

# Gemeinde Barum

## Bebauungsplan Nr. 6 „Weidering“ mit örtlicher Bauvorschrift

### Vorentwurf



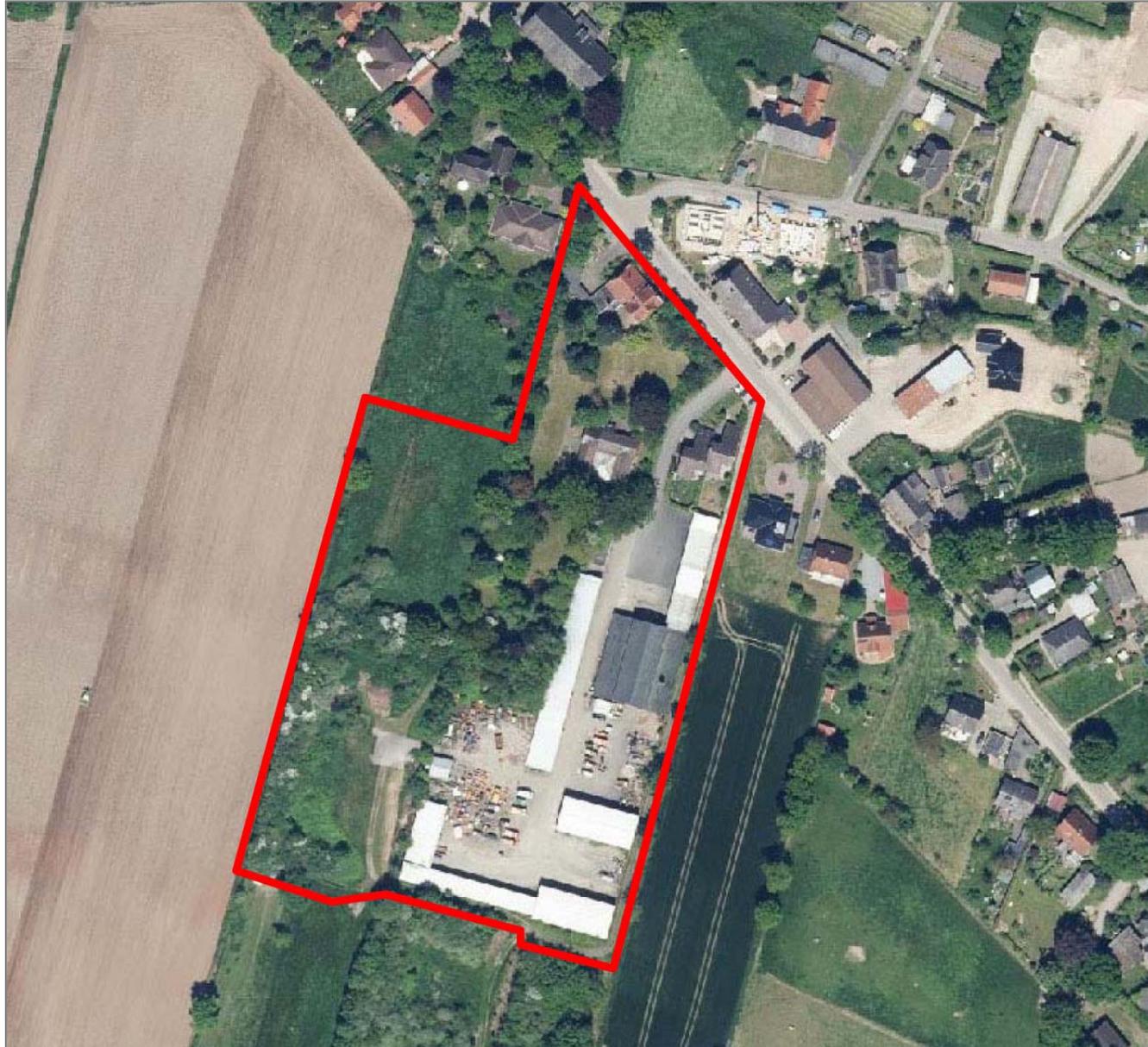
# Übersichtsplan



Quelle Plangrundlage: © 2023  LGLN



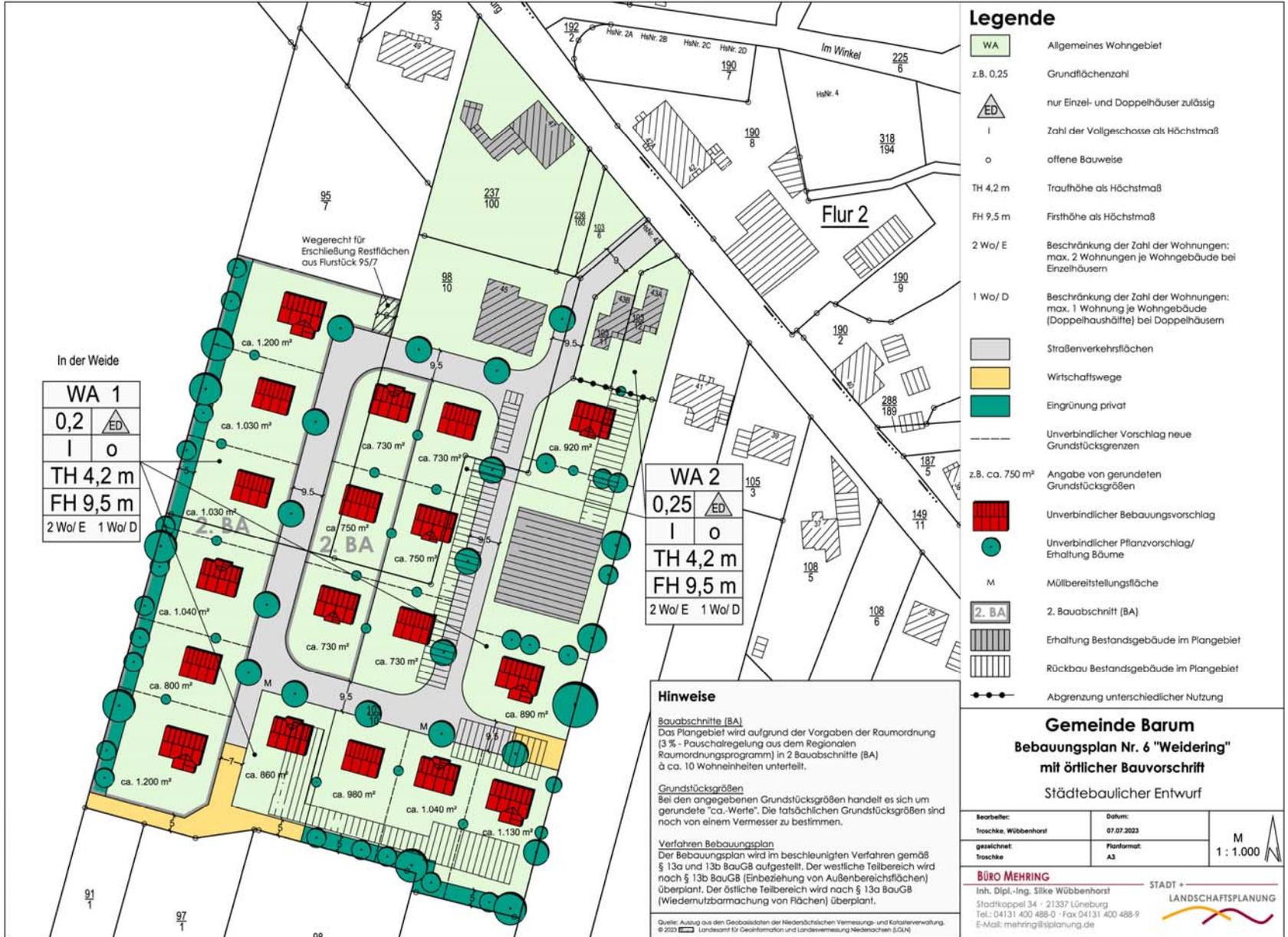
# Luftbild



Quelle Plangrundlage: © 2021  LGLN



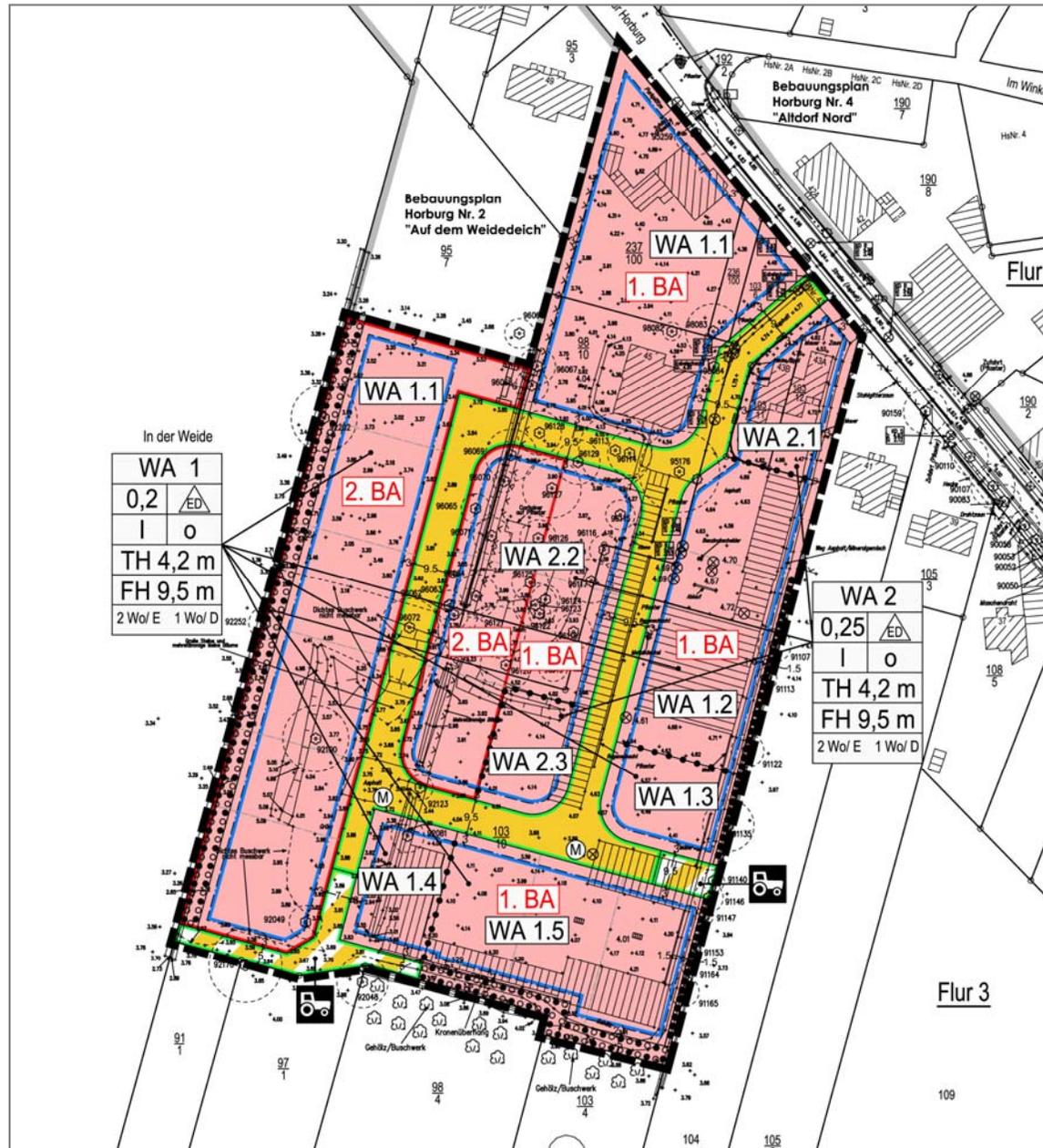
# Städtebaulicher Entwurf



Quelle Plangrundlage: © 2023 LGLN



# Vorentwurf Bebauungsplan



Quelle Plangrundlage: © 2023 LGLN



# Textliche Festsetzungen

## I. Art der baulichen Nutzung

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO

## II. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

1. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Trauf- und Firshöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.  
Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der gedanklich linear fortgeführten Senkrechten der Außenkante der Außenwand.  
Untergeordnete Bauteile sind von der festgesetzten maximalen Traufhöhe ausgenommen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO
2. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf in den Allgemeinen Wohngebieten maximal 0,5 m über der festgesetzten Mindesthöhe für das Gelände (siehe Festsetzung VIII.1) liegen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO



### III. Tiefe der Abstandsflächen

Mit Garagen, Carports und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen ist ein Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche einzuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

### IV. Mindestmaße für die Baugrundstücke

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 (WA 1.1 - WA 1.5) wird für die Größe der Baugrundstücke für Einzelhäuser ein Mindestmaß von 800 m<sup>2</sup> festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 (WA 2.1 - WA 2.3) wird für die Größe der Baugrundstücke für Einzelhäuser ein Mindestmaß von 700 m<sup>2</sup> festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 (WA 1.1 - WA 1.5) und WA 2 (WA 2.1 - WA 2.3) wird für die Größe der Baugrundstücke für Doppelhäuser (bestehend aus 2 Doppelhaushälften) ein Mindestmaß von 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

### V. Verkehr

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind maximal eine Zufahrt und ein Zugang je Wohneinheit zulässig. Die maximal zulässige Breite für eine Zufahrt inklusive Zugang beträgt 6 m. Die Zufahrt und der Zugang sind nur zusammengefasst zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

2. Auf der Straßenverkehrsfläche sind in den als Müllbereitstellungsflächen gekennzeichneten Bereichen Bereitstellungsflächen für Müll und Wertstoffe für die Grundstücke zu errichten, die nicht von dem Schwerlastverkehr direkt angefahren werden können.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 14 BauGB



## **VI. Oberflächenentwässerung**

In den Allgemeinen Wohngebieten ist das anfallende Niederschlagswasser jeweils auf den privaten Grundstücken oberflächennah zur Versickerung zu bringen. Soweit erforderlich, sind hierzu technische Einrichtungen nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen. Im Fall von extremen Niederschlägen sind Notüberläufe in die öffentlichen straßenbegleitenden Versickerungsmulden zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

## **VII. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche**

Die mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche wird zugunsten der zur Bewirtschaftung des Flurstücks 95/7 Berechtigten festgesetzt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



## VIII.Grünordnung, Belange des Umwelt- und Naturschutzes

1. Das Gelände ist in den Allgemeinen Wohngebieten mindestens auf das mittlere Höhenniveau der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Endausbau auf der Straßenmittelachse (Gradientenhöhe) aufzuhöhen; in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 1.4, WA 2.1 und WA 2.2. mindestens aber auf 4,45 m über NHN und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.3, WA 1.5 und WA 2.3 mindestens aber auf 4,65 m über NHN. Die geplanten Gradientenhöhen sind der Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Es gelten folgende Abweichungen davon:

In den unmittelbaren Anschlussbereichen ist das Gelände zu den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Verkehr" sowie zu den Grenzen der Grundstücke mit Bestandsbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgehend von dem erforderlichen Geländeniveau (gemäß Satz 1) mit einer maximalen Neigung von 1:2 abzuböschten.

Die Sohlhöhen der zu erstellenden oberflächennahen Versickerungsanlagen für das anfallende Niederschlagswasser dürfen die festgesetzte Mindesthöhe für das Gelände (gemäß Satz 1) um bis zu 20 cm unterschreiten.

Im Bereich der als zu erhalten festgesetzten Gräben sind Geländeabtrag und/ oder Aufhöhungen nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



2. Auf der Straßenverkehrsfläche sind mindestens 10 Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 1 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 1 im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzenliste 1

Malus domestica	Kulturapfel in Sorten
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus communis L.	Kulturbirne in Sorten
Pyrus pyraster	Wildbirne
Prunus avium	Süßkirsche in Sorten
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 12-14 cm.



3. Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen sowie von Gewässern und für das Anpflanzen von Bäumen sind die vorhandenen Bäume und Gräben dauerhaft zu erhalten und je Baugrundstück mindestens 5 Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in einem Abstand von mindestens 2 m zur Grabenoberkante und zu den benachbarten Baugrundstücken anzupflanzen. Es sind die Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 2 zu verwenden. Bei Abgang eines Baumes ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 2 im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

#### Pflanzenliste 2

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide

Qualität: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

4. Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen sowie von Gewässern sind die vorhandenen Bäume und Gräben dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 2 im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

5. An den als zu erhalten festgesetzten Bäumen sind insgesamt 5 Vogelnistkästen (3 Nisthöhlenkästen und 2 Nischenkästen) und 5 Fledermausflachkästen anzubringen. Diese CEF-Maßnahme ist vor der Fällung der Bäume im Plangebiet umzusetzen, sodass sie zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits ihre Wirksamkeit entfaltet hat.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG



## IX. Bauabschnitte

In den Allgemeinen Wohngebieten im 2. Bauabschnitt ist eine bauliche Nutzung erst ab einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6 "Weidering" zulässig.

§ 9 Abs. 2 BauGB



# Örtliche Bauvorschrift

gemäß § 84 NBauO

## § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst die Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Weidering" der Gemeinde Barum.

## § 2 Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

1. Die Dachneigung der Hauptgebäude muss mindestens 15° betragen.
2. Gauben dürfen sich bei Hauptgebäuden insgesamt höchstens über die Hälfte der ihnen zugeordneten Trauflänge erstrecken. Kapitängiebel dürfen sich bei Hauptgebäuden insgesamt höchstens über ein Drittel der ihnen zugeordneten Trauflänge erstrecken. Gauben und Kapitängiebel sind von der festgesetzten maximalen Traufhöhe ausgenommen.
3. Dächer von Hauptgebäuden sind mit rot bis rotbraunen oder anthrazitfarbigen Pfannen zu decken. Als rot oder rotbraun gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbbregister RAL 840-HR ähnlich sind: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als anthrazit gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbbregister RAL 840-HR ähnlich sind: RAL 7016, 7021 und entsprechende handelsübliche Mischungen.
4. Gründächer sowie Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
5. Glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.



### **§ 3 Außenfassaden (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**

1. Für Hauptgebäude sind Außenfassaden aus unglasierten Ziegelsteinen in den Farben Rot bis Rotbraun, auch in Kombination mit sichtbarem Holzfachwerk naturbelassen und in den Farben Rot bis Rotbraun oder hell gestrichen bzw. hell lasiert (Hellbezugswert über 80) zulässig. Außerdem sind für Hauptgebäude Außenfassaden mit Holzverschalung naturbelassen und in den Farben Rot bis Rotbraun oder hell gestrichen bzw. hell lasiert (Hellbezugswert über 80) zulässig. Als rot oder rotbraun gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbbregister RAL 840-HR ähnlich sind: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Auf einem Anteil von maximal 1/3 der Außenfassaden der Hauptgebäude sind Putzfassaden zulässig.
2. Bei Holzfassaden und Holzfachwerk ist zum Schutz gegen Spritzwasser ein Sockel von maximal 0,30 m auch aus einem anderen Material zulässig.
3. Die Außenfassaden der Garagen und Nebengebäude sind wie das Haupthaus zu gestalten oder sie können auch mit Holz verkleidet oder aus Holz hergestellt werden.
4. Ausgenommen von diesen Vorschriften sind Wintergärten sowie Nebenanlagen mit einer Grundfläche von weniger als 6 m<sup>2</sup>.

### **§ 4 Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)**

Einfriedungen zur Straßenfront sind nur in einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.



## **§ 5 Nicht überbaubare Flächen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)**

Die nicht versiegelten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Das Einbringen von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien wie Vlies, Folie oder vergleichbare Materialien auf diesen gärtnerisch zu gestaltenden Flächen verbunden mit Steinen-, Kies-, Schotter- oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen (Schottergärten) ist unzulässig. Hiervon ausgenommen ist die Anlage eines Gartenteiches.

## **§ 6 Einstellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)**

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die Anzahl der notwendigen Einstellplätze mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt.

## **§ 7 Ordnungswidrigkeiten (§ 80 NBauO)**

1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen diese örtliche Bauvorschrift verstoßen.
2. Tatbestand eines Verstoßes gegen die örtliche Bauvorschrift ist eine Zuwiderhandlung gegen die Vorschriften der §§ 1-6 dieser ÖBV.

Zuwiderhandlungen nach Absatz 1 Nrn. 3 bis 6, 9 und 12 bis 17 sowie nach Absatz 3 NBauO können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.



# Hinweise

## Anschluss an den Schmutzwasserkanal

Die privaten Grundstücke sind unter Berücksichtigung der Rücktauebene ordnungsgemäß an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

## Artenschutz

Die Baufeldfreimachung sowie die Fällung von Bäumen haben entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Sollte von dieser Zeitvorgabe abgewichen werden, ist durch eine fachkundige Person sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden (Tötungsverbot, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

## Bodendenkmalpflege

Für den Fall, dass bei der Durchführung der Bauarbeiten zur Realisierung des Vorhabens Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, wird auf die unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege hingewiesen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Für den Fall, dass entsprechende Funde auftreten, ist der Landkreis Lüneburg, Fachdienst Umwelt - Untere Denkmalschutzbehörde oder das Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Stützpunkt Lüneburg, Referat Archäologie zu kontaktieren.



# Konzept zur Erschließung und Entwässerung



Quelle: Ingenieurbüro Beußel.

