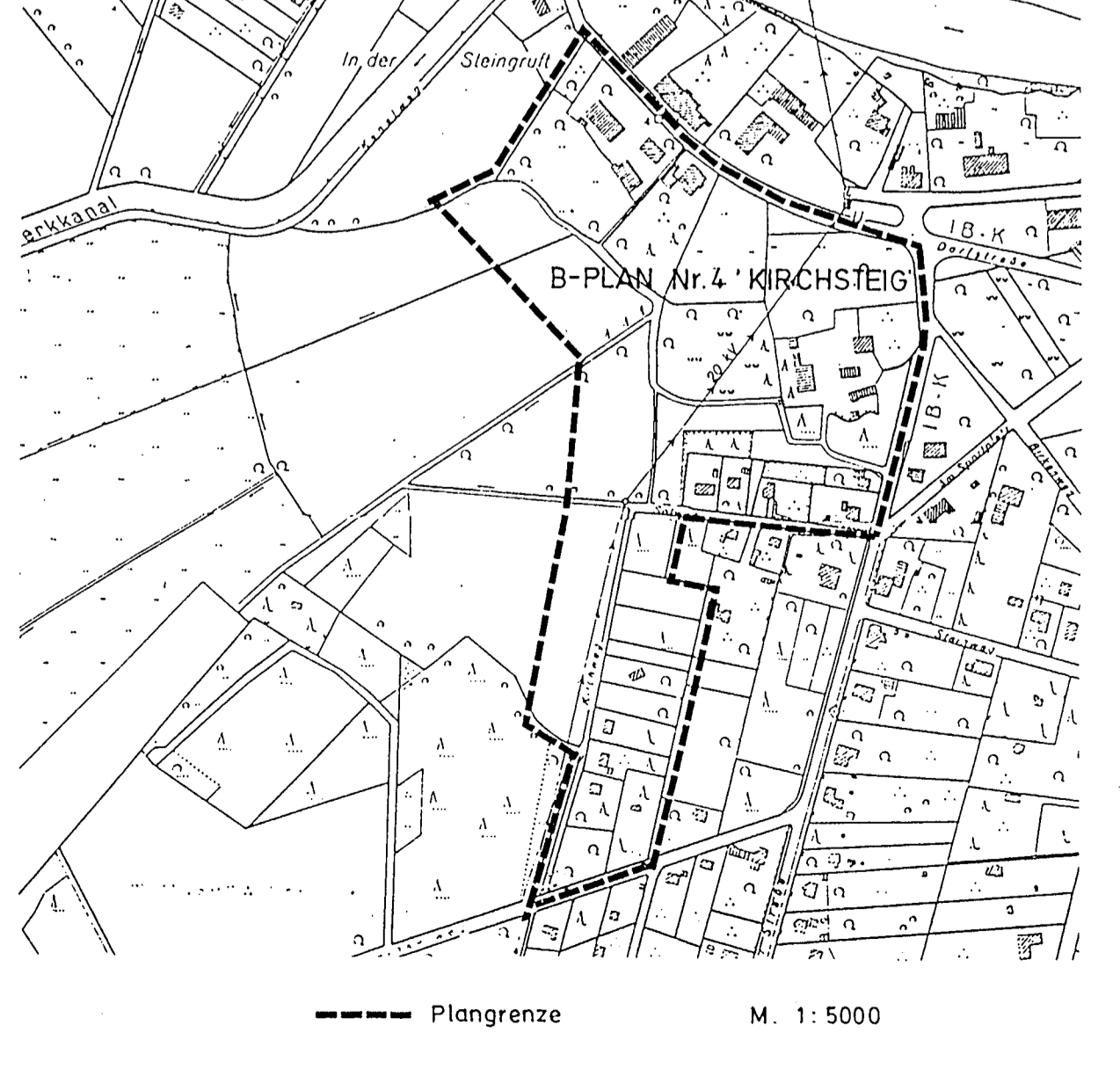
PRÄAMBEL
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBI. 1 S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 (BGBI. II S. 885) und der §§ 56 und 97 der Nieders. Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157), zuletzt geändert durch Rechtsverordnungsbeschluss vom 22.03.1990 (Nds. GVBl. S. 101) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. I S. 229), zuletzt geändert durch Artikel VIII des Gesetzes zur Zusammenfassung und Änderung bildungs- und anderer dienstrechtlicher Vorschriften vom 27.03.1990 (Nds. GVBl. S. 115), hat der Rat der Gemeinde Barum diesen Bebauungsplan Nr. 4 "Kirchsteig", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und die nachstehende örtliche Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen:

Barum, den 25.02.1991
Ratsvorsitzender: *W. Feilcke*
Gemeindedirektor: *W. Feilcke*

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
gemäß § 56 NBauO i. V. m. § 97 NBauO

- Wohngebäude sind mit sichtbaren Außenwänden aus Ziegelmauerwerk von mindestens 2,0 m Höhe über Erdgeschos-Rohfußboden herzustellen. Sie sind in den Farbton rot bis rotbraun zu gestalten. Außenwände von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind im Farbton der Außenwand des Wohnhauses anzugleichen oder aus Holz herzustellen.
- Gebäude sind mit Sattel-, Waln- oder Teilwalndächern mit Neigungen zwischen mindestens 30 Grad und höchstens 60 Grad herzustellen. Die Dachendeckung ist in den Farbton rot bis rotbraun zu gestalten. Ausnahme: Nebengebäude, Garagen und Carports bis zu einer Grundfläche von höchstens 36 qm. Die maximale Höhe der Traufe (Oberkante Dachrinne) beträgt bei der Ausbildung von geneigten Dächern 3,95 m und bei Flachdächern 2,50 m über der Oberkante der Fahrbahn der zuzuordnenden öffentlichen Erschließungsfläche.
- Die Ausbildung von Dachgauben ist erst ab einer Dachneigung von mindestens 40 Grad zulässig. Von Giebeln ist mit Dachgauben ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Die Länge einer Dachgaube oder die Summe der Längen mehrerer Dachgauben auf einer Dachseite darf das Maß der Hälfte der zuzuordnenden Trauflänge des Daches nicht überschreiten.
- Die Oberkante des Erdgeschos-Rohfußbodens darf höchstens 0,60 m über der Oberkante der Fahrbahn der zuzuordnenden öffentlichen Erschließungsfläche liegen.
- Einsänkungen zu den Straßeneisen sind als Holzröhren mit senkrechten Laten oder als Drahtsäure mit Heckenpflanzung auszuführen. Bei der Pflanzenwahl sind laubwerfende und immergrüne Laubgehölze zulässig. Koniferen, außer Taxus baccata (Gemeine Eibe), dürfen nicht verwendet werden.
- Die unbebauten und für Zugänge, Zufahrten und Hofbefestigungen nicht benötigten Flächen der Grundstücke sind als Garten- und Grünanlagen anzulegen.

ÜBERSICHTSPLAN



Die mit einem Pfeil (→) gekennzeichneten Grenzen und Gebäude sind noch nicht Bestandteil des Liegenschaftskatasters.

Dipl.-Ing. K.-H. Twisten Dipl.-Ing. M. Leptien
Verfahrensbekanntmachung
Schieflagerstraße 13, 21201 Lüneburg, Tel. 04131/31340
Gemeinde Barum
Gemarkung Barum
Flur 3 u. 4 Maßstab 1:1000
Stand vom 16.01.1990 Gesch.-B. Nr. 90 2401

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Barum von:
VEREINIGUNG HEINZ MEYER, ARCHITEKT
LÜNEBURG, NEUFORSTRASSE 3
TEL. 04131/3131
DAT. GEZ. DI. BLGR. 72,5 / 111