


© 2014  Landesamt für Geoinformation und  
Landvermessung Niedersachsen

# Gemeinde Barum

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



### Planzeichenerklärung

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



1.1 Allgemeines Wohngebiet

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,2      2.1 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

I        2.2 maximale Zahl der Vollgeschosse

#### 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

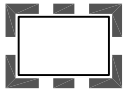


3.1 offene Bauweise:  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

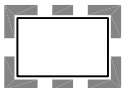


3.2 Baugrenze

#### 4. sonstige Planzeichen



4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans "Barum Nr. 5 A Mitte,  
1. Änderung" mit örtlicher Bauvorschrift  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



4.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans "Barum Nr. 5 Mitte" mit örtlicher Bauvorschrift  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## 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 m<sup>2</sup>  
Doppelhaushälfte mindestens 600 m<sup>2</sup>.  
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> sind auch Metallglaskonstruktionen zulässig (Wintergärten, Erker, Eingangsüberdachungen etc.). Garagen, offene Garagen und Gebäude mit einer Grundfläche von weniger als 36 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Ziegelmateriale 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.

## Hinweise

### 1. Gesetzliche Grundlagen:

Maßgebend sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), (zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)), die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990, die **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012, BGBl. I S. 148, 181), das **Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (NAGBNatSchG) vom 19.02.2010 und das **Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung** (NWaldLG) vom 21.03.2002, (zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 13.10.2011 (Nds. GVBl. S. 353)).

### 2. Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschrift:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Textlichen Festsetzungen und die Örtliche Bauvorschrift des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 5 „Mitte“ mit örtlicher Bauvorschrift auch für den Bebauungsplan Nr. 5 A gelten. Davon ausgenommen sind die jeweiligen Textlichen Festsetzungen, die sich auf Planinhalte beziehen, die nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans sind.

Die Textlichen Festsetzungen und die Örtliche Bauvorschrift sind in der Begründung des Bebauungsplans als Anlagen beigefügt.

### 3. Meldepflicht von archäologischen Funden und Befunden:

Gemäß § 14 NDSchG wird darauf hingewiesen, dass bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich die Denkmalbehörde (Landkreis Lüneburg), die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen ist.

# Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 84 Abs. 1, 4 und 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 93 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Barum den Bebauungsplan Barum Nr. 5A „Mitte, 1. Änderung“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung mit Legende und den nachstehenden Hinweisen mit örtlicher Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Barum, den 04. DEZ. 2015

Gemeinde Barum

gez. Rödenbeck (Siegel)  
*Bürgermeister*

# Verfahrensvermerke

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Barum hat in seiner Sitzung am 22.04.2015 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Barum Nr. 5A „Mitte, 1. Änderung“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.06.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Barum, den 04. DEZ. 2015

gez. Rödenbeck (Siegel)  
- Bürgermeister -



## **Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung: Barum,  
Flur 4,

Lagebezeichnung: Bereich Fliederweg

Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2014  **LGLN**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom 9.12.2015.

Lüneburg, den 14.12.2015

gez. Kiepke

- Öffentl. best. Verm.-Ing. Dipl.-Ing. C. Kiepke -



Vermessungsbüro Kiepke  
Stadtkoppel 2  
21337 Lüneburg

## **Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Stöhr  
Bülows Kamp 6  
21337 Lüneburg

Lüneburg, den 03.12.2015

gez. Wolfgang Stöhr

- Dipl.-Ing. W. Stöhr Architekt + Stadtplaner -

### **Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barum hat in seiner Sitzung am 10.06.2015 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung (mit Stand: Januar 2015) zugestimmt und die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 01.07.2015 bis 05.08.2015 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Barum, den 04. DEZ. 2015

gez. Rödenbeck (Siegel)  
- Bürgermeister -

### **Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barum hat in seiner Sitzung am 10.06.2015 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung (mit Stand: Januar 2015) zugestimmt und die Beteiligung der von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten wurde mit Schreiben vom 22.06.2015 und Frist bis zum 22.07.2015 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Barum, den 04. DEZ. 2015

gez. Rödenbeck (Siegel)  
- Bürgermeister -

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Barum hat den Bebauungsplan Barum Nr. 5A „Mitte, 1. Änderung“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 03.12.2015 als Satzung (§ 10 i.V.m. § 13a BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Barum, den 04. DEZ. 2015

gez. Rödenbeck (Siegel)  
- Bürgermeister -

### **Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.01.2016 im Amtsblatt Nr.: 2/2016 für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 28.01.2016 rechtsverbindlich geworden.

Barum, den 03.02.16

gez. Rödenbeck (Siegel)  
- Bürgermeister -

### **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Barum, den

.....  
(Rödenbeck)  
- Bürgermeister -

### **Mängel der Abwägung**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Barum, den

.....  
(Rödenbeck)  
- Bürgermeister -