

- Planzeichenerklärung
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA 1/2 Allgemeines Wohngebiet
MI Mischgebiet
MAB DER BAULICHEN NUTZUNG
0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse
Flmax = maximale Firsthöhe
Tmax = maximale Traufhöhe
BAUWEISE: BAUGRENZE
offene Bauweise, Baugrenze
VERKEHRSFÄCHEN
Ö Öffentliche Verkehrsflächen
Ö1 Öffentliche Grünfläche
Ö2 Öffentliche Grünfläche
FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN
Stationenplatz
GRÜNFLÄCHEN
Ö1 Öffentliche Grünfläche
Ö2 Öffentliche Grünfläche
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Mit Leistungsgewicht zu Gunsten des Unterhaltungsflächigen zu belastende Flächen
Mit Gehörzten zu Gunsten des Unterhaltungsflächigen zu belastende Flächen

Maßstab 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2023 BL_LV_NL Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Präambel des Bauabwiesens
(entschl. örtlicher Bauvorschriften)
Der Rat der Gemeinde Barendorf hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bauabwiesens Nr. 9 „Altorf“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauBG beschlossen.

Veröffentlichung
Der Rat der Gemeinde Barendorf hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bauabwiesens Nr. 9 „Altorf“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauBG beschlossen.

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Barendorf hat in seiner Sitzung am ... den Aufstellungsbeschluss Nr. 9 „Altorf“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, beschlossen.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Barendorf hat den Bauabwiesensplan Nr. 9 „Altorf“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in seiner Sitzung am ... als Satzung (§ 10 BauBG) beschlossen sowie die Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauBG) gebilligt.

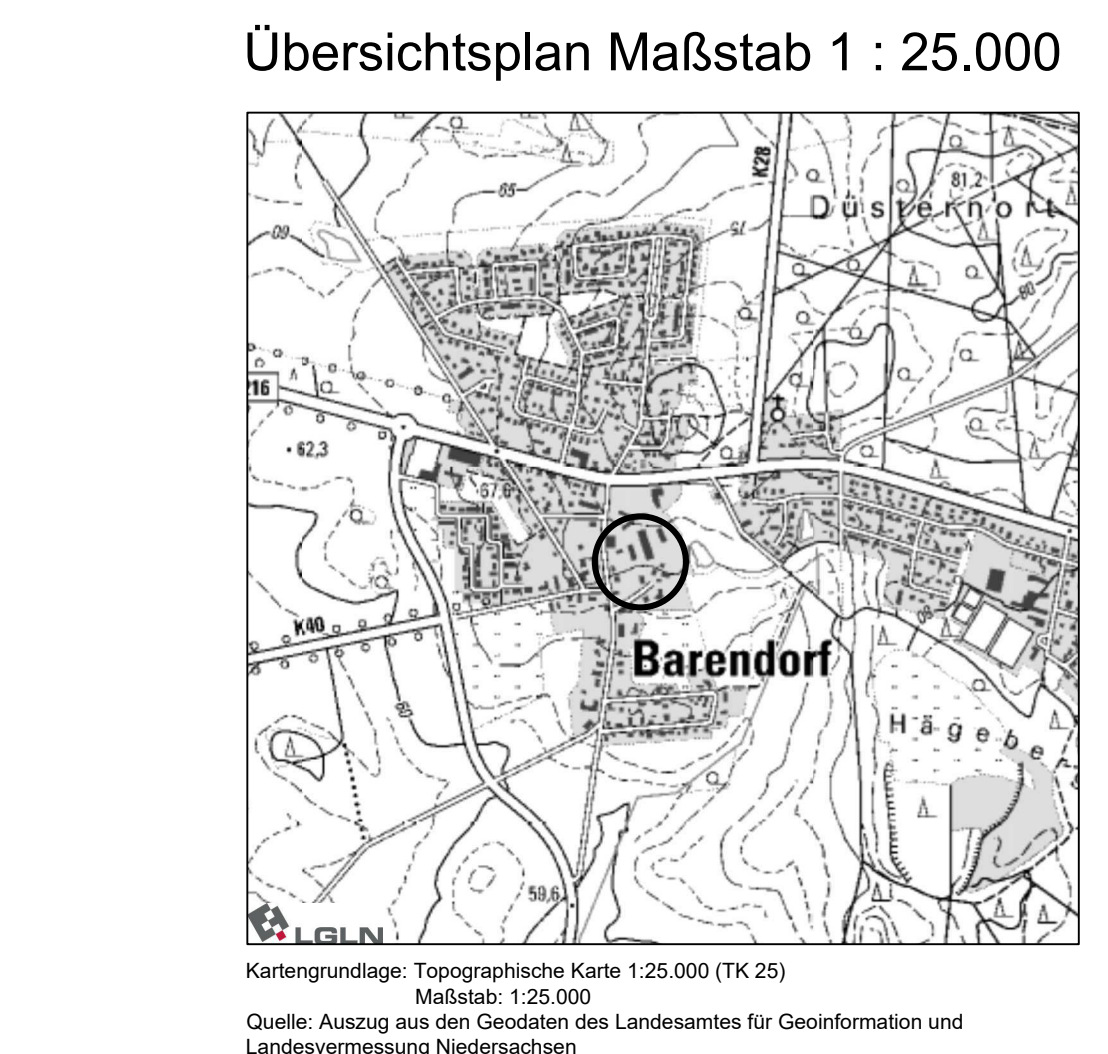
Planunterlagen
Kartunggrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Barendorf
Flur: 3

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2023 BL_LV_NL Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Der Bauabwiesensplan Nr. 9 „Altorf“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist damit am ... in Kraft getreten.

Inkrafttreten
Der Bauabwiesensplan Nr. 9 „Altorf“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauBG am ... im Amtsblatt Nr. ... für den Landkreis Lüneburg ortsüblich bekannt gemacht worden.

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bauabwiesensplan Nr. 9 „Altorf“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwiesensvorganges beim Zustandekommen des Bauabwiesensplan und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ausfertigervermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bauabwiesensplan mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates übereinstimmt und dass die für die Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.



Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000

- Bezeichnung der Teilflächen für Lärmpegelbereiche
Abgrenzung der Teilflächen für Lärmpegelbereiche, die Abgrenzung richtet sich nach dem schalldominanten Gutachten
45 dB(A) Grenze - Beaufschlagung Verkehrsmittel
Müllbehälternanzahl
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (außerhalb des Plangebietes)
REGLUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
Gebäude
Flurkennnummer
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
Bemaßung

- I. Bodenrechtliche Festsetzungen
§ 1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet
Innere der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 2) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauBG allgemein zulässig:

- § 2 Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet
Innere der festgesetzten Mischgebietes (MI) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauBG allgemein zulässig:

- § 3 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhen)
Die Firsthöhen (FH) der innerhalb der festgesetzten WA- und MI-Gebiete errichteten baulichen Anlagen werden wie folgt begrenzt:

- § 4 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Innere der festgesetzten WA- und MI-Gebiete wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt begrenzt:

- § 5 Öffentliche Grünflächen
Auf der als öffentliche Grünfläche (O) mit der Zweckbestimmung „Spiel und Kommunikation“ festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.

- § 6 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf die im Bauabwiesensplan Nr. 9 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete.

- § 7 Lärmrecht innerhalb der festgesetzten MI- und WA 1- bis WA 2- Gebiete
Innere der festgesetzten WA-Gebietes und des MI-Gebietes sind nach dem Beginn der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen und zu bestimmten nach Beginn der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen fertig zu stellen.

- § 8 Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers
Das innerhalb des Plangebietes auf den Baugrundstücken anfallende und nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist durch geeignete sonstige oder bauliche Mittel (z.B. Mauer, Mäulen-Regen-Systeme) auf den privaten Grundstücken zurückzuführen und zur Versickerung zu bringen.

- § 9 Festsetzung des passiven Schallschutzes
Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder wesentlichen baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach der bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu nachfolgend angegebenen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereich maßgebend:

Table with 2 columns: Lärmpegelbereich and Maßgebender Außenlärmpegel La n dB(A). Values range from I (55) to III (60).

III. Hinweise
1. Gesetze und Verordnungen
Bauabwiesensplan (BauBG)
Bauabwiesensverordnung (BauV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

2. DIN-Vorschriften und Richtlinien
Die in den textlichen Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften und Richtlinien werden bei der Samtgemeinde Ostheide/Gemeinde Barendorf bereitgestellt.

3. Gutachten
Schallschutz: Bank-Maike-Hopmann PartGmbH
Verkehr: Zacharias Verkehrsgutachten, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias
Artenschutz: Ingenieurbüro Wolfgang Kraus GmbH

4. Dachbegründung
1. Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind ab einer Grundfläche von 25 qm auf mindestens 50 % der Dachfläche mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzeltbaren Substrataufbau zu versehen und unten zu begrünen

§ 9 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die auf den festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauBG befindlichen Einzelbäume (siehe Beiblatt, Anlage 3 der Begründung) sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 6 NBauO)
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf die im Bauabwiesensplan Nr. 9 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete.

§ 2 Dächer
Auf der innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA 1 und WA 2) und MI-Gebiete errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit folgenden Dachneigungen zulässig:

§ 5 Farbtonne
Für die in § 2 (2) und § 4 (2) festgesetzten Farbtonne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus nachfolgend aufgeführten Farbmustern nach Farbregister RAL 840 RH ableitbar.

§ 6 Kampfmittel
Eine Belastung des Plangebietes mit Kampfmitteln ist nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granatstein, Planzofen, etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeiinspektion, die Ordnungsbehörde der Kreisverwaltung Lüneburg zu informieren.

§ 7 Baudenkmalschutz
Die auf dem nördlich das Plangebiet angrenzenden Grundstück bestehenden baulichen Anlagen (BTO) unterliegen als „Gruppe baulicher Anlagen“ dem Baudenkmalschutz. Maßnahmen im engeren Umfeld sind mit der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Lüneburg abzustimmen.

§ 8 Hinweise zu Gehölzanzahlungen
a. Die FLL Empfehlungen für Baumplantagen – Teil 1 und (2015/2010) sollen berücksichtigt werden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen und zu verankern.

§ 9 Hinweise zum Bodenschutz
Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 302 BauBG vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden.

§ 10 Einfriedigungen
Die Einfriedigungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Bezugsebene ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche im ausgebauten Zustand.

§ 11 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen
Innere der festgesetzten WA-Gebiete (WA 1/2) und MI-Gebiete ist die nach der Inanspruchnahme der Grundbesitzrechte (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauBV) verbleibende Grundstücksfläche als Ziel- und Nutzarten anzugeben.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen an den Schallschutz nach Festsetzung der Schallschutzwerte entspricht.

III. Hinweise
1. Gesetze und Verordnungen
Bauabwiesensplan (BauBG)
Bauabwiesensverordnung (BauV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

2. DIN-Vorschriften und Richtlinien
Die in den textlichen Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften und Richtlinien werden bei der Samtgemeinde Ostheide/Gemeinde Barendorf bereitgestellt.

3. Gutachten
Schallschutz: Bank-Maike-Hopmann PartGmbH
Verkehr: Zacharias Verkehrsgutachten, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias
Artenschutz: Ingenieurbüro Wolfgang Kraus GmbH

4. Dachbegründung
1. Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind ab einer Grundfläche von 25 qm auf mindestens 50 % der Dachfläche mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzeltbaren Substrataufbau zu versehen und unten zu begrünen

§ 9 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die auf den festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauBG befindlichen Einzelbäume (siehe Beiblatt, Anlage 3 der Begründung) sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 6 NBauO)
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf die im Bauabwiesensplan Nr. 9 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete.

§ 2 Dächer
Auf der innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA 1 und WA 2) und MI-Gebiete errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit folgenden Dachneigungen zulässig:

§ 5 Farbtonne
Für die in § 2 (2) und § 4 (2) festgesetzten Farbtonne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus nachfolgend aufgeführten Farbmustern nach Farbregister RAL 840 RH ableitbar.

§ 6 Kampfmittel
Eine Belastung des Plangebietes mit Kampfmitteln ist nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granatstein, Planzofen, etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeiinspektion, die Ordnungsbehörde der Kreisverwaltung Lüneburg zu informieren.

§ 7 Baudenkmalschutz
Die auf dem nördlich das Plangebiet angrenzenden Grundstück bestehenden baulichen Anlagen (BTO) unterliegen als „Gruppe baulicher Anlagen“ dem Baudenkmalschutz. Maßnahmen im engeren Umfeld sind mit der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Lüneburg abzustimmen.

§ 8 Hinweise zu Gehölzanzahlungen
a. Die FLL Empfehlungen für Baumplantagen – Teil 1 und (2015/2010) sollen berücksichtigt werden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen und zu verankern.

§ 9 Hinweise zum Bodenschutz
Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 302 BauBG vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden.

§ 10 Einfriedigungen
Die Einfriedigungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Bezugsebene ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche im ausgebauten Zustand.

§ 11 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen
Innere der festgesetzten WA-Gebiete (WA 1/2) und MI-Gebiete ist die nach der Inanspruchnahme der Grundbesitzrechte (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauBV) verbleibende Grundstücksfläche als Ziel- und Nutzarten anzugeben.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen an den Schallschutz nach Festsetzung der Schallschutzwerte entspricht.

12. Artentzettel für standortgerechte Laubbäume, Obstgehölze und Sträucher
a. Laubbäume
Nährstoffversorgung
Feuchtigkeit, Trockenheit (T)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

b. Obstgehölze
Äpfel
Birnäpfel
Kirschen
Hagebutten
Himbeeren

c. Standortgerechte Strauchpflanzungen
Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Laubgehölzarten ergänzt werden.

d. Artentzettel 2 für Dachbegründung (siehe bodenrechtliche Festsetzung § 8 Abs. 4)
Es soll eine extensive Begründung mit Sedum-Arten, Kräutern und Gräsern erfolgen, die ohne gärtnerische Pflege und Bewässerung stabil Bestände ausbilden.

Sträucher:
Salix caprea
Lonicera xylosteum
Cotoneaster integerrima

Gräser und Grassäfte
Anthoxanthum odoratum
Festuca ovina
Carex caryophylla

Bauleitplanung der Gemeinde Barendorf
Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 9
„Altorf“
einschl. örtlicher Bauvorschriften und einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Ostheide

Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13 a BauBG)

- Entwurf -
Stand 03/2024

Reinold, Stadtplanung GmbH
Fachbereich
Telefon 0522-7188700

Bauleitplanung der Gemeinde Barendorf
Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 9
„Altorf“
einschl. örtlicher Bauvorschriften und einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Ostheide

Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13 a BauBG)

- Entwurf -
Stand 03/2024

Reinold, Stadtplanung GmbH
Fachbereich
Telefon 0522-7188700