

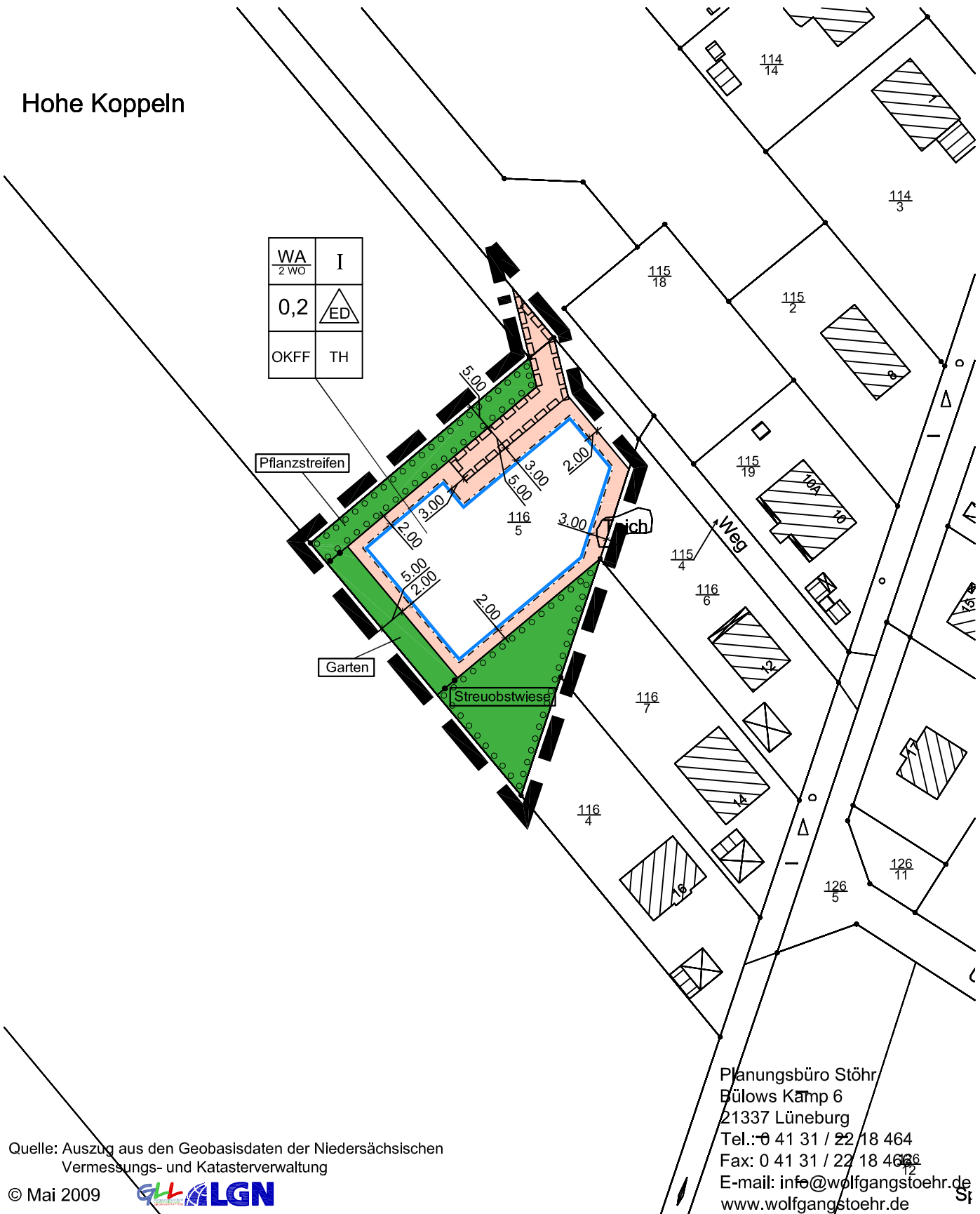
# Gemeinde Barum

Bebauungsplan Horburg Nr. 5 "Hohe Koppeln, 2. Erweiterung"  
mit örtlicher Bauvorschrift und mit Teilaufhebung des  
Bebauungsplans Horburg Nr. 3 "Hohe Koppeln Erweiterung"



M. 1 : 1.000

Hohe Koppeln



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

© Mai 2009



Planungsbüro Stöhr  
Bülows Kämp 6  
21337 Lüneburg  
Tel.: 0 41 31 / 22 18 464  
Fax: 0 41 31 / 22 18 466  
E-mail: [info@wolfgangstoehr.de](mailto:info@wolfgangstoehr.de)  
[www.wolfgangstoehr.de](http://www.wolfgangstoehr.de)

# Gemeinde Barum

## Bebauungsplan Horburg Nr. 5 "Hohe Koppeln, 2. Erweiterung"

mit örtlicher Bauvorschrift und mit Teilaufhebung des  
Bebauungsplans Horburg Nr. 3 "Hohe Koppeln Erweiterung"

### Planzeichenerklärung

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



1.1 Allgemeines Wohngebiet, maximal 2 Wohnungen pro Gebäude

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,2 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

I 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

OKFF 2.3 Zulässige Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss  
maximal 0,20 m (gemessen in der Gebäudemitte) über Oberkante Fahrbahn  
der zum Gebäude nächstgelegenen Erschließungsstraße  
(gemessen in der Höhe des Gebäudes)

TH 2.4 Zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt Fassade / Oberkante Dachkonstruktion)  
minimal 2,50 m und maximal 3,50 m über Oberkante Fertigfußboden  
Erdgeschoss (Bezugspunkt ist jeweils die Mitte der der Erschließungsstraße  
zugewandten Gebäudeseite)

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



3.1 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



3.2 Baugrenzen

#### 4. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



4.1 Private Grünflächen  
Zweckbestimmung siehe Planeinschrieb

#### 5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

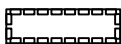


5.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von landschaftsgerechten,  
einheimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### 6. Sonstige Planzeichen



6.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von öffentlichen Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



6.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger  
und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)



6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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](mailto:info@wolfgangstoehr.de)  
[www.wolfgangstoehr.de](http://www.wolfgangstoehr.de)

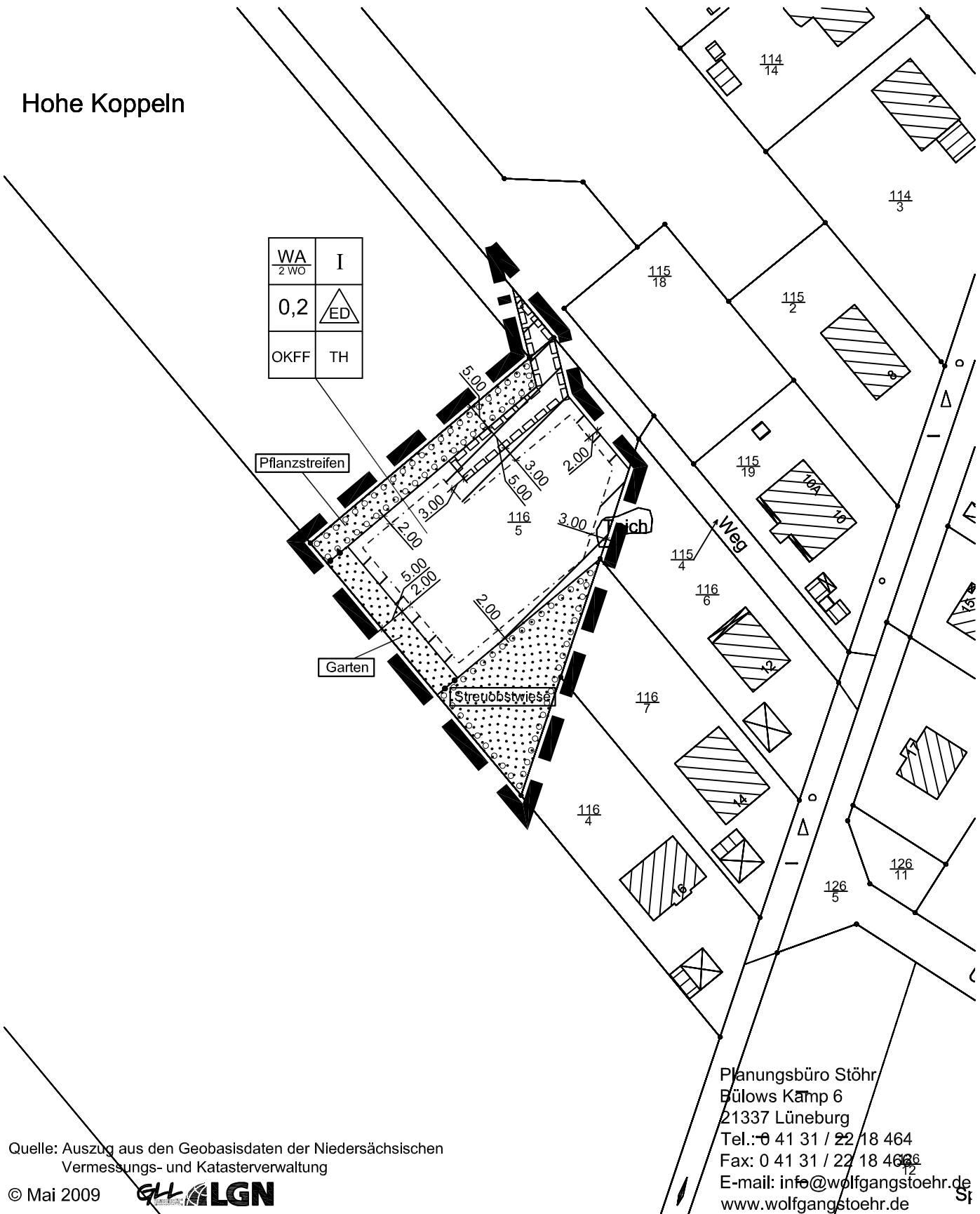
# Gemeinde Barum

Bebauungsplan Horburg Nr. 5 "Hohe Koppeln, 2. Erweiterung"  
mit örtlicher Bauvorschrift und mit Teilaufhebung des  
Bebauungsplans Horburg Nr. 3 "Hohe Koppeln Erweiterung"



M. 1 : 1.000

Hohe Koppeln



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

© Mai 2009



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](mailto:info@wolfgangstoehr.de)  
[www.wolfgangstoehr.de](http://www.wolfgangstoehr.de)

# Gemeinde Barum

## Bebauungsplan Horburg Nr. 5 "Hohe Koppeln, 2. Erweiterung"

mit örtlicher Bauvorschrift und mit Teilaufhebung des  
Bebauungsplans Horburg Nr. 3 "Hohe Koppeln Erweiterung"

### Planzeichenerklärung

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



1.1 Allgemeines Wohngebiet, maximal 2 Wohnungen pro Gebäude

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,2 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

I 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

OKFF 2.3 Zulässige Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss  
maximal 0,20 m (gemessen in der Gebäudemitte) über Oberkante Fahrbahn  
der zum Gebäude nächstgelegenen Erschließungsstraße  
(gemessen in der Höhe des Gebäudes)

TH 2.4 Zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt Fassade / Oberkante Dachkonstruktion)  
minimal 2,50 m und maximal 3,50 m über Oberkante Fertigfußboden  
Erdgeschoss (Bezugspunkt ist jeweils die Mitte der der Erschließungsstraße  
zugewandten Gebäudeseite)

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



3.1 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

--- 3.2 Baugrenzen

#### 4. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



4.1 Private Grünflächen  
Zweckbestimmung siehe Planeinschrieb

#### 5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

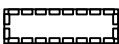


5.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von landschaftsgerechten,  
einheimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### 6. Sonstige Planzeichen



6.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von öffentlichen Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



6.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger  
und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)



6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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](mailto:info@wolfgangstoehr.de)  
[www.wolfgangstoehr.de](http://www.wolfgangstoehr.de)

# Gemeinde Barum

Bebauungsplan Horburg Nr. 5 "Hohe Koppeln, 2. Erweiterung"

mit örtlicher Bauvorschrift und mit Teilaufhebung des

Bebauungsplans Horburg Nr. 3 "Hohe Koppeln Erweiterung"



M. 1 : 1.000

## Bebauungskonzept



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

© Mai 2009



Planungsbüro Stöhr  
Bülows Kämp 6  
21337 Lüneburg  
Tel.: 0 41 31 / 22 18 464  
Fax: 0 41 31 / 22 18 466  
E-mail: [info@wolfgangstoehr.de](mailto:info@wolfgangstoehr.de)  
[www.wolfgangstoehr.de](http://www.wolfgangstoehr.de)

Spie

## **Textliche Festsetzungen**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig.  
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die Mindestgrundstücksgröße für die Einzelhausbebauung 700 m<sup>2</sup> und für die Doppelhausbebauung 1000 m<sup>2</sup>.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

### **2. Zufahrten / Stellplätze**

- 2.1 Stellplätze und Grundstückszufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mind. 30% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **3. Versickerung der Niederschlagswässer**

- 3.1 Aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die unbelasteten Niederschlagswässer, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, auf den Grundstücken zurückzuhalten und dezentral dort zu versickern (gemäß ATV Arbeitsblatt A 138). Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.  
(§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 16 + 20 BauGB)

### **4. Grünordnung / Landschaftspflegerische Maßnahmen**

- 4.1 Für die in den textlichen Festsetzungen Nrn. 4.2 - 4.4 aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind nur standortheimische Laubgehölze (autochthones Pflanzgut) zu verwenden.  
(Pflanzempfehlungen/Artenliste siehe Anlage zur Begründung)

Für Lieferung und Ausführung ist die DIN 18916 zugrunde zu legen.

Die Gehölze sind zu erhalten, insbesondere in der Anwachs- und Stabilisierungsphase gegen Wildverbiss zu schützen und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

## **Gemeinde Barum**

Bebauungsplan Horburg Nr. 5 „Hohe Koppeln, 2. Erweiterung“ mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplans Horburg Nr. 3 „Hohe Koppeln Erweiterung“  
Textliche Festsetzungen und Hinweise

---

- 4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten (Pflanzempfehlungen siehe Anlage zur Begründung). Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihen, z.B. als Grundstückseinfriedung, ist nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
- 4.3. Die private Grünfläche „Pflanzstreifen“ ist mehrreihig und versetzt mit standortheimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) und mit Obstgehölzen zu bepflanzen. Für die Bepflanzung ist ein Abstand in der Reihe sowie zwischen den Reihen von 1,50 m einzuhalten. 85 % der Pflanzen sind als Sträucher und 15 % als Heister mit einer Höhe von mind. 2 m zu pflanzen. Zusätzlich sind in einem Abstand von 15 - 20 m vereinzelt hochstämmige, groß werdende Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume als Überhälter zu pflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
- 4.4 Die private Grünfläche „Streuobstwiese“ ist flächendeckend mit standortheimischen hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen (Pflanzvorschläge siehe Anlage zur Begründung). Dabei ist pro 100 m<sup>2</sup> Grundfläche ein Baum zu pflanzen. Ziel ist die Entwicklung einer Streuobstwiese. Die nicht mit Obstbäumen beplanten Flächen sind als naturnahe, extensiv gepflegte Wiesenflächen auszubilden.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

## **5. Örtliche Bauvorschrift**

(§ 56 i.V.m. § 91 Abs. 3 + 5, § 97 und § 98 NBauO)

### **5.1 Fassaden**

Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Hauptgebäuden sind nur zulässig: Sichtmauerwerk aus nicht glänzend glasierten Ziegelsteinen in roten bis rotbraunen Ziegelsteinen und sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus nicht glänzend glasierten Ziegelsteinen in roten bis rotbraunen Farbtönen und naturbelassenes Holz oder Holz im Farbton rotbraun. Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig. Imitationen von Mauerwerk und Fachwerk sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen unter 6,00 m<sup>2</sup> Grundfläche

### **5.2 Dächer**

Die Dächer der Hauptgebäude sind als ein symmetrisches Sattel- oder Walmdach oder Krüppelwalmdach auszubilden. Zur Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Ton- oder Betonziegel zulässig. Die Dachneigungen müssen zwischen 30° und 50° liegen.  
Ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebenanlagen.

## Gemeinde Barum

Bebauungsplan Horburg Nr. 5 „Hohe Koppeln, 2. Erweiterung“ mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplans Horburg Nr. 3 „Hohe Koppeln Erweiterung“  
Textliche Festsetzungen und Hinweise

---

### 5.3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmen vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Gemäß § 91 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.

## Hinweise

1. Maßgebend sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006, BGBl. S.3316), die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990, die **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.02.2003, das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004) und das **Niedersächsische Naturschutzgesetz** (NNatG) in der Fassung vom 11.04.1994 (zuletzt geändert am 19.02.2004)
2. 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 der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Barum diesen Bebauungsplan Horburg Nr. 5 „Hohe Koppeln, 2. Erweiterung“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen mit örtlicher Bauvorschrift, mit einhergehender Teilaufhebung des Bebauungsplans Horburg Nr. 3 „Hohe Koppeln Erweiterung“, als Satzung beschlossen.

Barum, den 19. NOV. 2009

gez. Meyn

.....  
(Meyn)

- Bürgermeister -

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte, Gemarkung Horburg, Flur 3  
Maßstab: 1 : 1.000

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens durch kommunale Körperschaften ist gestattet (§ 5 Abs. 3, Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermeG) vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom Mai 2009).

Lüneburg, den 26.11.2009

gez. Schröder

(Siegel)

.....  
- GLL Lüneburg -  
Katasteramt Lüneburg

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

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

Lüneburg, den 03.09.2009

gez. Wolfgang Stöhr

.....  
- Planverfasser -

## **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barum hat in seiner Sitzung am 10.06.2009 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.06.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 22.06.2009 bis 22.07.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Barum, den 20. NOV. 2009

gez. Meyn

.....  
- Bürgermeister -

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

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barum hat in seiner Sitzung am 10.06.2009 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der 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 15.06.2009 und Frist bis zum 31.07.2009 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Barum, den 19. NOV. 2009

gez. Meyn

.....  
- Bürgermeister -

## **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Barum hat den Bebauungsplan Horburg Nr. 5 „Hohe Koppeln, 2. Erweiterung“ mit örtlicher Bauvorschrift und mit einhergehender Teilaufhebung des Bebauungsplans Horburg Nr. 3 „Hohe Koppeln Erweiterung“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.11.2009 als Satzung (§ 10 BauGB i.V.m. § 13a BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Barum, den 20. NOV. 2009

gez. Meyn

.....  
- Bürgermeister -

## **Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.12.2009 im Amtsblatt Nr.: 12 für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 17.12.2009 rechtsverbindlich geworden.

Barum, den 22.12.2009

gez. Meyn

.....  
- 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 .....

.....

- Bürgermeister -

## **Mängel der Abwägung**

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

Barum, den .....

.....

- Bürgermeister -

# Gemeinde Barum



Begründung zum

Bebauungsplan Horburg Nr. 5  
„Hohe Koppeln, 2. Erweiterung“

mit örtlicher Bauvorschrift und

mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Horburg Nr. 3  
„Hohe Koppeln Erweiterung“

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](mailto:info@wolfgangstoehr.de)  
[www.wolfgangstoehr.de](http://www.wolfgangstoehr.de)

## Gemeinde Barum

Begründung zum Bebauungsplan Horburg Nr. 5 „Hohe Koppeln, 2. Erweiterung“  
mit örtlicher Bauvorschrift und mit Teilaufhebung des bestehenden  
Bebauungsplans Horburg Nr. 3 „Hohe Koppeln Erweiterung“

## Übersichtsplan (M. 1 : 5.000, eingeordnet)



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

© 2007 NLN

Planungsbüro Stöhr  
Rülow's Kamp 6  
21337 Lüneburg  
Tel.: 0 41 31 / 22 18 464  
Fax: 0 41 31 / 22 18 466  
E-mail: [info@wolfgangstoehr.de](mailto:info@wolfgangstoehr.de)  
[www.wolfgangstoehr.de](http://www.wolfgangstoehr.de)

## Gemeinde Barum

Begründung zum Bebauungsplan Horburg Nr. 5 „Hohe Koppeln, 2. Erweiterung“  
mit örtlicher Bauvorschrift und mit Teilaufhebung des bestehenden  
Bebauungsplans Horburg Nr. 3 „Hohe Koppeln Erweiterung“

---

# Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines	4
2. Anlass und Ziel des Bebauungsplans / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3. Planung / die Festsetzungen im einzelnen	6
3.1 Art der Nutzung	6
3.2 Maß der Nutzung	6
3.3 Baugrenzen	7
3.4 Verkehrliche Erschließung	7
3.5 Oberflächenentwässerung	7
3.6 Private Grünflächen	7
3.7 Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 "Hohe Koppeln Erweiterung"	7
3.8 Örtliche Bauvorschrift	8
4. Wesentliche Auswirkungen der Planung	9
4.1 Emissionen / Immissionen	9
4.2 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung	9
5. Städtebauliche Werte	12
6. Ver- und Entsorgung	12
7. Hinweis für die nachfolgende Realisierungsplanung	13
8. Bauleitplanerisches Verfahren	13
- Anlage 1: Pflanzempfehlungen (2 Seiten)	
- Anlage 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	
- Anlage 3: Luftbild	

## **Gemeinde Barum**

Begründung zum Bebauungsplan Horburg Nr. 5 „Hohe Koppeln, 2. Erweiterung“  
mit örtlicher Bauvorschrift und mit Teilaufhebung des bestehenden  
Bebauungsplans Horburg Nr. 3 „Hohe Koppeln Erweiterung“

---

# 1. Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Horburg südwestlich der Straße Am Ilmenautal und westlich hinter der Bebauung an der Straße Uhlenhorst. Der Bebauungsplan umfasst eine Größe von ca. 0,255 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Das Plangebiet wird derzeit als Wiese bzw. Freifläche zum Ballspielen genutzt. Sehr prägend sind die vorhandenen Gehölzstrukturen. Dabei handelt es sich zum einen um eine Eichenreihe nördlich der Plangebietsgrenze und zum anderen um eine geschlossene Laubbaumreihe entlang der südlichen Plangebietsgrenze. Nördlich des Plangebiets befindet sich die Wendefläche der vorhandenen Straße Am Ilmenautal. Von dieser soll die verkehrliche Erschließung der geplanten Grundstücke erfolgen. Dazu ist eine Unterbrechung des im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Hohe Koppeln Erweiterung“ festgesetzten Pflanzstreifens und damit eine Teilaufhebung des genannten B-Plans notwendig.

Obwohl sich das Plangebiet in Ortsrandlage befindet, werden für den vorliegenden Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB als erfüllt angesehen. Der Bebauungsplan wird dementsprechend in Abstimmung mit dem Landkreis Lüneburg im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es handelt sich bei diesem Bebauungsplanverfahren um die Überplanung einer sehr kleinen Fläche im unmittelbaren südlichen bzw. westlichen Anschluss an die bestehende Bebauung „Hohe Koppeln“. Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt weit unter dem in § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Desweiteren sind durch die Planung keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter erkennbar, zumal neben der Anlage einer kleinen Streuobstwiese eine 5 m breite Grünfläche zum Schutz der vorhandenen Baumreihe im Südwesten des Plangebiets sowie eine zusätzliche Eingrünung am nordwestlichen Rand vorgesehen sind. Es sind demnach weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, noch ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erforderlich.

Bei diesem Bebauungsplan nach § 13a BauGB ist somit auch die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Da es sich bei dem vorliegenden B-Plan jedoch nicht um eine klassische Innenbereichsüberplanung handelt und hier auch neue Baurechte geschaffen werden, soll dennoch eine Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgen. So ist offen dargelegt, dass der mit diesem B-Plan vorbereitete geringfügige Eingriff durch die geplanten Festsetzungen vermindert und wieder ausgeglichen werden kann.

## **Gemeinde Barum**

Begründung zum Bebauungsplan Horburg Nr. 5 „Hohe Koppeln, 2. Erweiterung“  
mit örtlicher Bauvorschrift und mit Teilaufhebung des bestehenden  
Bebauungsplans Horburg Nr. 3 „Hohe Koppeln Erweiterung“

---

## **2. Anlass und Ziel des Bebauungsplans / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Barum ist aufgrund ihrer Nähe zu Hamburg und Lüneburg sowie aufgrund ihrer landschaftlich reizvollen Lage ein gefragter Wohnstandort. Die Gemeinde will dem durch eine zweite Erweiterung des Wohngebiets „Hohe Koppeln“ im Ortsteil Horburg Rechnung tragen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans dient somit der Bereitstellung von zusätzlich verfügbarem Wohnraum. Da die nordwestlich an das Plangebiet grenzenden Grundstücke auch langfristig nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen, ist der Geltungsbereich der vorliegenden Siedlungserweiterung auf das Flurstück 116/5 beschränkt. Hier ist die Realisierung von zwei Baugrundstücken möglich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) der Samtgemeinde Bardowick in der Fassung der 31. Änderung vom 19.07.2006 ist der Planbereich überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Anlage 2). Am südwestlichen Rand des Plangebiets ist im F-Plan zudem eine 5 m breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzerhalt“ ausgewiesen. Tatsächlich liegt die hier dargestellte Baumreihe jedoch außerhalb des Plangebiets auf dem angrenzenden, ackerbaulich genutzten, Grundstück. Entlang der nordöstlichen Grenze, ebenso außerhalb des Plangebiets, ist im F-Plan ebenfalls eine Grünfläche dargestellt. Diese ist 7 m breit und beinhaltet einen vorhandenen Grabenlauf und eine ihn in Teilabschnitten säumende Laubbaumreihe (alte Eichen). Der Erhalt und die Entwicklung dieses Grünstreifens ist bereits durch die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 3 „Hohe Koppeln Erweiterung“ gesichert und daher nicht Bestandteil des nun vorliegenden B-Plans.

Im Bebauungsplan wird neben der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets und zusätzlichen Grünflächen im Nordwesten und Süden auch entlang der südwestlichen Grenze zum Schutz der bestehenden Baumreihe eine 5 m breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt.

Im Norden des Plangebiets wird allerdings eine etwa 5 m breite Zuwegung vom vorhandenen Wendeplatz in das geplante Baugebiet die nordöstlich verlaufende Grünfläche unterbrechen. Der Bebauungsplan kann jedoch trotz dieser geringen Abweichung von den Darstellungen des F-Plans als aus dem F-Plan entwickelt angesehen werden.

Zur Wahrung des noch weitgehend intakten Ortsbilds von Horburg erlässt die Gemeinde gleichzeitig eine örtliche Bauvorschrift, damit die Neubauten die typischen Merkmale der traditionellen Bauweise aufnehmen und sich harmonisch in das Ortsbild einfügen.



### 3. Planung / die Festsetzungen im Einzelnen

Um eine konsequente Einbindung des geplanten Neubaugebiets an das vorhandene Baugebiet „Hohe Koppeln“ zu erreichen, wird ein Großteil der Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Horburg Nr. 3 „Hohe Koppeln Erweiterung“ übernommen.

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung und in Anlehnung an das nördlich angrenzende Baugebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Dabei werden die im WA gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da die Gemeinde dieses kleinflächige Baugebiet für die Wohnnutzung vorhalten und einer vermehrten Unruhe durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, welches mit diesen Nutzungen i.d.R. einhergeht, entgegenwirken will.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

In Anlehnung an die umgebende Bebauung wird eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Pro Wohnhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,2.

Da einer zu dichten Bebauung des Gebiets entgegengewirkt werden soll, wird mit dem Bebauungsplan darüber hinaus eine Mindestgrundstücksgröße für die Einzelhausbebauung von 700 m<sup>2</sup> und für die Doppelhausbebauung von 1000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Derzeit ist beabsichtigt, zwei Grundstücke in dem Baugebiet zu realisieren, somit würden hier also zwei Einzelhäuser entstehen, da das Baugebiet für die Realisierung zweier Doppelhäuser nicht ausreichend groß ist.

Die Gemeinde will aus Gründen des Orts- und Landschaftsbilds einer nicht erwünschten Höhenentwicklung der Gebäude entgegenwirken. Dazu werden sowohl die maximal zulässige Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF) als auch die maximal zulässige Traufhöhe begrenzt.

Die Höhe der OKFF, gemessen in der Mitte des Gebäudes, darf demnach nicht mehr als 0,20 m über der Oberkante Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Am Ilmenautal) betragen.

Die im B-Plan definierte Traufhöhe darf maximal 3,50 m über OKFF betragen. Damit wird den Bauwilligen ein ausreichender Freiraum in der Gestaltung und Nutzung ihrer Gebäude gewährt. Gleichzeitig ist im B-Plan festgesetzt, dass die Traufhöhe mindestens 2,50 m betragen muss, da die Gemeinde zu weit heruntergezogene Dachflächen, welche nicht ortsüblich sind (z.B. Nur-Dach-Häuser), hier nicht zulassen will.

Zur Vermeidung einer übermäßigen und auch nicht notwendigen Bodenversiegelung ist textlich festgesetzt, dass Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig sind (textlichen Festsetzung Nr. 2.1).

## **Gemeinde Barum**

Begründung zum Bebauungsplan Horburg Nr. 5 „Hohe Koppeln, 2. Erweiterung“  
mit örtlicher Bauvorschrift und mit Teilaufhebung des bestehenden  
Bebauungsplans Horburg Nr. 3 „Hohe Koppeln Erweiterung“

---

### **3.3 Baugrenzen**

Die Baugrenze wurde ausreichend groß gefasst und ermöglicht so für die Bauherren einen entsprechenden Spielraum bei der Stellung der Gebäude.

### **3.4 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über die vorhandene Straße Am Ilmenautal erschlossen. Von der hier vorhandenen Wendefläche, die nördlich an das Plangebiet grenzt wird der südwestliche Teil des geplanten Baugebiets über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht von 5 m Breite erschlossen. Von der Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche wird aufgrund der geringen Größe des Plangebiets abgesehen, da der im Bezug auf die Straße Am Ilmenautal rückwärtige Bereich des Plangebiets lediglich ein Grundstück umfassen kann.

### **3.5 Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung der Baugrundstücke im Plangebiet wird gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.1 dezentral auf den privaten Grundstücken erfolgen. Dies ist aufgrund der hierfür ausreichend durchlässigen Böden möglich.

### **3.6 Private Grünflächen**

Im Plangebiet werden ausschließlich private Grünflächen festgesetzt. Eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese ist im Süden festgesetzt und zwei weitere Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten bzw. Pflanzstreifen befinden sich entlang der südwestlichen bzw. nordwestlichen Plangebietsgrenze.

Das Plangebiet ist im Nordwesten durch die festgesetzte 5 m breite private Grünfläche „Pflanzstreifen“ harmonisch zur freien Landschaft hin eingebunden. Die Grünfläche wird überlagernd als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den B-Plan aufgenommen.

Südwestlich des Plangebiets ist bereits eine große Laubbaumreihe vorhanden, zu der durch die festgesetzte, ebenfalls 5 m breite, Grünfläche „Garten“ ein ausreichender Abstand zum Schutz der Bäume und vor Verschattung der Wohnnutzung gewährleistet wird.

Die private Grünfläche „Streuobstwiese“ im südöstlichen Bereich des Plangebiets wird ebenfalls als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und dient zudem als kompensatorische Maßnahme für den mit der Planung vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft.

### **3.7 Teilaufhebung des Bebauungsplans Horburg Nr. 3 „Hohe Koppeln Erweiterung“**

Die mit diesem Bebauungsplan einhergehende Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans Horburg Nr. 3 „Hohe Koppeln Erweiterung“ wurde notwendig, da ein kleiner Teil des im B-Plan Horburg Nr. 3 festgesetzten Laubhölzstreifens im

## **Gemeinde Barum**

Begründung zum Bebauungsplan Horburg Nr. 5 „Hohe Koppeln, 2. Erweiterung“  
mit örtlicher Bauvorschrift und mit Teilaufhebung des bestehenden  
Bebauungsplans Horburg Nr. 3 „Hohe Koppeln Erweiterung“

---

Zuge des vorliegenden B-Planverfahrens aus seiner Nutzung genommen wird. Hier soll in einer Breite von ca. 5 m die Erschließung des Baugebiets von der vorhandenen Wendefläche der Straße Am Ilmenautal aus erfolgen. Dazu muss voraussichtlich eine der hier vorhandenen Eichen gefällt werden.

### **3.8 Örtliche Bauvorschrift**

Wie bereits beschrieben, ist es Anliegen der Gemeinde, dass sich die neuen Baukörper in das dörfliche Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügen. Mit der örtlichen Bauvorschrift soll daher ein Gestaltungsrahmen vorgegeben und unerwünschten Fehlentwicklungen entgegengewirkt werden. Die Bauvorschrift erstreckt sich ausschließlich auf die Fassaden und Dächer, da dies die wesentlichen gestalterischen Elemente von Gebäuden sind. Dabei werden grundsätzliche Gestaltungselemente, die in Horburg vorzufinden sind, aufgenommen. Den jeweiligen Bauherren soll dennoch ein ausreichender Spielraum für die Gestaltung der Gebäude verbleiben.

Das Ortsbild Horburgs wird überwiegend geprägt durch Gebäude, die in rotem Ziegel oder Fachwerk mit roter Ziegelmauerung hergestellt sind. Dominierend ist hier die eingeschossige Bauweise mit Satteldächern als einfachem Satteldach, teilweise mit Krüppelwalm. Die Dächer besitzen in der Regel eine Dachneigung von ca. 30 - 50° und sind mit roten oder rotbraunen Pfannen eingedeckt.

Diese wesentlichen Gestaltungselemente werden in den Nrn. 5.1 und 5.2 der textlich festgesetzten örtlichen Bauvorschrift aufgenommen. So ist als Material für die Ansichtsflächen von Gebäuden Sichtmauerwerk aus roten bis rotbraunen Ziegelsteinen und sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachungen als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in roten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Darüber hinaus sind auch Holzfassaden zulässig, da Holz vor allem für Wirtschaftsgebäude, Ställe etc. ein traditioneller dörflicher Baustoff ist und heute auch zunehmend im Wohnungsbau gefragt ist. Um zu gewährleisten, dass sich auch Holzgebäude in das Ortsbild einfügen und nicht durch sehr eigenwillige unangepasste Farbgebungen aufdringlich in Erscheinung treten, sind Holzfassaden nur naturfarben belassen oder im rotbraunen Farbton zulässig.

Die Vorschrift zur Gestaltung der Fassaden gilt auch für den Bau von Garagen sowie für Nebenanlagen über 6 m<sup>2</sup> Grundfläche. Da z.B. auch Garagen das Siedlungsbild wesentlich mitbestimmen, will die Gemeinde mit dieser Vorschrift eine einheitliche Fassadengestaltung der Gebäude auf einem Grundstück und innerhalb des Siedlungsgefüges erzielen.

In Anlehnung an die überwiegend vorhandene Dachlandschaft sind die Dächer als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zu errichten. Dabei sind zur Dacheindeckung nur rote bis rotbraune Ziegel zulässig. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 30° und 50°, womit ein ausreichender Spielraum bei der Realisierung der Bauvorhaben gewährt wird. Garagen und Nebenanlagen sind hiervon ausgeschlossen. Sie können auch Flächdächer oder flacher geneigte Dächer aufweisen.

## 4. Wesentliche Auswirkungen der Planung

### 4.1 Emissionen / Immissionen

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein sehr kleines Plangebiet handelt (hier werden voraussichtlich lediglich zwei Bauplätze geschaffen), ist nicht mit wesentlichen Auswirkungen bzgl. Emissionen und Immissionen zu rechnen.

#### - Landwirtschaft

Aufgrund der Nähe zu den landwirtschaftlichen Flächen im Westen und Nordwesten des Plangebiets wird allerdings von vornherein darauf hingewiesen, dass in ländlichen Baugebieten mit gelegentlichen, hinnehmbaren landwirtschaftlichen Immissionen (Stäube, Lärm, Gerüche), z.B. durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen, zu rechnen ist.

### 4.2 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Bei dem Plangebiet handelt es sich, wie bereits mehrfach erwähnt, um eine sehr kleinflächige Erweiterung des vorhandenen Baugebiets „Hohe Koppeln“. Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden zwar neue Baurechte geschaffen, da die Planung im Einvernehmen mit der zuständigen Genehmigungsbehörde jedoch nach den Bestimmungen des § 13a BauGB, also im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung, aufgestellt wird, wird grundsätzlich nicht davon ausgegangen, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird.

Vor allem auch aufgrund der geplanten Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Verminderung umweltbezogener Auswirkungen der Planung ist eine hier zu berücksichtigende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nicht erkennbar.

Allerdings befindet sich das Bauvorhaben am Rande eines „Wertvollen Bereichs Vögel“ (Brutvögel, Nr. 2628.1/3). Die Baufeldfreimachung hat daher zum Schutz der im Plangebiet brütenden Vögel zwischen September und Februar des Folgejahres (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten) zu erfolgen.

Zudem befindet sich das Plangebiet zwischen zwei schützenswerten Baumreihen, die nordöstlich und südwestlich angrenzen (siehe Bauungskonzept). Die südliche Baumreihe befindet sich allerdings im ausreichenden Abstand zur festgesetzten Baugrenze, da die Bäume außerhalb des Plangebiets auf dem angrenzenden Flurstück stehen. Der erforderliche Abstand zwischen den vorhandenen Bäumen und der geplanten Bebauung wird durch einen hier vorhandenen Graben sowie eine 5 m breite festgesetzte Grünfläche eingehalten. Die nördliche Baumreihe befindet sich auf einem im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzten breiten Grünstreifen. Aufgründessen und aufgrund des Abstands der Baugrenze zu diesem Grünstreifen sind keine Beeinträchtigungen dieser Baumreihe durch die geplanten Bauvorhaben zu erwarten.

Zum Schutz der an das Planungsgebiet angrenzenden Gehölzbestände hat während der Bauphasen, wo erforderlich, Baum- und Gehölzschutz gem. DIN 18920 zu erfolgen.

## Gemeinde Barum

Begründung zum Bebauungsplan Horburg Nr. 5 „Hohe Koppeln, 2. Erweiterung“  
mit örtlicher Bauvorschrift und mit Teilaufhebung des bestehenden  
Bebauungsplans Horburg Nr. 3 „Hohe Koppeln Erweiterung“

---

Entsprechend § 13a BauGB muss in diesem Verfahren keine Eingriffsbilanzierung durchgeführt werden. Da der vorliegende B-Plan nun aber nicht im klassischen Innenbereich liegt und durch ihn auch neue Baurechte geschaffen werden, soll im folgenden zum Zwecke der Transparenz dennoch ein Überblick über die zu erwartenden umweltbezogenen Auswirkungen der Planung gegeben werden.

Dazu soll eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt werden, in der die geplante Eingriffsfläche und die Minimierungs- sowie Ausgleichsflächen flächig erfasst, bewertet und dann gegenübergestellt werden. Die Eingriffsbilanzierung orientiert sich an der aktualisierten Fassung der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages von 2008.

Es werden darin 6 Wertfaktoren unterschieden:

- 5 = sehr hohe Bedeutung
- 4 = hohe Bedeutung
- 3 = mittlere Bedeutung
- 2 = geringe Bedeutung
- 1 = sehr geringe Bedeutung
- 0 = weitgehend ohne Bedeutung

Dabei führt gemäß der Arbeitshilfe die jeweils höchste Bedeutung unter den Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild) zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Darüber hinaus kann einzelnen Schutzgütern bzw. Einzelfunktionen von Schutzgütern ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann und auf den mit Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen speziell reagiert werden muss.

Bei der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung wird zunächst der Bestandwert der durch die Planung unmittelbar betroffenen Flächen ermittelt. Dieser wird dann dem Planungswert inkl. Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

<b><u>1. Bestand:</u></b>	Fläche (in m <sup>2</sup> )	x	Wertfaktor	= Flächenwert
<u>1.1 Spielwiese</u>				
- Extensivrasen (GRE)	2.214	x	1,5	= 3.321
<u>1.2 Grünstreifen mit Eichen</u>				
- Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE) (Unterbrechung des Grünstreifens für Zufahrt)	67	x	3	= 201
<u>1.3 Gehölzreihe aus Fichten</u>				
- Nicht standortgerechte Gehölzpflanzung (HPF)	264	x	2	= 528
			<u>Summe:</u>	<u>4.050</u>

## Gemeinde Barum

Begründung zum Bebauungsplan Horburg Nr. 5 „Hohe Koppeln, 2. Erweiterung“  
mit örtlicher Bauvorschrift und mit Teilaufhebung des bestehenden  
Bebauungsplans Horburg Nr. 3 „Hohe Koppeln Erweiterung“

---

Der heutige Flächenwert des Plangebiets beträgt 4.050 Wertpunkte.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass für Hausgärten (PH) je nach Ausprägung Wertstufen zwischen 1 – 2 möglich sind. Die Gemeinde geht nun weder von der Anlage eines traditionellen Bauerngartens (Wertigkeit 2), noch von der Anlage eines reinen neuzeitlichen Ziergartens (Wertigkeit 1) aus. Aufgrund der Größe der Grundstücke und der dörflichen Ortsrandlage wird sich die Gartengestaltung erwartungsgemäß positiver auf die Belange von Natur und Landschaft auswirken gegenüber dem heutigen Zustand als Freizeitgrundstück bzw. Spielwiese, der im Bestand mit dem Faktor 1,5 bewertet wurde. Ein Wertfaktor von 1,5 wird daher für angemessen und vertretbar erachtet.

### 2. Planung:

Fläche x Wertfaktor = Flächenwert  
(in m<sup>2</sup>)

#### 2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

- Potentielle Versiegelungsfläche (X) (Gebäude, Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen); (GRZ + 50% Überschreitung = 0,2 + 0,1 = 0,3); (1.626 m <sup>2</sup> x 0,3 = 488 m <sup>2</sup> )	488	x	0	=	0
- Verbleibende Freiflächen (Y + PHH) (z.B. unversiegelte, vegetationslose Flächen, heterogene Hausgärten); (1.626 m <sup>2</sup> - 488 m <sup>2</sup> = 1.138 m <sup>2</sup> )	1.138	x	1,5	=	1.707
- Anzupflanzende Bäume (HE) (1.626 m <sup>2</sup> : 300 m <sup>2</sup> = 5 5 Bäume x 10 m <sup>2</sup> = 50 m <sup>2</sup> )	50	x	2	=	100

Summe 2.1: 1.807

#### 2.2 Private Grünflächen:

- „Streuobstwiese“ (HO)	494	x	3	=	1.482
- „Pflanzstreifen“ junge standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG)	264	x	2	=	528
- „Garten“ heterogener Hausgarten (PHH)	162	x	1,5	=	243

Summe 2.2: 2.253

Summe 2.1	1.807
<u>Summe 2.2</u>	<u>2.253</u>
Gesamt	4.060

## Gemeinde Barum

Begründung zum Bebauungsplan Horburg Nr. 5 „Hohe Koppeln, 2. Erweiterung“  
mit örtlicher Bauvorschrift und mit Teilaufhebung des bestehenden  
Bebauungsplans Horburg Nr. 3 „Hohe Koppeln Erweiterung“

---

Der Flächenwert aufgrund der Planung beträgt somit 4.060 Wertpunkte.

Daraus folgt: Bestandswert	4.050
Planungswert	4.060
<hr/>	
Differenz	10 (zugunsten der Planung)

Die Eingriffsbilanzierung ergibt somit eine ausgeglichene Bilanz. Es werden keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Der mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

## 5. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtfläche von ca. 0,255 ha.

Davon sind:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,163 ha
Private Grünflächen	ca. 0,092 ha
davon: Pflanzstreifen mit Anpflanzgebot	ca. 0,026 ha
Garten	ca. 0,016 ha
Streuobstwiese	ca. 0,050 ha
<hr/>	
	ca. 0,255 ha

## 6. Ver- und Entsorgung

### - Trink- und Brauwasser / Löschwasser

Die Trink- und Brauchwasserversorgung sowie die Löschwasserversorgung erfolgen durch den Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch.

### - Abwasserbeseitigung / Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das Kanalnetz der Samtgemeinde Bardowick. Die Kanalisation ist an die Kläranlage Lüneburg angeschlossen.

### - Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasser

Nach Möglichkeit sind anfallende Niederschlagswässer dezentral auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern.

In Horburg erfolgt die Oberflächenentwässerung ansonsten über offene Gräben, welche dann in die Horburg allseitig umgebenen größeren Vorfluter entwässern.

Eine Regenwasserkanalisation ist in Horburg nicht vorhanden.

## **Gemeinde Barum**

Begründung zum Bebauungsplan Horburg Nr. 5 „Hohe Koppeln, 2. Erweiterung“ mit örtlicher Bauvorschrift und mit Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplans Horburg Nr. 3 „Hohe Koppeln Erweiterung“

---

Bei der Entwässerung des Plangebiets ist aus Gründen von Natur und Landschaft eine weitere Entwässerung der an das Baugebiet angrenzenden Freiflächen möglichst zu vermeiden.

### *- Abfall*

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Lüneburg. Laut Satzung besteht Anschlusszwang.

### *- Strom / Gas*

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die E.ON Avacon AG.

### *- Fernmeldeeinrichtungen*

Die Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

## **7. Hinweis für die nachfolgende Realisierungsplanung**

Der Bebauungsplan liegt in einem Bereich, in dem sich in tiefliegenden Bereichen potenziell hochwassergefährdete Gebiete befinden. Für das Gebiet der Gemeinde Barum stehen dazu beim Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie neue Kartenunterlagen zum Thema „Geologie und Boden“ sowie darauf basierend Auswertungskarten zu den Themen „Hochwassergefährdung“ (GHK50) und „Baugrund, Ingenieurgeologie“ (IGK50) zur Verfügung. In der Auswertungskarte Hochwassergefährdung werden Flächen ausgewiesen, die in jüngerer geologischer Vergangenheit von Überflutungen durch Flusshochwässer betroffen waren. Diese Gebiete sind auch in Zukunft potenziell überflutungsgefährdet. Die Auswertungskarte Baugrund / Ingenieurgeologie enthält u.a. Angaben und Kennwerte zu Setzungsgefahren sowie andere Angaben über die Qualität des Baugrundes aus ingenieurgeologischer Sicht.

Sämtliche Karten können beim LBEG bezogen werden.

## **8. Bauleitplanerisches Verfahren**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barum hat in seiner Sitzung am 04.04.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Horburg Nr. 5 „Hohe Koppeln, 2. Erweiterung“ mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung des Bebauungsplans Horburg Nr. 3 „Hohe Koppeln Erweiterung“ beschlossen.

Dieses Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten, vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 durchgeführt. Dementsprechend wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.



## **Gemeinde Barum**

Begründung zum Bebauungsplan Horburg Nr. 5 „Hohe Koppeln, 2. Erweiterung“  
mit örtlicher Bauvorschrift und mit Teilaufhebung des bestehenden  
Bebauungsplans Horburg Nr. 3 „Hohe Koppeln Erweiterung“

---

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.06.2009 und Fristsetzung bis zum 31.07.2009 an der Planung beteiligt. Die dabei vorgebrachten Stellungnahmen führten nach Abwägung zu keinen inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs und seiner Begründung, sondern lediglich zu sachlichen Klarstellungen sowie zu redaktionellen Änderungen bzw. Ergänzungen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Parallelverfahren durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 22.06.2009 bis 22.07.2009 durchgeführt. Dabei wurden privaterseits keine Anregungen vorgebracht.

Der Rat der Gemeinde Barum hat nach Abwägung den Bebauungsplan Horburg Nr. 5 „Hohe Koppeln, 2. Erweiterung“ mit örtlicher Bauvorschrift und mit einhergehender Teilaufhebung des Bebauungsplans Horburg Nr. 3 „Hohe Koppeln Erweiterung“ in seiner Sitzung am 19.11.2009 gemäß § 10 Abs. 1 i.V.m. § 13 a als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Barum, den 20. NOV. 2009

Gemeinde Barum

gez. Meyn

.....

(Meyn)

Bürgermeister

## Gemeinde Barum

Begründung zum Bebauungsplan Horburg Nr. 5 „Hohe Koppeln, 2. Erweiterung“  
mit örtlicher Bauvorschrift und mit Teilaufhebung des bestehenden  
Bebauungsplans Horburg Nr. 3 „Hohe Koppeln Erweiterung“

---

## Anlage 1, Seite 1

### Pflanzempfehlungen (Arten und Qualitäten)

#### Bäume:

Sandbirke	- <i>Betula pendula</i>	10 - 12
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>	12 - 14
Esche	- <i>Fraxinus excelsior</i>	12 - 14 / 16 - 18
Vogelkirsche	- <i>Prunus avium</i>	12 - 14
Traubeneiche	- <i>Quercus petraea</i>	14 - 16 / 18 - 20
Stieleiche	- <i>Quercus robur</i>	14 - 16 / 18 - 20
Eberesche / Vogelbeere	- <i>Sorbus aucuparia</i>	12 - 14
Winterlinde	- <i>Tilia cordata</i>	12 - 14 / 16 - 18

**Anzuchtformen und Mindestqualitäten:** Hochstamm, aus extra weitem Stand, dreimal verschult (3xv.), je nach Art mit oder ohne Ballen, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang: siehe Angaben in Tabelle (in cm)

#### Sträucher:

Feldahorn	- <i>Acer campestre</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	- <i>Cornus mas</i>
Haselnuss	- <i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	- <i>Crataegus monogyna</i>
Faulbaum	- <i>Frangula alnus</i>
Wildapfel	- <i>Malus sylvestris</i>
Traubenkirsche	- <i>Prunus padus</i>
Schlehe	- <i>Prunus spinosa</i>
Wildbirne	- <i>Pyrus pyraeaster</i>
Schwarze Johannisbeere	- <i>Ribes nigrum</i>
Hundsrose	- <i>Rosa canina</i>
Gemeine Brombeere	- <i>Rubus fruticosus</i>
Schwarzer Holunder	- <i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	- <i>Viburnum opulus</i>

**Anzuchtformen und Mindestqualitäten:** Strauch, zweimal verschult (2xv.), mit Ballen, Höhe 80 - 100 cm

## **Gemeinde Barum**

Begründung zum Bebauungsplan Horburg Nr. 5 „Hohe Koppeln, 2. Erweiterung“  
mit örtlicher Bauvorschrift und mit Teilaufhebung des bestehenden  
Bebauungsplans Horburg Nr. 3 „Hohe Koppeln Erweiterung“

---

## **Anlage 1, Seite 2**

### **Pflanzempfehlungen (Sorten/Arten und Qualitäten)**

Hochstämmige Obstbäume (bevorzugt alte Sorten):

- Apfelsorten: Goldparmäne, Gravensteiner, Roter Boskoop,  
Freiherr von Berlepsch, Gelber Edelapfel, Roter Eiserapfel,  
Engelsberger
- Birnensorten: Clapps Liebling, Gute Luise, Gelbmöstler, Köstliche von  
Charneu, Nägelsche Birne, Pleiner Mostbirne
- Kirschsorten: Büttners Rote Knorpel, Schwarze Knorpelkirsche,  
Hedelfinger Riesenkirsche
- Zwetschensorten: Bühlers Frühzwetschge, Hauszwetschge,  
Graf Althans Reneklode

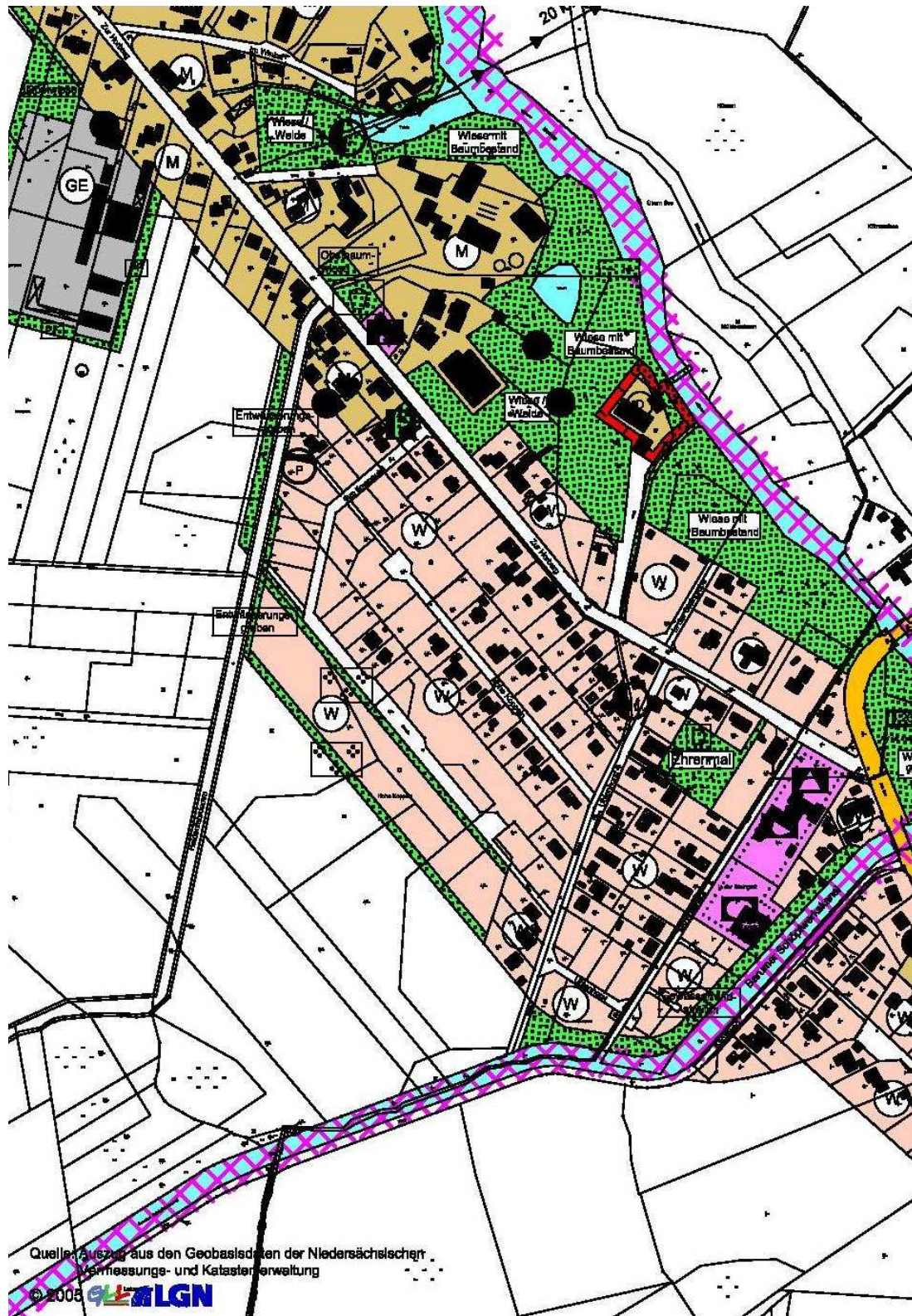
**Anzuchtformen und Mindestqualitäten:** Hochstamm, dreimal verschult (3xv.),  
aus extra weitem Stand, mit durchgehendem Leittrieb und möglichst mit  
Drahtballierung,  
Stammumfang: 10 - 12 cm

## Gemeinde Barum

Begründung zum Bebauungsplan Horburg Nr. 5 „Hohe Koppeln, 2. Erweiterung“  
mit örtlicher Bauvorschrift und mit Teilaufhebung des bestehenden  
Bebauungsplans Horburg Nr. 3 „Hohe Koppeln Erweiterung“

## Anlage 2

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick  
(i.d.F. der 31. Änderung vom 19.07.2006) Maßstab ca.: 1 : 5000





## Gemeinde Barum

Begründung zum Bebauungsplan Horburg Nr. 5 „Hohe Koppeln, 2. Erweiterung“  
mit örtlicher Bauvorschrift und mit Teilaufhebung des bestehenden  
Bebauungsplans Horburg Nr. 3 „Hohe Koppeln Erweiterung“

## Anlage 3

Luftbild (Stand: November 2004)

