

Bauleitplanung der Gemeinde Barendorf

Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 9

„Altdorf“

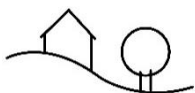
einschl. örtlicher Bauvorschriften und
einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der
Samtgemeinde Ostheide

Bebauungsplan der Innenentwicklung
(gem. § 13 a BauGB)

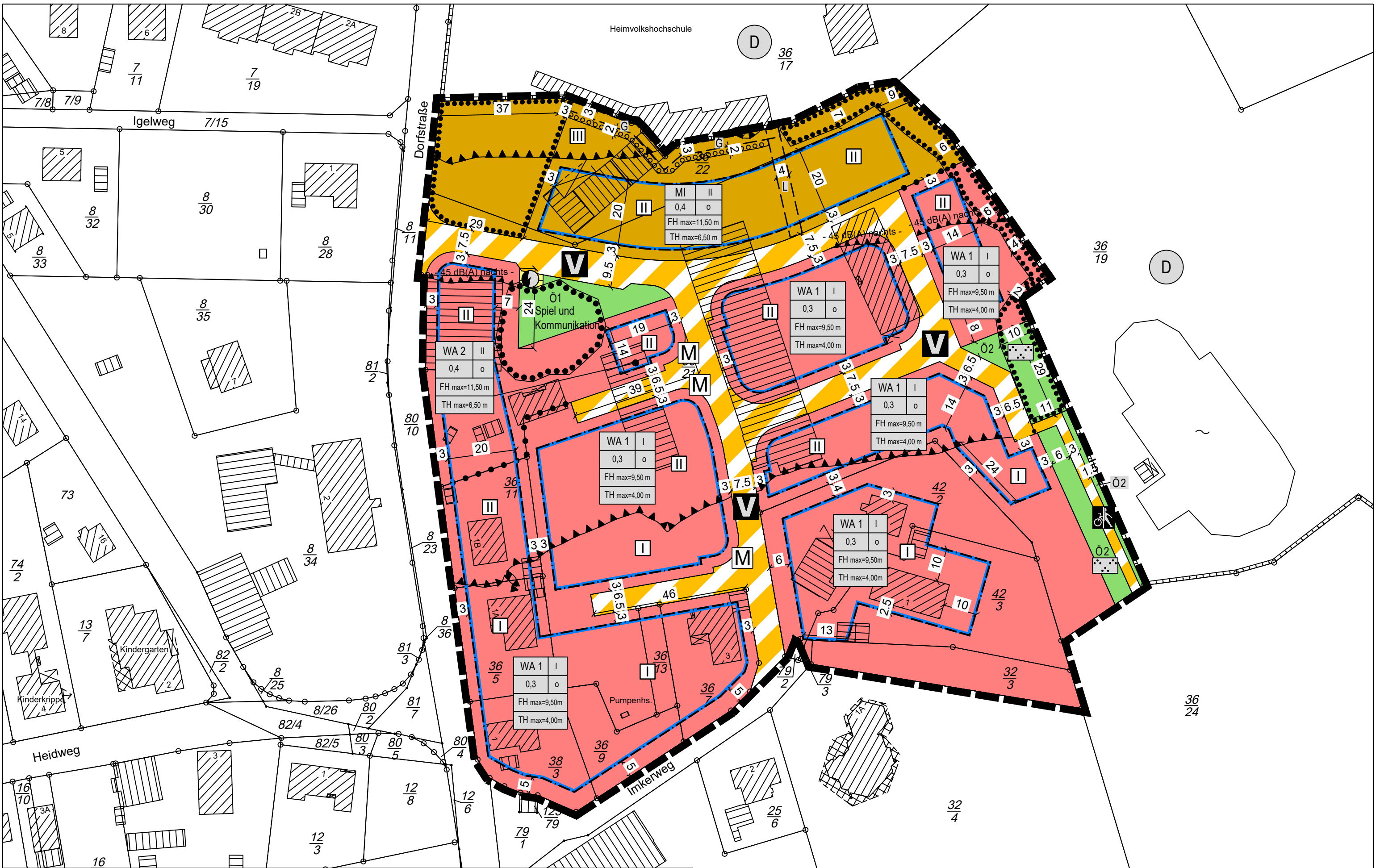
-Entwurf-

M. 1:1.000

Stand 03/2024



Reinold. Stadtplanung GmbH
Fauststraße 7
31675 Bückeburg
Telefon 05722 - 7188760



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

Reinold. Stadtplanung GmbH
 31675 Bückeburg
 Fauststraße 7
 Telefon 05722 - 7188760



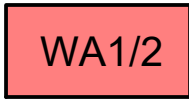
Maßstab 1 : 1.000

Bebauungsplan Nr. 9
"Aldorf"
 einschl. örtlicher Bauvorschriften
Gemeinde Barendorf

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet
(siehe textliche Festsetzungen § 1)

§ 4 BauNVO

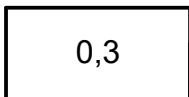


Mischgebiet
(siehe textliche Festsetzungen § 2)

§ 6 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



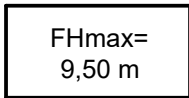
Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO



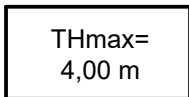
Zahl der Vollgeschosse

§ 16 BauNVO



FHmax = maximale Firsthöhe
(siehe textliche Festsetzungen § 3)

§ 16 BauNVO

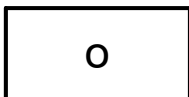


THmax = maximale Traufhöhe
(siehe textliche Festsetzungen § 3)

§ 16 BauNVO

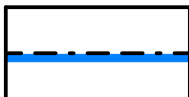
BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



offene Bauweise

§ 22 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



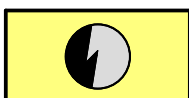
öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen
Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich"



öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen
Zweckbestimmung: "Rad - und Fußweg"

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB



Stationsplatz (Elektrizität)

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



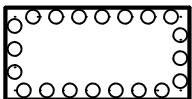
öffentliche Grünfläche
mit der Zweckbestimmung: "Spiel und Kommunikation"
(siehe textliche Festsetzungen § 5)



öffentliche Grünfläche
mit der Zweckbestimmung: "Parkanlage"
(siehe textliche Festsetzungen § 5)

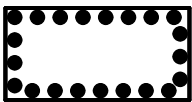
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(siehe textliche Festsetzungen § 8)

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(siehe textliche Festsetzungen § 9)

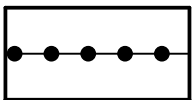
§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

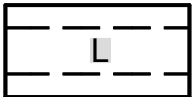


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB

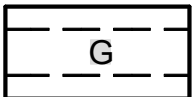


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



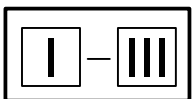
Mit Leitungsrechten zu Gunsten des
Unterhaltungspflichtigen zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



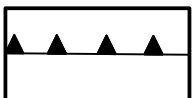
Mit Gehrechten zu Gunsten des Unterhaltungspflichtigen
zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



Bezeichnung der Teilflächen für Lärmpegelbereiche
(siehe textliche Festsetzungen § 7)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



Abgrenzung der Teilflächen für Lärmpegelbereiche, die
Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen
Gutachten (siehe textliche Festsetzungen § 7)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



45 dB(A) Grenze - Beurteilungspegel Verkehrslärm
nachts, die Abgrenzung richtet sich nach dem
schalltechnischen Gutachten
(siehe textliche Festsetzungen § 7)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



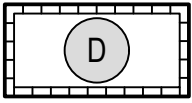
Müllbehältersammelplatz

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(außerhalb des Plangebietes)

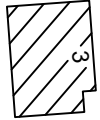
REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

§ 9 (6) BauGB



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

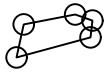
SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{22}{6}$

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

$\frac{6}{\text{>}}$

Bemaßung

I Bodenrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 1 Abs. 6 BauNVO)

- (1) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 2) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 2) sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) ausnahmsweise zulässig.
- (3) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete werden im WA 1-Gebiet Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO und im WA 2-Gebiet Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6 und 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- (1) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhen)

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

- (1) Die Firsthöhen (FH) der innerhalb der festgesetzten WA- und MI-Gebiete errichteten baulichen Anlagen werden wie folgt begrenzt:

WA 1-Gebiet:	max. 9,50 m
WA 2-Gebiet:	max. 11,50 m
MI-Gebiet:	max. 11,50 m

Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut lotrecht zur Bezugsebene gem. Abs. 3 definiert.

- (2) Die Traufhöhen (TH) der innerhalb der WA- und MI-Gebiete errichteten baulichen Anlagen werden wie folgt begrenzt:

WA 1-Gebiet:	max. 4,00 m
WA 2-Gebiet:	max. 6,50 m
MI-Gebiet:	max. 6,50 m

Als maßgebliche Traufhöhe wird der Traufpunkt als Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand (Oberfläche der Außenwand) mit der äußeren Dachhaut definiert. Innerhalb des WA2- und MI-Gebietes wird bei der Ermittlung der Traufhöhe die Traufe von Staffelgeschossen nicht mitgerechnet.

- (3) Bezugsebene i.S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbauzustand auf Höhe des Baugrundstückes (Mitte der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Grundstücksgrenze). Die geplanten Straßenhöhen sind dem Straßenausbauplan (Anlage der Begründung) zu entnehmen. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksseite, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.

§ 4 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten WA- und MI-Gebiete wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt begrenzt:

- WA 1-Gebiet: maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude
- WA 2-Gebiet: maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude
- MI-Gebiet: maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude

Werden im WA 2-Gebiet zwei einzelne Wohngebäude zu einem „Wohnkomplex“ verbunden (Gebäude bis maximal 50 m Länge), erhöht sich die Anzahl der Wohnungen auf maximal 16 Wohnungen.

§ 5 Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- (1) Auf der als öffentliche Grünfläche (Ö 1) mit der Zweckbestimmung „Spiel und Kommunikation“ festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Bei Abgang sind standortheimische Bäume als Hochstamm, 3xv, StU 16- 18 cm oder Solitär 3xv, Breite 60-100 cm, Höhe 250 - 300 cm zu pflanzen. Auf die Artenliste 1 unter Hinweis Nr. 12 wird hingewiesen. Die Freiflächen sind als Rasen-/Wiesenflächen herzustellen und extensiv zu pflegen. Das Aufstellen von Spielgeräten und Bänken ist zulässig.
- (2) Auf der als öffentliche Grünfläche (Ö 2) mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten Fläche ist die bestehende Randvegetation zu erhalten. Die Freiflächen sind zu einem Anteil von mind. 30% mit im Naturraum heimischen Gehölzen gem. Artenliste 1 unter Hinweis Nr. 12 zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind in Gruppen von 3-5 Stück einer Art in einem Pflanzabstand von 1,50 m zueinander versetzt zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Laubbäume sind als Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch zu pflanzen und die strauchartigen Gehölze als Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind als extensive Grünfläche (Blühwiese) anzulegen.

- (3) Die in Abs. 1 und 2 genannten Ansaat-/Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 1 Pflanzperiode nach Beginn der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen fertig zu stellen.

§ 6 Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

Das innerhalb des Plangebietes auf den Baugrundstücken anfallende und nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist durch geeignete sonstige oder bauliche Maßnahmen (z.B. Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme) auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende und nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist durch Mulden aufzufangen und zur Versickerung zu bringen.

§ 7 Lärmschutz innerhalb der festgesetzten MI- und WA 1- bis WA 2- Gebiete

(Festsetzungen zum Lärmschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes und des MI-Gebietes sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmsituation (B 216 Lüneburger Straße) gegenüber der gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor den von der Lüneburger Straße hervorgerufenen Lärmimmissionen werden gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (aktiver und passiver Schallschutz). Bei der Bemessung sind die im B-Plan dargestellten Lärmpegelbereiche zu beachten. Diesbezüglich wird auf die aktuellen Regelungen der DIN 4109, Teil 2 (Ausgabe 2018) verwiesen.

Festsetzung des passiven Schallschutzes

- (1) Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder wesentlichen baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach der bauordnungsrechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ die nachfolgend angegebenen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche maßgebend:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)
II	55
III	60

- (2) Ab einer Schalleinwirkung von mehr als **45 dB(A)** nachts ist für nachts schutzwürdige Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Gästezimmer) eine vom manuellen Öffnen und Schließen der Fenster unabhängige, schallgedämmte Lüftungslösung vorzusehen. Soweit die fensterunabhängige Lüftung über Lüftungsöffnungen bzw. Lüfter (z.B. Außenwandluftdurchlässe) in der Außenfassade der schutzwürdigen Aufenthaltsräume erfolgt, sind die Lüftungseinrichtungen bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes grundsätzlich entsprechenden den Berechnungsvorschriften der DIN 4109 zu berücksichtigen.
- (3) Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. Festsetzungen (Absatz 1 und 2) im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur (Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen) in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden.

§ 8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Durchgrünung des Plangebietes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je angefangene 3 m Grundstückslänge ist mind. ein Strauch (1 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch) zu pflanzen. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt mit einem Abstand von 1 - 1,50 m zueinander in Gruppen von 3 bis 5 Stück. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten 1 gem. Hinweis Nr. 12. Die nicht bepflanzten Flächen der Pflanzstreifen sind mit einer kräuterreichen Blumenrasen-/Kräuterrasenmischung oder Wiesenmischung (jeweils heimische Arten, mind. 15 % Kräuteranteil, vorzugsweise zertifiziertes Regiosaatgut) anzusäen. Extensive Pflege (kein Scherrasen, Mahd max. 3 x jährlich).

- (2) Anzupflanzende Bäume auf den Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA 1 und WA 2) auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die zu pflanzenden im Naturraum heimischen Laubbäume sind als Hochstamm oder Stammbusch mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in 1 m Höhe (H 12/14, 3xv, mB) zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind mindestens als Halb- oder vorzugsweise Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten 1 gem. Hinweis Nr. 12.

- (3) Die in Abs. 1 und 2 genannten Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertig zu stellen.

- (4) Dachbegrünung

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, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen (siehe Artenliste 2, Hinweis Nr. 13).
2. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
3. Tiefgaragen sind, sofern diese nicht mit Hautgebäuden überbaut werden, mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² pro Baum die Schichtdicke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
4. Werden über der Tiefgarage wohnungsbezogene Terrassen oder ebenerdige Stellplätze angelegt, so kann von einer Tiefgaragenbegrünung abgesehen werden.

§ 9 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die auf den festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB befindlichen Einzelbäume (siehe Beiplan, Anlage 3 der Begründung) sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Bei Abgang sind standortheimische Bäume als Hochstamm, 3xv, StU 16- 18 cm oder Solitär 3xv, Breite 60-100 cm, Höhe 250 - 300 cm zu pflanzen. Auf die Artenliste 1 unter Hinweis Nr. 12 wird hingewiesen.

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 Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete.

§ 2 Dächer

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

WA 1-Gebiet:	5 bis 48 Grad
WA 2-Gebiet:	5 bis 48 Grad
MI-Gebiet:	5 bis 48 Grad

- (2) Als Farben für die Dachdeckung sind die Farbtöne von „rot-rotbraun“, „braun-dunkelbraun“ und „schwarz-anthrazit“ in Anlehnung an die in § 3 genannten RAL-Töne zulässig. Für Solarelemente, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.
- (3) Als Material für die flächenhafte Dacheindeckung sind Betondachsteine und Tonziegel zulässig. Hochreflektierende Dachsteine sind nicht zulässig. Materialien, die andere vortäuschen, sind nicht zulässig. Bei einer Dachneigung von 5 und < 18 Grad können auch andere als die in Satz 1 genannten Materialien verwendet werden.
- (4) Die unter Abs. 1 bis 3 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Erker), Dachfenster, Wintergärten (bis zu einer Grundfläche von 25 m²), Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Gründächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen).

§ 3 Farbtöne

Für die in § 2 (2) und § 4 (2) festgesetzten Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbbregister RAL 840 HR ableitbar.

- (1) Für den Farbton "rot - rot-braun" im Rahmen der RAL:

2001 - rotorange	3005 - weinrot
2002 - blutorange	3009 - oxydrot
3000 - feuerrot	3011 - braunrot
3002 - karminrot	3013 - tomatenrot
3003 - rubinrot	
3004 - purpurrot	

- (2) Für den Farbton "braun-dunkelbraun" im Rahmen der RAL:

8001 - ockerbraun	8014 - sepiabraun
8003 - lehmbraun	8015 - kastanienbraun
8004 - kupferbraun	8016 - mahagonibraun
8007 - rehbraun	8017 - schokoladenbraun
8008 - olivbraun	8023 - orangebraun
8011 - nussbraun	8024 - beigebraun
8012 - rotbraun	8025 - blassbraun

- (3) Für den Farbton „schwarz - anthrazit“ im Rahmen der RAL:
- | | |
|----------------------|-----------------------|
| 7016 - anthrazitgrau | 9004 - signalschwarz |
| 7021 - schwarzgrau | 9011 - graphitschwarz |
| 7024 - graphitgrau | |

§ 4 Einfriedungen

- (1) Die Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Bezugsebene ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche im ausgebauten Zustand.
- (2) Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:
1. vertikal gegliederte Holzzäune
 2. vertikal gegliederte schmiedeeiserne Zäune
 3. Einfriedungen aus Ziegelmauerwerk (Farbe vgl. § 3 (1) und (3))
 4. Einfriedungen aus Naturstein
 5. Schnitthecken aus Laubgehölzen
 6. und Kombinationen aus 1 bis 5

Die Kombination von Folien mit Metallzäunen für Einfriedungen sowie die Verwendung von Material- und Gestaltungsimitationen sind unzulässig.

§ 5 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

- (1) Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA 1/WA 2) und MI-Gebiete ist die nach der Inanspruchnahme der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) verbleibende Grundstückfläche als Zier- oder Nutzgarten anzulegen.
- (2) Die Gestaltung von Frei- und Gartenflächen mit Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), ist unzulässig. Die Anlage von Gartenteichen mit wasserdichten oder nicht durchwurzelfähige Materialien (Folien, Vliese) kann ausnahmsweise zugelassen werden. Kiesstreifen um die Gebäude als Spritzschutz sind bis zu einer Breite von max. 0,50 m zulässig.
- (3) Im Bereich zwischen der straßenzugewandten Seite der Hauptgebäude und den festgesetzten Straßenflächen (sog. Vorgärten) sind gepflasterte, geschotterte und bekiesete Flächen mit Ausnahme von Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen und notwendige Zuwegungen unzulässig.

§ 6 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 dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 500.000 € geahndet werden.

III. Hinweise

1. Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289).

2. DIN-Vorschriften und Richtlinien

Die in den textlichen Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften und Richtlinien werden bei der Samtgemeinde Osthede/Gemeinde Barendorf bereitgehalten.

3. Gutachten

- Schallschutz: Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH: „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Barendorf“, Garbsen, 07.03.2024
- Verkehr: Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „Verkehrszählung B 216 in Barendorf“, Hannover, 24.07.2023
- Artenschutz: Ingenieurbüro Wolfgang Kramm GmbH, „Neubau von Einfamilienwohnhäusern Im Dorfe in 21397 Barendorf – Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse“, Möhnesee, 19.05.2023
- Baumgutachten: Team Meincke & Härting GmbH, „Gutachten Flächeneinschätzung im Zuge der Dendrologischen Baubegleitung im Schwerpunkt Baumkontrolle mit Habitatsichtung und Pflegevorgaben nach BNatSchG und DIN 18920 – Standort Dorfstraße 1 21397 Barendorf“, Stade, 29.04.2023
- Boden: GSB GrundbauINGENIEURE GmbH, „Erschließung B-Plan Nr. 9 in 21397 Barendorf östlich Dorfstraße (1) Nördlich Imkerweg – Baugrundbeurteilung“, Bredenbek, 09.02.2024
- Erschließung und Entwässerung: W² Ingenieure GmbH & Co. KG, beratende Ingenieure: „Entwurfs- und

Genehmigungsplanung, Bebauungsplan Nummer 9 Altdorf in der Gemeinde Barendorf, Erschließungs- und Entwässerungsplanung“, Hohenwestedt, 13.03.2024, einschließlich:

- Plänen (Höhenpläne, Kanallängsschnitte, Lageplan-Entwässerung, Lageplan-Schleppkurve, Lageplan-Straßenbau, Regelquerschnitt, Übersichtskarte, Übersichtsplan),
- Berechnungen (Niederschlagshöhen nach KOSTRA-DWD 2020, Bemessungsnachweis Muldenversickerung, Behandlungspflichtigkeit Regenwasser DWA_A_153, Hydraulische Berechnung (Schmutzwasser), Berechnung der Oberbaudicke nach RStO 12),
- Versickerungsnachweise und Lageplan (Einzugsgebiet),
- Straßenbeleuchtung (LADIGES GmbH & Co.KG, Hamburg, 21.02.2024)

4. Archäologischer Denkmalschutz

Sollten bei zukünftigen geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüneburg unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

5. Altlasten

Altablagerungen oder Ablagerungen kontaminierter Stoffe innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt. Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Wasser- bzw. Abfallbehörde des Landkreises Lüneburg umgehend zu unterrichten, ggf. sind Arbeiten zu unterbrechen. Es wird empfohlen, Altlastenverdachtsflächen grundsätzlich von Überbauungen freizuhalten, solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, bearbeitet und beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vgl. Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen).

6. Kampfmittel

Eine Belastung des Plangebietes mit Kampfmitteln ist nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

7. Baudenkmalschutz

Die auf dem nördlich an 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 Gehölzanpflanzungen

a. Die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 und 2 (2015/2010) sollten berücksichtigt werden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen und zu verankern.

b. Erhaltung von Bäume (DIN 18920)

Zum Schutz und zur Sicherung der zum Erhalt festgesetzten Bäume (§ 5 Abs. 1 und § 9 der bodenrechtlichen Festsetzungen) ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Dies betrifft u.a. die dauerhafte Freihaltung der Bodenfläche unter der Krone der Bäume zzgl. 1,5 m nach allen Seiten von Befahren, Lagern, Aufschütten, Abgraben, Versiegelungen und anderem. Vor Beginn der Realisierung von Baumaßnahmen ist der von jeglichen Beeinträchtigungen freizuhalten Wurzelbereich (Bodenbereich unter der Krone zzgl. 1,5 m nach allen Seiten) vor sämtlichen Bau- und Bodenarbeiten abzugrenzen oder einzuzäunen.

9. Hinweise zum Bodenschutz

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden.

Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden.

Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

10. Maßnahmen zum Artenschutz (Baufeldräumung und Bauzeitenregelung)

a. Die Baufeldfreiräumung in Verbindung mit Baumfällungen oder Gehölzrückschnitten/-rodungen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit,

gesetzliche Regelungen des § 39 BNatSchG). Zum Schutz von Fledermäusen ist ein Abbruch von Gebäuden in der Zeit vom 01. November bis 28. Februar zulässig. Ein abweichender Baubeginn/Abbruch innerhalb der Brutzeit/ Aktivitätszeit von Fledermäusen ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zulässig.

- b. Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung bzw. Gebäude vor Abriss auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachperson für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung bzw. vor Abriss der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes oder der Abriss eines genutzten Gebäudes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

11. Schadstoffbelastungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist keine Gefährdung durch Schadstoffbelastungen in den vorhandenen Böden zu erwarten. Dies schließt nicht aus, dass im Zuge von Erdarbeiten offensichtlich verunreinigte Bereiche angetroffen werden. In dem Fall sind die Fachbehörde des Landkreises und ein Gutachter hinzuzuziehen, um den Bereich zu erkunden, einzugrenzen und ggf. zu sanieren.

12. Artenliste 1 für standortgerechte Laubbäume, Obstgehölze und Sträucher

a. Laubbäume

Nährstoffversorgung Feucht (F), Trocken (T)	Boden				Anpassung an Klimawandel
	Mittel		Gut		Trockenheits- resistenz
	F	T	F	T	
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	●	●	●	●	-
Espe, Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>)	○	●	○	●	X
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)		●		●	X
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	●	●	●	●	X
Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	●	●			X
Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)		●		●	-
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	●	●	●	●	X
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	●	●	●	●	-
Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)	●		●		-
Vogelbeere, Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	○	●			-
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	○	●	○	●	-
Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>)		●		●	-
Wildbirne (<i>Pyrus pyraeaster</i>)		●		●	X
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)		●		●	X
● = gut geeignet ○ = bedingt geeignet					X = trockenheitsresistent - = problematisch oder sehr eingeschränkte Trockenheitsresistenz

b. Obstgehölze

Apfel

Baumann's Renette
Boskop
Gelber Richard
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm Klarapfel
Ontario
Purpurroter Cousinot
Rote Sternrenette
Roter Eiseraffel
Schöner von Nordhausen
Winterglockenapfel

Kirsche

Büttners Rote Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Ochsenherzkirsche
Schwarze Königin
Van

Pflaume/Zwetsche

Hauszwetsche
Königin Victoria
Ontario-Pflaume
Oullins Reneclode
The Czar

Birne

Andenken an den Kongreß
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Köstliche von Charneux
Rote Dechantsbirne
Schweizer Wasserbirne

Walnuss

Sämlinge

c. Standortgerechte Strauchpflanzungen

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

Sträucher:

<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Crataegus monogyna / laevigata</i>	Eingrifflicher/zweigrifflicher Weißdorn
<i>Sambucus nigra</i>	Gewöhnlicher Holunder

**13. Artenliste 2 für Dachbegrünung
(siehe bodenrechtliche Festsetzung § 8 Abs. 4)**

Es soll eine extensive Begrünung mit Sedum-Arten, Kräutern und Gräsern erfolgen, die ohne gärtnerische Pflege und Bewässerung stabile Bestände ausbilden.

Es sollte eine Auswahl folgender Arten verwendet werden:

Sedum-Arten und Kräuter

Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum rupestre	Felsen-Fetthenne
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Medicago lupulina	Hopfenklee
Erodium cicutarium	Reiherschnabel
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Sempervivum tectorum	Echte Hauswurz
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume

Gräser und Grasartige

Anthoxanthum odoratum

Festuca ovina

Carex caryphyllea

Ruchgras

Schafschwingel

Frühlings-Segge