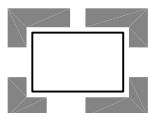


Gemeinde Barum

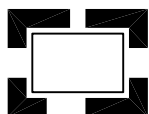
Bebauungsplan Barum Nr. 5 A "Mitte, 1. Änderung" mit örtlicher Bauvorschrift Übersichtsplan



M. 1 : 5.000




Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans "Barum Nr. 5 Mitte" mit örtlicher
Bauvorschrift



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans "Barum Nr. 5 A Mitte, 1.Änderung" mit
örtlicher Bauvorschrift

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2014  **LGLN** Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen

Planungsbüro Stöhr
Bülows Kamp 6
21337 Lüneburg
Tel.: 0 41 31 / 22 18 464
Fax: 0 41 31 / 22 18 466
E-Mail: info@wolfgangstoehr.de
www.wolfgangstoehr.de

Gemeinde Barum



Begründung zum

Bebauungsplan

Barum Nr. 5 A „Mitte, 1. Änderung“
mit örtlicher Bauvorschrift


Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Barum durch

Planungsbüro Stöhr
Bülows Kamp 6, 21337 Lüneburg
Tel.: 0 41 31 - 22 18 464
Fax: 0 41 31 - 22 18 466
E-Mail: info@wolfgangstoehr.de
www.wolfgangstoehr.de

Übersichtsplan (genordet, Maßstab ca. 1 : 5.000)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2014  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Planungsbüro Stöhr
Bülows Kamp 6
21337 Lüneburg
Tel.: 0 41 31 / 22 18 464
Fax: 0 41 31 / 22 18 466
E-Mail: info@wolfgangstoehr.de
www.wolfgangstoehr.de

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans	4
2. Lage, Begrenzung und Bestand	5
3. Flächennutzungsplan	5
4. Inhalt der Planänderung / geplante Festsetzungen	6
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	6
4.2 Baugrenzen	6
4.3 Sonstige Festsetzungen	7
4.4 Örtliche Bauvorschrift	7
4.5 Meldepflicht archäologischer Funde und Befunde	7
5. Ver- und Entsorgung	7
6. Wesentliche Auswirkungen	8
6.1 Natur und Landschaft	8
7. Städtebauliche Werte	9
8. Bauleitplanerisches Verfahren	9

Anlagen:

- Anlage 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
- Anlage 2: Auszug aus dem rechtskräftigen B-Plan Barum Nr. 5 „Mitte“
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Barum Nr. 5 „Mitte“
- Anlage 4: Örtliche Bauvorschrift des rechtskräftigen B-Plans Barum Nr. 5 „Mitte“

1. Allgemeines / Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Der Bereich „Mitte“ im Ortsteil Barum am Fliederweg soll städtebaulich neu geordnet und wohnbaulich nachverdichtet werden. Anlass bildet der Antrag von zwei Eigentümern (Flurstücke 39/72 und 39/97) an die Gemeinde, ihre derzeit im rechtsverbindlichen Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 5 „Mitte“ als private Grünflächen mit Erhaltungsgebot ausgewiesenen Grundstücke künftig baulich nutzen zu wollen und entsprechend umzuwidmen. Die nebeneinander liegenden Grundstücke liegen östlich am bisher noch nicht ausgebauten südlichen Teil des Fliederweges und sind derzeit mit Gehölzen bestanden. Um eine bauliche Nutzung zu ermöglichen, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen eine Änderung des vorgenannten B-Plans erforderlich. Da die Gemeinde Barum bereits beabsichtigt, den Fliederweg kurzfristig auszubauen, ist damit dann auch die Erschließung dort gesichert.

Ziel der Änderungsplanung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) statt der bisherigen Grünfläche mit Erhaltungsgebot. Die geplanten Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen der angrenzenden Baugrundstücke im rechtsverbindlichen B-Plan.

Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Zusätzlich wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans eine örtliche Bauvorschrift erlassen. Da es sich hier jedoch lediglich um eine Änderung eines bestehenden B-Plans handelt, wird die örtliche Bauvorschrift des Ursprungsplans Barum Nr. 5 „Mitte“ unverändert übernommen.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung da er eine Fläche überplant, die vollständig an Straßen und bebaute Flächen angrenzt und sich innerhalb eines weitgehend bebauten Siedlungsgefüges befindet. Somit ist die Voraussetzung für die Aufstellung eines B-Plans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfüllt. Die zulässige Grundfläche, die sich aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für den vorliegenden Bebauungsplan ergibt, beträgt ca. 565 m² und liegt somit weit unter dem in § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m². Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans steht zwar in einem engen räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Barum Nr. 5 „Mitte“. Dieses Verfahren wurde jedoch bereits im Jahr 2003 abgeschlossen, so dass ein zeitlicher Zusammenhang mit dem Ursprungsplan nicht besteht und somit keine Kumulation zu berücksichtigen ist. Im hier angewendeten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sind daher weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, noch ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erforderlich.

Der geplante räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung sowie der des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sind im anliegenden Übersichtsplan im M. 1 : 5.000 durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet. Das Änderungsgebiet liegt südöstlich am Fliederweg, zwischen dem Büntweg im Westen und der St. Dionysstraße (K 12) im Osten.

Die Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgt im Auftrag der Gemeinde Barum durch das Planungsbüro Stöhr, Lüneburg.

2. Lage, Begrenzung und Bestand

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung beschränkt sich auf zwei 2 Flurstücke. Im Süden befindet sich das Flurstück 39/72. Nördlich daran schließt sich das Flurstück 39/97 an. Das Plangebiet ist derzeit mit einem Siedlungsgehölz bestanden. Das Plangebiet umfasst ca. 0,22 ha (siehe Übersichtsplan auf Seite 2).

Das Plangebiet Mitte ist heute nur in etwa der nördlichen Hälfte bebaut. So schließen sich ans Änderungsgebiet im Norden ein Siedlungsgehölz, im Westen auf der anderen Seite des Fliederwegs ebenfalls ein Siedlungsgehölz und Wiesen sowie im Osten und Süden bebaute Wohnbaugrundstücke an.

Im Westen grenzt die Änderungsfläche an den Fliederweg an, über die das Plangebiet verkehrlich erschlossen wird. Der Fliederweg ist derzeit nur bis in etwa zur Hälfte ausgebaut; im südlichen Bereich stellt er sich zur Zeit als mit Gras bewachsener Sandweg dar. Die Gemeinde Barum hat allerdings jüngst den Ausbau des Fliederweges beschlossen. Der Ausbau soll kurzfristig erfolgen.

Derzeit ist, wie bereits erwähnt, das Plangebiet als eine private Grünfläche ausgewiesen. Zudem ist die Grünfläche überlagert mit einer „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens des B-Plans Barum Nr. 5 wurde im Jahr 2002 eine Biotopkartierung nach dem Kartierschlüssel des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie erstellt. Die beiden von der B-Planänderung betroffenen Flurstücke wurden als Siedlungsgehölze eingestuft. Die Fläche ist mit Stieleichen und Birken sowie mit einem reichen Unterwuchs aus Faulbaum, Vogelbeere, Waldgeißblatt und Efeu bestanden. Zudem ist das Gehölz von Kiefern durchsetzt. Es ist jedoch zu betonen, dass das Gehölz eine Insel innerhalb der bebauten Ortslage darstellt und keine Verbindung zur freien Landschaft aufweist.

3. Flächennutzungsplan

Im Jahr 2006 wurde der Flächennutzungsplans (F-Plan) der Samtgemeinde Bardowick im Zuge der 31. Änderung an den damaligen Bestand und den rechtsverbindlichen B-Plan Barum Nr. 5 „Mitte“ m.ö.B. angepasst. So stellt der F-Plan nun keine Wohnbaufläche mehr dar, sondern Grünfläche mit Bepflanzungsbindung bzw. Erhaltungsgebot (siehe Anlage 1). Der vorliegende B-Plan Barum Nr. 5 A „Mitte, 1. Änderung“ m.ö.B. wird somit nicht aus dem wirksamen F-Plan entwickelt.

Der vorliegende B-Plan wird also als vorzeitiger B-Plan aufgestellt, d.h. der B-Plan wird aufgestellt, bevor der F-Plan geändert ist. Da der B-Plan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, bedarf er nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Landkreis Lüneburg). Der F-Plan der Samtgemeinde Bardowick, Teilplan Barum, wird zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung angepasst. Die Gemeinde Barum wird das im Zuge des anstehenden nächsten Änderungsverfahrens bei der Samtgemeinde Bardowick entsprechend beantragen.

4. Inhalt der Planänderung / geplante Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die gesamte Änderungsfläche wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, wobei die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden, da sich die Erschließung über eine reine Wohnstraße nicht für diese Nutzungen eignet. Diese Regelung wird zudem aus dem rechtskräftigen B-Plan Barum Nr. 5 übernommen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1). Die textlichen Festsetzungen sind in der Anlage 3 der Begründung ersichtlich.

Auch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 sowie die Mindestgrundstücksgrößen von 800 m² für Einzelhausgrundstücke bzw. 600 m² für Doppelhausgrundstücke (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2) werden aus dem bestehenden B-Plan übernommen.

Im Plangebiet ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise zulässig. Damit keine Mehrfamilienhäuser mit größeren Baumassen entstehen, wird zum einen die Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte und je Einzelhaus auf eine Wohneinheit beschränkt (siehe textliche Festsetzungen Nrn. 1.3 und 1.4). Ausnahmsweise soll jedoch in Einzelhäusern eine zweite Wohneinheit zugelassen werden, wenn sie gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3). Auf diese Weise wird das im ländlichen Raum verbreitete Wohnen von mehreren Generationen unter einem Dach ermöglicht.

Zum anderen wird festgesetzt, dass maximal ein Vollgeschoss in den WA zulässig ist. Ein weiterer Grund für die Festsetzung der Geschossigkeit ist unter anderem die Bemessungsgrenze des Kanalbaubeitrages. Es wird damit einer ansonsten drohenden überhöhten finanziellen Veranlagung entgegen gewirkt.

4.2 Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze in 5 m Abstand parallel zum Fliederweg im Westen definiert. Die Baugrenze knüpft im Norden und Süden nahtlos an die festgesetzten Baugrenzen des rechtsverbindlichen B-Plans Barum Nr. 5 an. Einerseits verhindert sie eine zu dichte Bebauung am Straßenraum und andererseits wird genügend Spielraum für die Bebauung der Grundstücke ermöglicht.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.5 des rechtskräftigen B-Plans Barum Nr. 5 untersagt zudem das Errichten von Gebäuden außerhalb der Baugrenzen, sodass auch von Nebengebäuden und Garagen genügend Abstand zum Straßenraum eingehalten wird. Demgegenüber ist jedoch das Errichten von Stellplätzen auch außerhalb der Baugrenze zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.6), da diese nicht dieselbe optische Wirkung entfalten, wie z.B. Garagen und zusätzlich aufgrund der Vorgartengestaltung und der Praktikabilität eine Lage des Stellplatzes möglichst nahe an der Straße wünschenswert ist. Um den Naturhaushalt nicht mehr als unbedingt notwendig zu belasten, sind die Stellplätze und ihre Zufahrten in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3).

4.3 Sonstige Festsetzungen

Gemäß textlicher Festsetzung Nr.2.1 sind pro Grundstück mindestens zwei standortheimische Laubbäume gemäß Pflanzliste (siehe Anlage der Begründung) oder aber hochstämmige Obstbäume spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Hauptgebäude zu pflanzen, zu pflegen und so zu erhalten, dass eine artgerechte Entwicklung auf Dauer gewährleistet ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1). Durch diese Festsetzung wird an den Charakter der angrenzenden Bebauung angeknüpft, da sich auf diesen Grundstücken vielfach Siedlungsgehölze und Obstbäume befinden. Dies gilt insbesondere für das nördlich angrenzende Flurstück 39/75.

4.4 Örtliche Bauvorschrift

Mit der örtlichen Bauvorschrift für Gebäude, die nicht überbaubaren Flächen und sonstigen baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet will die Gemeinde einen Gestaltungsrahmen geben, der gewisse grundsätzliche und regionaltypische Gestaltungselemente, die in Barum vorzufinden sind, aufnimmt. Allein durch die Beachtung dieser Regeln kann gewährleistet werden, dass sich Neubauten in dieser Hinsicht harmonisch ins Ortsbild einfügen und dieses fördern; allerdings soll den jeweiligen Bauwilligen auch ein ausreichender Spielraum für die individuelle Gestaltung der Gebäude verbleiben. Desweiteren möchte die Gemeinde negative Veränderungen und Eingriffe in den Bodenhaushalt vermeiden.

Die örtliche Bauvorschrift wird ausnahmslos aus dem rechtsverbindlichen B-Plan „Barum Nr. 5 Mitte“ in die 1. Änderung übernommen. Es werden keine zusätzlichen Regelungen in der 1. Änderung aufgestellt. Lediglich die Gesetzesgrundlagen werden im Zuge der 1. Änderung aktualisiert. Hieraus ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 5. Aus diesem Grund wird hier nicht weiter auf die örtliche Bauvorschrift eingegangen. Zur näheren Erläuterung wird auf die Begründung des rechtskräftigen B-Plans Barum Nr. 5 verwiesen.

4.5 Meldepflicht von archäologischen Funden und Befunden

Im Hinblick auf archäologische Funde und Befunde und ihren Schutz wurde vorsorglich ein entsprechender Hinweis zur Meldepflicht in den B-Plan aufgenommen.

5. Ver- und Entsorgung

- Abwasser / Niederschlagswasser

Die unbelasteten Niederschlagswässer auf den privaten Baugrundstücken sollen grundsätzlich dezentral auf den jeweiligen Grundstücken zurückgehalten und dort dezentral versickert werden (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 2.1).

- Trinkwasser

Über die Anlagen des Wasserbeschaffungsverbandes Elbmarsch wird das Plangebiet zentral mit Trinkwasser versorgt.

- *Abfall*

Die Abfallentsorgung wird durch die GFA Lüneburg - gkAöR als öffentlich rechtlicher Entsorger sichergestellt. Es besteht Anschlusszwang. Die Müllgefäße und Wertstoffe sind an den für den Schwerlastverkehr befahrbaren Straßen bereitzustellen. Für Grundstücke die nicht von dem Schwerlastverkehr direkt angefahren werden können, ist an der nächstgelegenen Straße eine Bereitstellungsfläche von 1,65 m² je Wohneinheit als öffentliche Verkehrsfläche zu errichten. Die abfallwirtschaftliche Erschließung wird als gesichert angesehen, wenn die Bereitstellungsfläche nicht weiter als 80 m vom Grundstück entfernt ist.

- *Strom und Gas*

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Avacon AG. Das Plangebiet kann durch die Erweiterung der vorhandenen Netze versorgt werden.

6. Wesentliche Auswirkungen

Aufgrund der Änderung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erkennen. Wie bereits erwähnt, erschöpft sich die Änderung darin, auf zwei Flurstücken die private Grünfläche mit Erhaltungsgebot durch ein allgemeines Wohngebiet zu ersetzen und somit neue Bauplätze zu ermöglichen.

Eine wesentliche Erhöhung der Emissionen und Immissionen ist nicht zu erwarten, da es sich hier lediglich um eine geringfügige Nachverdichtung der bestehenden Siedlung im Ortsteil Barum handelt. Zudem sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausdrücklich untersagt. Somit sind immissionsträchtige Nutzungen wie z.B. Tankstellen ausgeschlossen.

Infolge der Änderung sind bis auf die Belange von Natur und Landschaft keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erkennen. Aufgrund dessen und aufgrund des vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB sind eine Umweltprüfung und ein gesonderter Umweltbericht gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich.

6.1 Natur und Landschaft

Die geplanten baulichen Nutzungen wirken sich auf die Belange von Natur und Landschaft im Plangebiet aus. So stellt sich das gesamte Plangebiet mehr oder weniger als Siedlungsgehölz dar. Dabei handelt es sich allerdings um ein vollkommen isoliertes Siedlungsgehölz, das erst vor ca. 60 Jahren durch das parkartige Anpflanzen von Bäumen durch den Eigentümer entstanden ist und zudem auch seit längerem allseitig von Baugebieten umgeben ist. Insofern sind hier Abstriche bei seiner Bedeutung für Natur und Landschaft zu machen. Die untere Waldbehörde kam nach einer Ortsbesichtigung Mitte Juli 2015 zur abschließenden Beurteilung, dass es sich hier nicht um Wald im Sinne des NWaldLG handelt.

Das Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten auf der beplanten Fläche kann aufgrund ihrer Verbreitung in Niedersachsen im Allgemeinen und ihrer Lebensraumansprüche im Besonderen weitestgehend ausgeschlossen werden. Bei diesem vergleichsweise kleinräumigen Plangebiet und seiner Habitatsausstattung ist nicht mit dem Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen. Auf der beplanten Fläche befindet sich in

Teilen ein parkartiger Baum- und Strauchbewuchs. Im Zuge des erst im Frühjahr 2015 erfolgten Ausbaus des Fliederwegs kam es auf der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche zu erheblichen Bewuchsbeseitigungen und Bodenversiegelungen. Aufgründessen und aufgrund der Habitatsausstattung des Plangebiets ist davon auszugehen, dass auf der beplanten Fläche überwiegend nur Allerweltsarten als potenzielle Brutvögel in Frage kommen. Neben dieser artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung hat dies auch eine Ortsbesichtigung im Mai 2015 ergeben, in die auch angrenzende Bestände miteinbezogen wurden. Angesichts der in den Gärten/Freiflächen vorhandenen bzw. zu pflanzenden Bäume und der in der nahen Umgebung vorhandenen weiteren Siedlungsgehölze verbleiben für die dort vorkommenden Arten genügend Rückzugsräume. Das vorstehend Ausgeführte gilt auch für Pflanzen (Farne, Gräser, Kräuter) und andere Tierarten, z.B. Insekten, Amphibien und Fledermäuse.

Die Gemeinde Barum hat in ihrer Abwägung hier der geplanten innerörtlichen wohnbaulichen Nutzung den Vorrang eingeräumt.

7. Städtebauliche Werte

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,22 ha.

Davon sind:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

ca. 0,216 ha

8. Bauleitplanerisches Verfahren

Der Rat der Gemeinde Barum hat auf seiner Sitzung am 22.04.2015 die Aufstellung des B Plans Barum Nr. 5 A „Mitte, 1. Änderung“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barum hat in seiner Sitzung am 10.06.2015 den Entwurf des B-Plans nebst Begründung (Stand: Januar 2015) gebilligt und die Durchführung des Verfahrens gemäß § 13a beschlossen.

Auf Grundlage dieses Entwurfs wurden gemäß § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) mit Schreiben vom 22.06.2015 (mit Frist bis zum 22.07.2015) an der Planung beteiligt. Parallel dazu wurde gemäß § 13a i.V.m. § 13 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB die betroffene Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung an der Planung beteiligt. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 01.07.2015 bis 05.08.2015.

Seitens der Öffentlichkeit wurden dabei keine Anregungen vorgebracht. Die seitens der Behörden und sonstigen TÖB vorgebrachten Stellungnahmen führten nach Abwägung zu keinen Änderungen der Planung, sondern lediglich zu sachlichen Klarstellungen bzw. Ergänzungen und redaktionellen Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung.

Der Rat der Gemeinde Barum hat in seiner öffentlichen Sitzung am 03.12.2015 nach Abwägung der Bedenken und Anregungen den Bebauungsplan Barum Nr. 5A „Mitte, 1. Änderung“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg tritt der Bebauungsplan in Kraft.

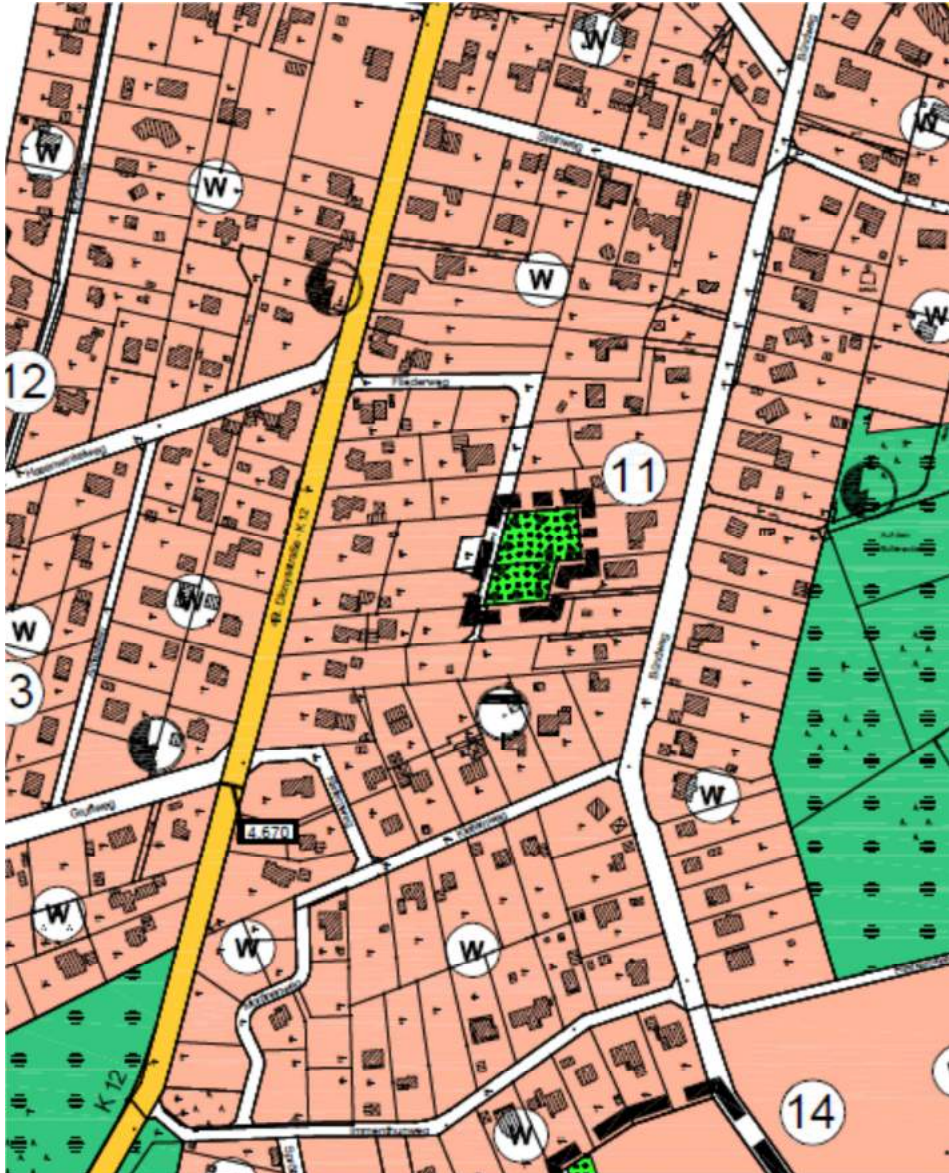
Barum, den 04. DEZ. 2015

gez. Rödenbeck
- Bürgermeister -

(Siegel)

Anlage 1

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick
(in der Fassung der 31. Änderung vom 19.07.2006),
Maßstab ca. 1 : 5.000, genordet



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und
Katasterverwaltung,

© 2014




Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
(LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Anlage 2

Auszug aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Barum Nr. 5 „Mitte“ mit örtlicher Bauvorschrift
(in Kraft getreten am 05.12.2003),
Maßstab ca. 1 : 1.000, genordet



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und
Katasterverwaltung,
© 2014  Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
(LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Anlage 3

Textliche Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans Barum Nr. 5 „Mitte“ mit örtlicher Bauvorschrift (in Kraft getreten am 05.12.2003);
die nachfolgenden textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans Barum Nr. 5 „Mitte“ mit örtlicher Bauvorschrift, soweit sie für die 1. Änderung relevant sind, werden aus dem Urplan übernommen und gelten auch für den B-Plan Nr. 5A „Mitte, 1. Änderung“.

Textliche Festsetzungen

1.0 Bauliche Nutzung

- 1.1 Das allgemeine Wohngebiet erhält nachstehende Einschränkungen:
Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (das sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §1 (5 und 6) BauNVO)
- 1.2 Für die Größe der Baugrundstücke gelten folgende Mindestgrenzen:
Einzelhaus mindestens 800 m²
Doppelhaushälfte mindestens 600 m².
Ausgenommen hiervon ist das Flurstück 39/54. Hier gilt eine Grundstücksmindestgröße von 600 qm. Auf diesem Flurstück ist nur ein Einzelhaus zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 3 i.V.m. § 31 (1) BauGB)
- 1.3 In jedem als Einzelhaus errichteten Wohngebäude ist höchstens eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite abgeschlossene oder nicht abgeschlossene Wohneinheit zugelassen werden, wenn sie gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist (Einliegerwohnung gemäß II. Wohnungsbaugesetz vom 16.12.1997). Die untergeordnete Wohnung kann dann als untergeordnet angesehen werden, wenn Sie höchstens 50% der Wohnfläche der Hauptwohnung hat.
(§ 9 (1) Nr. 6 i.V.m. § 31 (1) BauGB)
- 1.4 In jedem als Doppelhaus errichteten Wohngebäude ist je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohneinheit zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- 1.5 Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 NBauO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
(§ 12 (6) bzw. § 14 (1) BauNVO)
- 1.6 Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze anzulegen. Stellplätze dürfen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie angelegt werden.
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO u. § 47 NBauO)
- 1.7 Für die Flurstücke 39/22, 39/53, 39/54 und 39/56 ist im Bereich der Wendeanlage eine Müllbereitstellungsfläche von insgesamt 8 m² BauGB vorzusehen.
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

2.0 Grünordnung

- 2.1 Pro Grundstück sind mindestens zwei standortheimische Laubbäume gemäß Pflanzliste oder hochstämmige Obstbäume spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der

Hauptgebäude und pflanzen, zu pflegen und so zu erhalten, dass eine artgerechte Entwicklung auf Dauer gewährleistet ist.

(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

2.2 Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

PFLANZLISTE

Bäume im Straßenraum und auf Privatflächen:

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

Eberesche (Sorbus aucuparia)

Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Rotbuche (Fagus sylvatica)

Sandbirke (Betula pendula)

Sommerlinde (Tilia platyphyllos)

Spitzahorn (Acer platanoides)

Stieleiche (Quercus robur)

Traubeneiche (Quercus petraea)

Winterlinde (Tilia cordata)

Anlage 4

Örtliche Bauvorschrift

(§ 66 Abs. 6 NBauO i.V.m. § 80 Abs. 3 + 5 und § 84 Abs. 3 und 6 NBauO)

Die Bestimmungen der nachstehenden Örtlichen Bauvorschrift werden aus dem Urplan übernommen und gelten auch für den B-Plan Nr. 5A „Mitte, 1. Änderung.

Örtliche Bauvorschrift des rechtsverbindlichen B-Plans Barum Nr. 5 „Mitte“ mit örtlicher Bauvorschrift (in Kraft getreten am 05.12.2003):

Aufgrund der §§ 56, 97 und 98 der NBauO werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans -Barum Nr. 5 Mitte" nachfolgende besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, von Werbeanlagen und von Einfriedungen gestellt.

1.0 Anforderungen an Gebäude

1.1 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf nicht höher als im Mittel 0,60 m über der Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße gemäß § 16 NBauO im Bereich des Baukörpers liegen.

Die zulässige Traufhöhe gemessen ab der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens beträgt bei der Ausbildung von geneigten Dächern höchstens 3,4 m über der Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße. Die zulässige Firsthöhe ab der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens beträgt höchstens 9.0 m über der Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhautaußenseite.

1.2 Außenwände

Wohngebäude sind mit sichtbaren Außenwänden von mindestens 2,0 m Höhe über Erdgeschoss-Fertigfußboden herzustellen.

Außenwände von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 36 m² sind in einem Anteil von mindestens 30 % an der Gesamtaußenfläche aus Vormauerziegeln in den Farben Rot bis Rotbraun (Herstellerangaben) auszuführen. Glasanbauten und Wintergärten sind zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile und Gebäude mit einer Grundfläche von weniger als 36 m² sind auch Metallglaskonstruktionen zulässig (Wintergärten, Erker, Eingangsüberdachungen etc.). Garagen, offene Garagen und Gebäude mit einer Grundfläche von weniger als 36 m² sind farblich den Wohngebäuden anzupassen oder aus Holz herzustellen. Wenn Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 NBauO mit ihren Außenwänden aneinander grenzen, wird die zur Beurteilung heranzuziehende Grundfläche addiert.

1.3 Dächer

Bei Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 36 m² sind Satteldächer mit Hauptdachneigungen zwischen 30° und 60° herzustellen. Gründacheindeckungen dürfen mit Neigungen ab 20° hergestellt werden. Das Anlegen von Walmen und Krüppelwalmen ist zulässig wenn die Neigung dafür steiler als die der Hauptdachfläche gewählt wird. Die Dachflächen sind in den Farbtönen Rot bis Rotbraun oder Anthrazit (Herstellerangaben) einzudecken oder als Gründächer herzustellen. Die Verwendung von Materialien, die andere vortäuschen, oder die Verwendung von Materialien mit hochglänzenden Oberflächen ist bis auf die Verwendung von Glas in Fenstern. Photovoltaik- und Kollektoranlagen nicht zulässig.

1.4 Dachgauben

Dachgauben sind zulässig ab einer Dachneigung von mindestens 40°. Die Länge einer Gaube oder die Summe der Längen mehrerer Gauben darf nicht mehr als die Hälfte der zuzuordnenden Traufenlänge betragen. Die Länge einer einzelnen Gaube darf das Maß von 6,0 m nicht überschreiten. Der Abstand von Giebeln und Quergiebeln sowie Gauben muss mindestens 2,0 m betragen. In die Abstandsflächen dürfen keine Dachflächenfenster eingebaut werden. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.0 Anforderungen an die nicht überbaubaren Flächen

2.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

2.2 Zum Schutz des anstehenden humosen Oberbodens ist dieser vor Baubeginn abzuschieben, vorübergehend fachgerecht zwischenzulagern und nach Baufertigstellung auf den Vegetationsflächen innerhalb des Plangebietes wieder einzubauen. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Oberbodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

2.3 Einzäunungen zu den Straßenseiten sind nur als Holzzäune mit senkrechten Latten bis zu einer Höhe von 1,20 m über Oberkante Erschließungsstraße, als Heckenbepflanzung mit oder ohne Drahtzäune oder als Feldsteinmauer zulässig. Bei der Verwendung von Drahtzäunen sind diese so zu errichten, dass sie in die Heckenbepflanzung integriert werden. Kombinationen der vorgenannten Materialien und Einfriedungsarten sind zulässig. Bei der Pflanzenwahl sind nur Laubgehölze zulässig. Koniferen mit Ausnahme von *Taxus baccata* (Eibe) dürfen nicht verwendet werden.

2.4 Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 1,5 m² und nur an der Stätte der Leistungserbringung in der Erdgeschosszone eines Gebäudes zulässig. Sie dürfen keine beweglichen oder blinkenden Lichtquellen haben.

3.0 Anforderungen an sonstige bauliche Anlagen

3.1 Die Müllsammelplätze sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen oder Kletterpflanzen einzugrünen oder mit Mauerwerk aus rotem bis rotbraunem Ziegelmaterial abzugrenzen. Zur Erschließungsstraße muss die Fläche frei zugänglich sein.

4.0 Ordnungswidrigkeiten

~~Wer die Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift nicht beachtet, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 91 Abs. 3 NBauO. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden (§ 91 Abs. 5 NBauO).~~

Anmerkung: aktualisiert:

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.