

**Bauleitplanung der Gemeinde Oldendorf/Luhe
Landkreis Lüneburg**

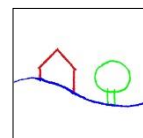
**Bebauungsplan Nr. 4
„Nordbunte“
2. Erweiterung
einschl. örtlicher Bauvorschriften**

-Entwurf-

M. 1:1.000

Stand 12/2024

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31675 Bückeburg – Fauststraße 7
Telefon 05722-7188760 - Telefax 05722-7188761

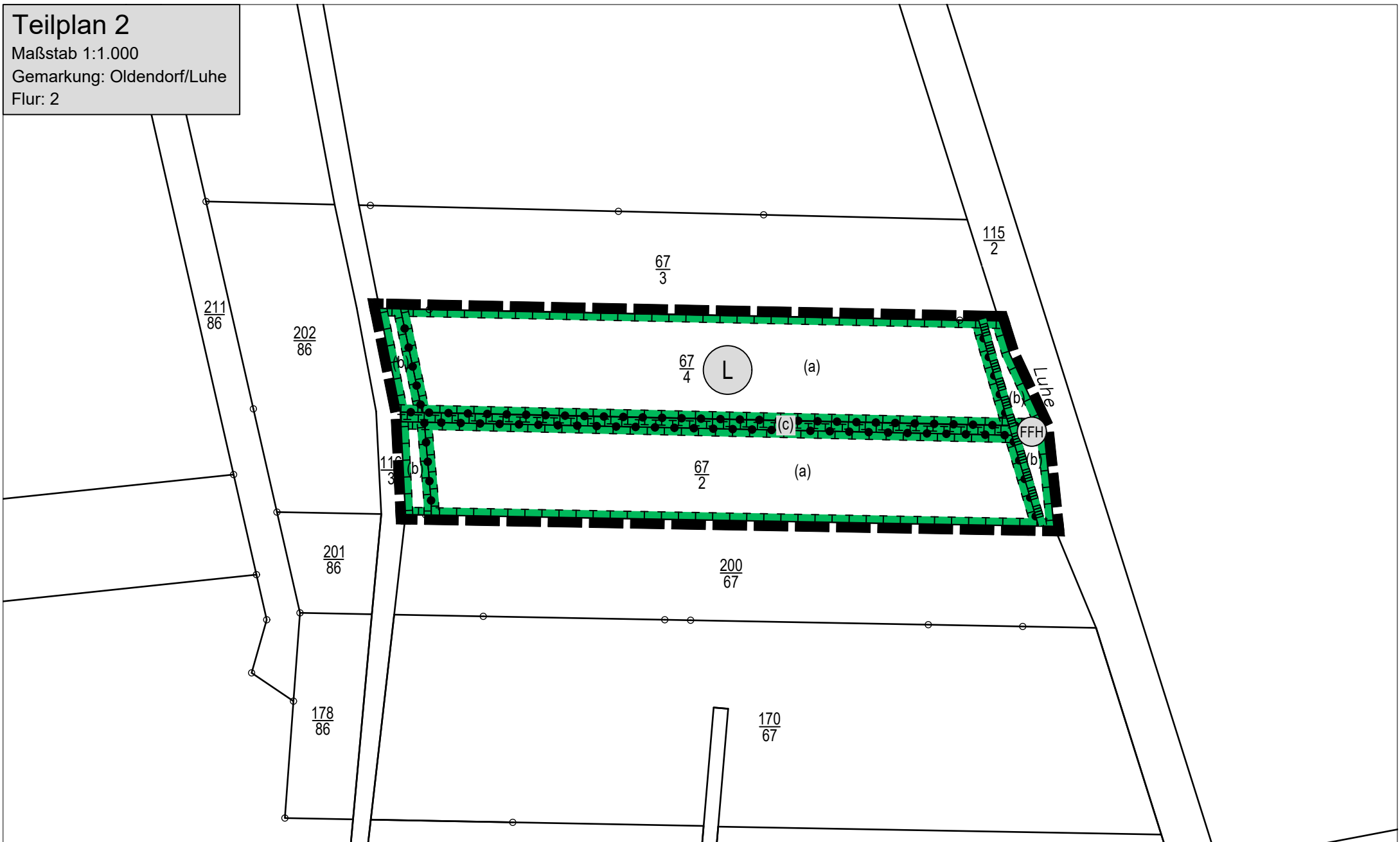


Teilplan 2

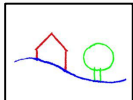
Maßstab 1:1.000

Gemarkung: Oldendorf/Luhe

Flur: 2



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2024 



Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau (IfR)

31675 Bückeburg - Fauststraße 7

Telefon 05722 - 7188760 Telefax 05722 - 7188761



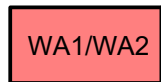
Maßstab: 1:1000

Bebauungsplan Nr. 4
"Nordbunte"
- 2. Erweiterung -
einschl. örtlicher Bauvorschriften
Gemeinde Oldendorf/Luhe

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

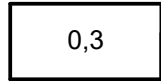


Allgemeines Wohngebiet
(siehe textl. Festsetzung § 1)

§ 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



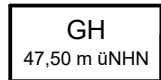
Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO



Zahl der Vollgeschosse

§ 16 BauNVO

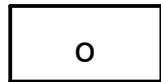


GH = maximale Gesamthöhe
in Metern über NHN
(siehe textl. Festsetzung § 2)

§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO

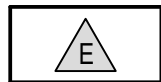
BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



offene Bauweise

§ 22 BauNVO



nur Einzelhäuser zulässig

§ 22 BauNVO



Baugrenze
(siehe textl. Festsetzung § 3)

§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



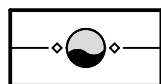
öffentliche Straßenverkehrsfläche



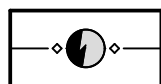
Straßenbegrenzungslinie

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

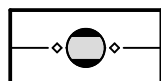
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB



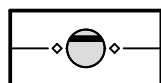
Wasserleitung, unterirdisch



Stromleitung, unterirdisch



Gasleitung, unterirdisch



Abwasserleitung, unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN

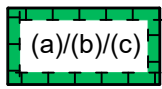
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



private Grünfläche,
Zweckbestimmung "Hausgarten/Weide"
(siehe textl. Festsetzung § 8)

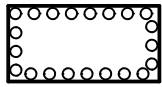
FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzung § 9)

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzung § 8)

§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

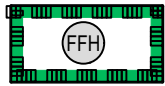


Baumerhalt (siehe textl. Festsetzung § 12)

§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTES

§ 9 (6) BauGB

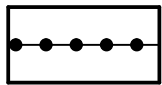


Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Nr. 212 "Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze"



Landschaftsschutzgebiet LSG LG 00001 "Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg" (gesamter Teilplan 2)

SONSTIGE PLANZEICHEN



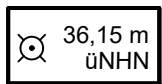
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB

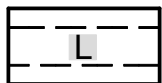


Bezugspunkt in m üNNH für die Begrenzung der Gebäudehöhe



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



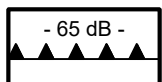
Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Waldabstand) (siehe textl. Festsetzung § 6)

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB



Abgrenzung der Teilflächen für Lärmpegelbereiche, die Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen Gutachten (siehe textl. Festsetzung § 10)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{22}{6}$

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



Bemaßung



Sichtdreiecksflächen, auf diesen Flächen sind jegliche sichtbehindernde Einrichtungen, bauliche Anlagen und Bewuchs ab einer Höhe von 0,80 m gemessen von der jeweils nächstliegenden Fahrbahnoberkante unzulässig.

I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA)

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 4 u. 1 Abs. 6 BauNVO)

- (1) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes (WA1/1* und WA2/2*) sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:
 - sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.
- (2) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes (WA1/1* und WA2/2*) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- (3) Innerhalb der festgesetzten WA 1*- und WA 2*-Gebiete ist die Errichtung baulicher Anlagen frühestens nach Ablauf eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zulässig (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

§ 2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen

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

- (1) Die maximale Höhe der innerhalb der WA-Gebiete (WA1/1* und WA2/2*) errichteten Gebäude ist durch Planzeichen festgesetzt (in m üNN). Als maßgeblicher Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.
- (2) Der Bezugspunkt für die Ermittlung der o.g. Höhen (m üNN) ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt.

§ 3 Überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für die eine Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, festgesetzt ist, ist eine Bebauung nur zulässig, wenn die Erschließung der daran angrenzenden Grundstücksflächen gesichert ist.

§ 4 Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße innerhalb des WA-Gebietes wird wie folgt festgesetzt:

- WA1/1*-Gebiet: 600 m²
- WA2/2*-Gebiet: 900 m²

§ 5 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der WA-Gebiete (WA1/1* und WA2/2*) ist max. 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig.

§ 6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone „Wald“)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art unzulässig.

§ 7 Ableitung des Oberflächenwassers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Das innerhalb der WA-Gebiete anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen auf den jeweiligen Grundstücksflächen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende des bisher unbebauten Grundstückes an die nächste Vorflut abgegeben wird. Als Bemessung sind 2,5 l/s*ha für ein 10-jährliches Regenereignis zu Grunde zulegen.

§ 8 Private Grünfläche
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a) BauGB)

- (1) Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten/Weide“ sind die Grundstücksflächen dauerhaft als Gartenflächen zu gestalten, zu nutzen und zu erhalten. Alternativ ist eine Beweidung zulässig. Bei einer Beweidung sind angrenzende und gepflanzte Gehölze fachgerecht und angepasst an die Weidetiere vor Verbiss zu schützen. Die Errichtung baulicher Anlagen aller Art ist nicht zulässig.
- (2) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ i.V.m. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“ (zertifizierte gebietseigene Gehölze) zu verwenden. Die Pflanzung ist zu 10 % aus Bäumen (klein- bis mittelkronig) als mind. 1 x verpflanzte Heister mit Höhen zwischen 150 bis 200 cm und zu 90 % aus Sträuchern, mind. 1 x verpflanzte mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm mehrreihig (mind. 3-reihig) herzustellen. Die Gehölze sind zueinander versetzt, mit einem Abstand von 1 - 1,5 m in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art zu pflanzen. Die Pflanzung ist so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 6. Zur Waldseite ist ein Pflanzabstand von 1 m, zum Geh-/ Fahr-/ Leitungsrecht im Norden von 2,5 m einzuhalten, der unbepflanzte Streifen dort ist über Sukzession als Saum zu entwickeln. Eine bedarfsweise Mahd des Saumstreifens alle 1- 2 Jahre ab September ist zulässig. Eine Anrechnung auf § 11 der textlichen Festsetzungen ist nicht zulässig.
- (3) Die unter Abs. 1 und 2 genannten Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginn auf den jeweiligen Grundstücken fertigzustellen.

§ 9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) *Maßnahmen für den Artenschutz - Beleuchtung von baulichen Anlagen und Flächen*

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete und öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind zur Beleuchtung der Fahrwege, Stellplatzanlagen, Grünflächen und Außenflächen im Bereich der Gebäude insektenfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungen mit warm-weißem Licht (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden.

(2) *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilplan 2)*

1. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten mit einem (a) gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen.
 - a. Es sind regionaltypische Obstbäume als Hochstamm (Stammumfang mind. 8-10 cm) gem. Hinweis Nr. 7. in versetzten Reihen zu pflanzen. Die Pflanzabstände betragen ca. (10-) 15 m zwischen den Bäumen und Reihen. Von den Flurstücksgrenzen ist jeweils ein Abstand von 5 m einzuhalten. Es sind unter Berücksichtigung dieser Vorgaben mindestens 25 Bäume zu pflanzen.
 - b. Die Fläche ist extensiv zu nutzen:

Mahd 2 x jährlich, 1. Schnitt im Zeitfenster zwischen 01. und 15.06., 2. Schnitt mind. 8 Wochen nach dem ersten (Anfang/Mitte August). Das Mahdgut ist abzutransportieren. Eine Nutzung des Mahdgutes ist zulässig. Ab dem 15.03. bis zur ersten Mahd sind mechanische Pflegearbeiten (Schleppen, Striegeln etc.) unzulässig. Zur Förderung des Vorkommens von Arten des mesophilen Grünlandes ist auf der südlich des Grabens (siehe Nr. 3) gelegenen Fläche eine Ansaat mit einer Wiesenmischung/ RSM Regio (heimische Arten, 30 % Kräuteranteil, zertifiziertes Regioaatgut, UG/ HK 1, Nordwestdeutsches Tiefland) vorzunehmen.
 - c. Alternativ ist eine extensive Beweidung/Nachbeweidung mit max. 1,5 GV (Großvieheinheiten)/ha als Besatzstärke während der Weideperiode durch Schafe/Ziegen (1 Schaf = 0,1 GV) zulässig. Eine Winterbeweidung im Zeitraum zwischen dem 31.10. und dem 01.05. des Folgejahres ist nicht zulässig. Bei einer Beweidung sind angrenzende und gepflanzte Gehölze fachgerecht und angepasst an die Weidetiere vor Verbiss zu schützen.
 - d. Die Maßnahme ist nach dem Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Teilplan 1 auszuführen. Die Maßnahme ist jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertig zu stellen.
2. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten mit einem (b) gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Biotopstrukturen zu erhalten. Die beiden Flächen (Ackerflächen, derzeit wiesenartige Ackerbrache und Grasansaat) im Osten im FFH-Gebiet sind als Grünland nach Nr. 1 b und c zu erhalten und zu pflegen.
3. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten mit einem (c) gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der vorhandene Graben als solcher zu erhalten und bedarfsgerecht zu unterhalten. Dies gilt auch für die vorhandenen Gehölze (Erlen), wie bisher ist im Rahmen der Gewässerunterhaltung ein bedarfsweises Auf-den-Stock-setzen möglich und zulässig.

(3) *Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)*

Die auf den im Teilplan 2 festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend dem Versiegelungsgrad (Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft) anteilig den Baugrundstücken (WA-Gebiete) und neu entstehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Nordbunte“ (Teilplan 1) zugeordnet.

§ 10 Maßnahmen zum Immissionsschutz
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete am Tage und in der Nacht durch den Verkehrslärm der L 234 sind bei Gebäuden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz vorzusehen.

1. Außenwohnbereiche von Wohngebäuden sind vorzugsweise auf der der L 234 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Eine seitliche Anordnung ist möglich, wenn in Richtung Straße ein geschosshoher fugendichter Schallschirm mit einem Flächengewicht von mind. 15 kg/m² errichtet wird.
2. Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der DIN 4109 zu beachten.
3. Bei allen zum Schlafen genutzten Räumen ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern ab einem maßgeblichen Außengeräuschpegel von 58 dB(A) sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.
4. Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Einzelfall auf Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass (z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten) geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können. Abschirmungen durch andere Gebäude auf Nachbargrundstücken dürfen bei dem Nachweis nicht berücksichtigt werden.

§ 11 Anpflanzen von Bäumen – auf privaten Grundstücken
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

- (1) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in 1 m Höhe oder als Heister mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Halb- oder vorzugsweise Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Hinweise Nr. 6 und 7.
- (2) Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginn auf den jeweiligen Grundstücken fertigzustellen.

§ 12 Erhalt von Einzelbäumen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Die als zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die als Ersatz zu pflanzenden Laubbäume sind mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 6.

II. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 6 NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4.

§ 2 Dächer

- (1) Auf den innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 20 - 48 Grad zulässig. Pultdächer sind nur als versetztes Pultdach im Sinne eines Satteldaches mit einem gegeneinander versetzten First (eine Dachfläche setzt niedriger an als die andere) oder unterschiedlichen Dachneigungen zulässig. Von den Dachneigungen ausgenommen sind Grasdächer, untergeordnete Gebäudeteile, Erker, sonstige Dachaufbauten, Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 25 qm sowie Garagen und Carports (offene Kleingaragen).
- (2) Als Farben für die Dachdeckung sind die Farbtöne von "rot - rotbraun" und „braun – dunkelbraun“ in Anlehnung an die in § 5 genannten RAL-Töne zulässig. Für Solarelemente, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.
- (3) Zur flächenhaften Dachdeckung sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine zulässig. Hochglänzende und stark reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig. Gründächer sowie Solaranlagen und Dacheindeckungen mit integrierter Nutzung der Solarenergie sind hiervon ausgenommen.

§ 3 Einfriedungen

- (1) Die Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- (2) Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:
 - Einfriedungen aus Ziegelmauerwerk (Farbe vgl. § 4),
 - Einfriedungen aus Naturstein,
 - Schmitthecken aus Laubgehölzen,
 - Holzzäune,
 - Metallzäune mit senkrechter Gliederung ohne eingezogene Plastikfolienbänder (ein Durchblick muss möglich sein).
- (3) Innerhalb oder am Rand der privaten Grünfläche und der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Einfriedungen so zu gestalten, dass sie keine durchgehenden, unüberwindlichen Barrieren für Kleintiere (Klein-/ Mittelsäuger, Amphibien etc.) um Grundstücksflächen darstellen (Abstand zum Boden (ca. 8 cm), ausreichende Maschenweiten von Zäunen (5 cm) oder abschnittsweise Unterbrechung von Barrieren). Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

§ 4 Farbtöne

Für die in § 2 Abs. 2 und § 3 Abs. 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 | 3016 - korallenrot |
| 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 |

§ 5 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

- (1) Die nach der Inanspruchnahme der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ verbleibende Grundstückfläche ist als Zier- oder Nutzgarten anzulegen.
- (2) Die Gestaltung mit Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), ist auf den Flächen gem. Abs. 1 nur auf maximal fünf Prozent der Fläche zulässig. Die Anlage von Gartenteichen 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 der festgesetzten Straßenflächen (sog. Vorgärten) sind gepflasterte, geschotterte und bekieste Flächen mit Ausnahme von Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen und notwendige Zuwegungen grundsätzlich 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. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro 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 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51).

2. Bestandteile der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Nordbunte“

Die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Nordbunte“ besteht aus dem Teilplan 1 (Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften) und dem Teilplan 2 (externe Kompensationsfläche).

3. DIN-Vorschriften und Richtlinien

Die in den textlichen Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften und Richtlinien werden bei der Samtgemeinde Amelinghausen bereitgehalten.

4. Maßnahmen für den Artenschutz

- a. Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Lüneburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- b. Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung bzw. Gebäude vor Abriss/größeren Umbaumaßnahmen auf Fledermausbesatz und ggf. auch Vögel zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachperson für Fledermäuse/Vögel). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume bzw. vor Abriss der Gebäude der Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg zur Prüfung vorzulegen. Das weitere Vorgehen bei festgestelltem Besatz ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg abzustimmen. Die Fällung eines besetzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Lüneburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

- c. Einer zeitweisen Ruderalisierung von (ungenutzten) Flächen innerhalb des Plangebietes und damit der Entwicklung neuer pot. Brutstandorte wird im Bedarfsfall durch z. B. regelmäßige Mahd entgegengewirkt.

5. Archäologischer Denkmalschutz

- a. Im betroffenen Gebiet ist mit dem Auftreten von Kulturdenkmälern zu rechnen. Im Umfeld sind mehrere archäologische Fundstellen bekannt.
- b. Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt. Eine Auflistung von Grabungsfirmen findet sich unter folgender Adresse: <https://www.uni-bamberg.de/?id=8806>.
- c. Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der UDSchB und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg, (NLD) ab. Es richtet sich nach den Vorgaben und den Dokumentationsrichtlinien der Denkmalfachbehörde. Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 10 Abs. 1 beantragt der Veranlasser bei der unteren Denkmalschutzbehörde, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem NLD herstellt. Eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung umfasst die Genehmigung (§ 10 Abs. 4 NDSchG).
- d. Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDSchB und dem NLD, Gebietsreferat Lüneburg, unter oben genannter Adresse anzuzeigen. Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden.
- e. Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trägt der Veranlasser der Zerstörung (§ 6 Abs. 3 NDSchG).
- f. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen 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.
- g. Die Umsetzung des Erschließungskonzeptes erfolgt unter örtlicher Beteiligung einer archäologischen Fachkraft, um ggf. Bodenfunde zu erkennen und zu sichern. Neben der Erschließungsstraße sind zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende „Schürfstreifen“ nach örtlicher Einweisung der archäologischen Fachkraft umzusetzen.

6. Artenliste und Pflanzschema für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen (siehe textliche Festsetzung §§ 8, 11 und 12)

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

Großkronige Laubbäume		Sträucher	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Carpinus betulus</i> *	Hainbuche	<i>Crataegus monogyna</i> *	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Crataegus laevigata</i> *	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
Mittel- bis kleinkronige Laubbäume		<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Acer campestre</i> *	Feldahorn	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Betula pendula</i>	Birke	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel		
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild-Birne		
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel		

*= auch für Schnitthecken geeignet

Im Sinne des Klimawandels trockenolerante Gehölze sind fettgedruckt (Klima-Arten-Matrix/ KLAM-Stadt und Landschaft, Roloff, 2010, Urbane Baumartenwahl im Klimawandel, BdB 2008, Klimawandel und Gehölze).

7. Sortenliste für typische und bewährte Obstgehölze (siehe textliche Festsetzung §§ 9 und 11)

Äpfel

Celler Dickstiel	Mutterapfel
Roter Eiserapfel	Biesterfeld Renette
Boikenapfel	Drüwken
Jakob Lebel	Holsteiner Cox
Krügers oder Celler Dickstiel	Uphuser Tietjenapfel
Geflammter Kardinal	Altländer Jakobsapfel
Kneebusch	Uelzener Calvill oder Rambour
Martini	Grahams Jubiläum

Birnen

Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gräfin v. Paris
Gute Graue
Köstliche von Charneux
Pastorenbirne

Pflaumen, Renecloden, Mirabellen

Bühler Frühzwetsche
Hauszwetsche
Nancy Mirabelle
Ontariopflaume
Frühe Reneclode

Kirschen

Walnuss

Diverse Sorten

Dolleseppler

Schneiders späte Knorpelkirsche

Schattenmorelle

8. Bodenschutz, Behandlung des Oberbodens

- a. Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Mit Oberboden ist schonend umzugehen. Er ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren. Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf geeigneten Flächen wieder einzubringen (Wiederandeckung).
- b. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen 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). Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. Grünflächen, Freiflächen) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen geschützt werden (z.B. Überfahrungsverbotzonen, ggf. Baggermatten etc.). 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 und 18915). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden
- c. Die Böden im Plangebiet weisen eine sehr geringe bis geringe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit auf (siehe entsprechende Auswertungskarte auf dem Kartenserver unter <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>). Dennoch sollen Verdichtungen und Strukturschäden vermieden werden. Der Geobericht 28 des LBEG kann hier als Leitfaden dienen.

9. Hinweise zum Immissionsschutz
(zu § 10 der textlichen Festsetzungen)

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“

Die für die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind in der nachfolgenden Tabelle rot umrandet.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Schalldämmmaß des Außenbauteils $R'_{w,ges}$		
		Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräumen	Büroräume und Ähnliches
-	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]
I	≤ 55	35	30	30
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	36 bis 40	31 bis 35	30
IV	66 bis 70	41 bis 45	36 bis 40	31 bis 35
V	71 bis 75	46 bis 50	41 bis 45	36 bis 40
VI	76 bis 80	> 50*	46 bis 50	41 bis 45
VII	> 80	> 50*	> 50*	> 45

*Hinweis: Bei gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßen von $R'_{w,ges}$ > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Verhältnisse festzulegen.

10. Hinweise zu Gehölzpflanzungen, Baum-/Gehölzschutz

DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Die ZTV Baumpflege in der jeweils aktuell gültigen Fassung und die R SBB 2023 sind zu berücksichtigen. 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.

Die Bestimmungen des Nds. Nachbarrechtsgesetzes (§ 31 und § 50 ff) sind zu beachten.

11. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone „Wald“)
(zu § 6 der textlichen Festsetzungen)

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, kann ein Risiko für Schäden durch Windwurf nicht vollständig ausgeschlossen werden.

12. Bundeswehr

Das Plangebiet befindet sich in einem Jettieffflugkorridor sowie im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Visselhövede. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

13. Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln, Grünlandpflege

- a. Allgemein ist auf den Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln und chemisch-synthetische/mineralische Stickstoffdüngung aus Gründen des Boden- und Artenschutzes zu verzichten.
- b. Keine Anwendung von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln, chemisch synthetischer/mineralischer Stickstoffdüngung und Gülleausbringung auf Flächen gem. § 9 (2) Nr. 1 der Festsetzungen. Keine Anwendung von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln, von chemisch-synthetischen/mineralischen oder organischen Düngemitteln (keine Düngung) auf Flächen gem. § 9 (2) Nr. 2 der Festsetzungen.
- c. Für das Extensivgrünland/die Streuobstwiese sind faunaschonende Mahdtechniken (vorzugsweise Balkenmähwerke) anzuwenden und eine Mahdhöhe von mind. 10 cm ist einzuhalten.