



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2021 GLN



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2021 GLN

Präambel des Bebauungsplanes
Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NdsBO) hat der Rat der Gemeinde Oldendorf/Luhe die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Nordbunte" beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Nordbunte" besteht aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden Festsetzungen - als Satzung beschlossen.

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Oldendorf/Luhe hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Nordbunte" beschlossen. Die Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als ...

Planunterlagen
Kartengrundlage: Legenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Oldendorf (Luhe) Flur: 2
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2021 GLN

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Oldendorf/Luhe hat die 2. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Nordbunte" beschlossen. Die Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie ...

Linieburg, den (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Planzeilenklärung

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- MAS DER BAULICHEN NUTZUNG § 16 BauVVO
- BAUWEISE; BAUGRENZE § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN § 9 (1) Nr. 13 BauGB
- GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANSCHAFT § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
- UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTES § 9 (6) BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN § 9 (7) BauVVO
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 1. Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 u. 1 Abs. 6 BauVVO)
- 2. Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVVO)
- 3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauvorsatzzone „Wald“) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 4. Besondere Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVVO)
- 5. Besondere Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 6. Besondere Versorgungs- und Abwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 7. Besondere Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 8. Besondere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- 9. Besondere Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- 10. Besondere Sonstige Planzeichen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 11. Besondere Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 12. Besondere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- 13. Besondere Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- 14. Besondere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- 15. Besondere Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- 16. Besondere Sonstige Planzeichen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 17. Besondere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- 18. Besondere Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- 19. Besondere Sonstige Planzeichen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 20. Besondere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- 21. Besondere Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- 22. Besondere Sonstige Planzeichen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 23. Besondere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- 24. Besondere Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- 25. Besondere Sonstige Planzeichen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 26. Besondere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- 27. Besondere Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- 28. Besondere Sonstige Planzeichen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 29. Besondere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- 30. Besondere Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- 31. Besondere Sonstige Planzeichen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 32. Besondere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- 33. Besondere Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- 34. Besondere Sonstige Planzeichen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 35. Besondere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- 36. Besondere Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- 37. Besondere Sonstige Planzeichen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

I. Textliche Festsetzungen

- 1. Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes (WA11*) und WA22(*) sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauVVO nur ausnahmsweise zulässig: - sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.
- 2. Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes (WA11* und WA22*) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauVVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: - Betriebe des Beherbergungswesens, - Anlagen für Verwertungen, - Gartenbetriebe, - Tankstellen.
- 3. Innerhalb der festgesetzten WA 1* - und WA 2*-Gebiete ist die Errichtung baulicher Anlagen fließtens 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 BauVVO) (1) Die maximale Höhe der innerhalb der WA-Gebiete (WA11* und WA22*) errichteten Gebäude ist durch Planzeichen festgesetzt (in m üNN). Als maßgeblicher Bezugspunkt wird die höchste Punkt der Dachstuhl definiert.
- 3. Überebaubare 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: - WA11*-Gebiet: 600 m² - WA22*-Gebiet: 900 m²
- 5. Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Innerhalb der WA-Gebiete (WA11* und WA22*) ist max. 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig.
- 6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauvorsatzzone „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 nicht zulässig.

- 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 zurückzuführen und zur Versickerung zu bringen. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen demot zurückzuführen, dass nur die natürliche Abfluss-Spende des unterhalb des Grundstücks an die nächste Vorflut abgegeben wird. Als Bemessung sind 2,5 l/s/ha für ein 10-jährliches Regenerereignis zu Grunde zu legen.
- 8. Private Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a) BauGB) Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten/Wiese“ sind die Grundstücksflächen dauerhaft als Gartenflächen zu gestalten, zu nutzen und zu erhalten. Alternativ ist eine Beweidung zulässig. Bei einer Beweidung sind angrenzende und geplante Bereiche fachgerecht und angepasst an die Weidewirtschaft vor Verbau zu schützen. Die Errichtung baulicher Anlagen aller Art ist nicht zulässig.

- 9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) (1) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten/Wiese“ i.V.m. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortsgemäß im Naturraum heimische Stäucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind gebietsgerechte Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 1. Norddeutsches Tiefland (identifizierte gebietsgerechte Gehölze) zu verwenden. Die Pflanzung ist zu 10 % aus Bäumen (bis max. 10 m) und zu 90 % aus Sträuchern, mind. 1 v.pflanzter Heder mit Höhen zwischen 100 bis 200 cm und zu 90 % aus Sträuchern, mind. 1 v.pflanzter mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm heranzulassen. Die Gehölze sind zu einem Drittel zu ersetzen, 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, heterostratiges 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 übergreifende Streifen dort ist über Succession des Staura zu entwickeln. Eine bedarfsweise Mahd des Saumstreifens alle 1-2 Jahre ab September ist zulässig. Eine Anreicherung 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 (Teilplan 2) (1) Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete und öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind zur Beleuchtung der Fahrwege, Stellplatzanlagen, Grünflächen und Außenflächen im Bereich der Gebäude lichttechnische 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 Streubeweidung anzulegen.

- a. Es sind regionaltypische Obstbäume als Hochstamm (Stammumfang mind. 6-10 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 Zellenerstehen (Juli) und 15.06. 2. Schnitt mind. 8 Wochen nach dem ersten (Anfang/Mitte August). Das Mahdgut ist abzutransportieren. Eine Nutzung des Mahdgrases ist zulässig. Bis zum 15.03. bis zur ersten Mahd sind mechanische Pflegearbeiten (Schleppen, Stutzen etc.) unzulässig. Zur Förderung des Vorkommens von Arten des mesophilen Grünlandes ist auf der südlich des Grabens (siehe Nr. 3) geeignete Fläche eine Ansaat mit einer Wiesenmischung RSM Regio (heutige Arten, 30 % Kräuteranteil, zertifiziertes Regenmagaz. UOJ HK 1, Nordwestdeutsches Tiefland) vorzunehmen.
- c. Alternativ ist eine extensive Beweidung/Nachbeweidung mit max. 1,5 VG (Großweidviehhaften) als Bestastücke während der Weideperiode durch Schafziegen (1 Scheib 0,1 GV) zulässig. Eine Wiedereinrichtung im Zeitraum zwischen dem 31.10. und dem 01.05. des Folgejahres ist nicht zulässig. Bei einer Beweidung sind angrenzende und geplante Bereiche fachgerecht und angepasst an die Weidewirtschaft vor Verbau 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 Jahren 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 Biotope/Strukturen zu erhalten. Die beiden Flächen (Ackerflächen, derzeit weiseartige Pflanzungen und Grassaat) 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 bedarfsrechtlich zu unterhalten. Dies gilt auch für die vor ihm liegenden Flächen, wie bisher ist im Rahmen der Gewässerunterhaltung ein bedarfsweises Auf-den-Stock-setzen möglich und zulässig.
- (3) Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 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 Verursachungsprinzip (Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft) anteilig den Baugrundstücken (WA-Gebiete) und neu entstehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 Nordbunte (Teilplan 1) zugeordnet.

- 10. Maßnahmen zum Immissionschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Aufgrund der Übersreitungen der Orientierungswerte des Beblats 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete am Tage und in der Nacht durch den Verkehrstrafik d. 234 sind bei Gebäuden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz vorzusehen. 1. Außenbereichsfläche von Wohngebäuden sind vorzugsweise auf der der 234 abgewandten Gebäudesseite anzuordnen. Eine seitliche Anordnung ist möglich, wenn in Richtung Straße ein geschlossener lugehoher Schallschirm mit einem Flächengewicht von mind. 15 kg/m² errichtet wird. 2. Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenbereichsflächen 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 Schallschutz genutzten Räumen ist ein ausreichender Lüftungswechsel bei geschlossenen Fenstern als einem maßgeblichen Außenbereichspegel 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 Abweiche der Nachweise erbracht sind, dass (z. B. durch die Gebäudegeometrie) geringere maßgebliche Außenbereichspegel als festgesetzt erreicht werden können. Abschätzungen durch andere Gebäude auf Nachbargrundstücken dürfen bei dem Nachweis nicht berücksichtigt werden.

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

- 5.11 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 Laubbäum 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 Artenliste unter Hinweis Nr. 6.
- (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.
- 5.12 Erhalt von Einzelbäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB) Die als erhaltende Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) 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 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 6.

- 5.1 Räumlicher Geltungsbereich (1) Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der 2. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4.
- 5.2 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 versetzte Pultdächer im Sinne eines Satteldaches mit einem gegenüberliegenden versetzten First (eine Dachfläche setzt niedriger an als die andere) zulässig. Dachneigungen sind einseitig zulässig. Von den Dachneigungen ausgenommen sind Gieasdächer, untergeordnete Gebäude, 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 Farbfolge von 'rot - rotbraun' und 'braun - dunkelbraun' in Anlehnung an die in § 5 genannten RAL-Töne zulässig. Für Solarfenster, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten sind auch andere, materialgerechte Farben zulässig.
- (3) Zur flächenaften Dachdeckung sind gebremste Tonziegel sowie Bestandsziele zulässig. Hochglanzende und stark reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallziele, Faserzement- und Holzfaserziele sind nicht zulässig. Grundsätzlich sowie Solarfenster, Dachfenster und Dachneigungen mit integrierter Nutzung der Solarenergie sind hiervon ausgenommen.

- 5.3 Einfriedenungen (1) Die Einfriedenungen 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, - Schmiedeeisen aus Laubgehölzen, - Holzpfähle, - Metallzaune mit senkrechter Gliederung ohne eingezogene Plastikrollenbänder (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 zu gestalten, dass sie keine durchgehenden, unüberdachten Einfriedungen für Kleintiere (Kleinv, Mittelgäse, Amphibien etc.) um Grundstücksflächen darstellen (z.B. durch Lücken im Zaun von 8 cm), ausreichende Maschenweiten von Zäunen (5 cm) oder abschrittweise Unterbrechung von Barrieren). Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

- 5.4 Farbfolge (1) Für die in § 2 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 festgesetzten Farbfolge sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus dem nachfolgend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR ablesbar. (1) Für den Farbton 'rot - rot-braun' im Rahmen der RAL: 2001 - rotorange 3005 - weinrot 2002 - blutorange 3009 - oxynot 3000 - leuorot 3011 - braunrot 2003 - korallenrot 3013 - tonalerot 3003 - rotbraun 3016 - korallenrot 3004 - rotrot
- (2) Für den Farbton 'braun - dunkelbraun' im Rahmen der RAL: 8001 - ockerbraun 8014 - sepabraun 8003 - leuorotbraun 8015 - kastanienbraun 8004 - kupferbraun 8016 - mahagonibraun 8007 - reibraun 8017 - schokoladenbraun 8022 - orangebraun 8011 - nussbraun 8024 - beigebraun 8012 - rotbraun 8025 - braunbraun

- 5.5 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen (1) Die nach der Inanspruchnahme der Grundstücksfläche (GRZ) einschließend die zulässigen Übersreitungen der GRZ verbleibende Grundstücksfläche ist als Zer- und Nutzgarten anzulegen.
- (2) Die Gestaltung mit Materialien, die ökologische und klimatische Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Oberflächengestaltung, Pflaster und sonstige Deckbeschichten), ist auf den Flächen gem. Abs. 1 nur auf maximal fünf Prozent der Fläche zulässig. Die Anlage von Gartensteinen kann ausnahmsweise zugelassen werden. Kestrelstern um die Gebäude als Gartenstein sind bis zu einer Breite von max. 0,50 m zulässig.
- (3) Im Bereich zwischen der straßenzugewandten Seite der Hauptgebäude und der festgesetzten Einfriedungen (sog. Vorgärten) sind gepflasterte, geschotterte und belegte Flächen mit Ausnahme von Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen und notwendige Zuwegungen grundsätzlich unzulässig.

- 5.6 Ordnungswidrigkeiten (1) Ordnungswidrig handelt gem. § 90 Abs. 3 NdsBO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 90 Abs. 5 NdsBO 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 (Planzeilenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKrVG) 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 Bebauungsplans Nr. 4 „Nordbunte“ Die 2. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 4 „Nordbunte“ besteht aus dem Teilplan 1 (Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften) und dem Teilplan 2 (externe Kompatibilitätszonen).
- 3. DIN-Vorschriften und Richtlinien Die in den textlichen Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften und Richtlinien werden bei der Sanierung der Anliegerstraßen bereitgehalten.
- 4. Maßnahmen für den Artenschutz a. Die Baufelderrückung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 29. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abgewandter Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. b. Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenräume vor Fällung bzw. Gebäude vor Abriss größeren Umbaumaßnahmen auf Flornussausbezug und ggf. auch Vogel zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachperson für Federmaus/Vogel). Der Bericht ist vor Fällung der Höhenbäume bzw. vor Abriss der Gebäude der Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg zur Prüfung vorzulegen. Das weitere Vorgehen bei festgestellten Beseitz ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg abzustimmen. Die Fällung eines besetzten Höhlenraumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. c. Eine zeitweises Ruderalisierung von (ungenutzten) Flächen innerhalb des Plangebietes und damit der Entwicklung neuer pot. Brutstandorte wird im Bedarfsfall durch z. B. regelmäßige Mähdengängigkeit.

- 5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauvorsatzzone „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.
- 6. Bundeswehr Das Plangebiet befindet sich in einem Jagdflughafen sowie im Interessengebiet der Militärischen Luft-Feuerwehr Vizehochschule. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk- Beschränkung und Ersatzanlagen, die sich auf dem Flugplatz/Flughafen ausdehnen. Emissionen wie Fluglärm etc. bestehen, werden nicht anerkannt.

- 7. Einsatz von Pflanzensorten und Düngemitteln/Angewandte a. Allgemein ist auf den Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln und chemisch-synthetischen Stickstoffdüngern aus Gründen des Boden- und Artenschutzes zu verzichten. b. Keine Anwendung von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln, chemisch-synthetischen Düngemitteln oder chemisch-synthetischen Stickstoffdüngern auf Flächen gem. § 9 (2) Nr. 1 der Festsetzungen. Keine Anwendung von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln, von chemisch-synthetischen Düngemitteln oder chemisch-synthetischen Stickstoffdüngern auf Flächen gem. § 9 (2) Nr. 2 der Festsetzungen. c. Für das Erdmangandioxidsträubweise sind faunenschonende Maßnahmen (vorzugsweise Balkenmäherwerke) anzusetzen und eine Mahdhöhe von mind. 10 cm ist einzuhalten.

7. Archäologischer Denkmalschutz

- a. Im betroffenen Gebiet ist mit dem Aufleben 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 Archäologen findet sich unter folgender Adresse: <https://www.uni-bamberg.de/fo-8006>.
- c. Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der UDStB 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 Verantw. bei der urren Denkmalfachbehörde. Die hierüber unverzüglich zu beschaffen sind. Die UDStB stellt eine Baugenehmigung oder eine Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung umfasst die Genehmigung (§ 10 Abs. 4 NdsOG).
- d. Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDStB und dem NLD, Gebietsreferat Lüneburg, unter einer gemachter Adresse anzuzugeben. Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollen die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden.
- e. Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trägt der Verantw. der Zerstörung (§ 6 Abs. 3 NdsOG).
- f. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Befunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Scherben sowie Holzbohlenansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NdsOG bei geringer Menge melderpflichtig. Sie müssen der Unteren Denkmalfachbehörde des Landkreises Lüneburg unverzüglich gemeldet werden. Befunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NdsOG 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. Befunde zu erkennen und zu sichern. Neben der Erschließungsstraße sind zwei Nord-Süd-Richtung verlaufende Schürfstreifen nach örtlicher Einweisung der archäologischen Fachkraft umzusetzen.

6. Artenliste und Pflanzenschema für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen (siehe textliche Festsetzung §§ 5, 11 und 12)
Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Laubgehölzarten ergänzt werden.

Größtkategorie Laubbäume	Sträucher
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Cornus sanguinea
Acer betulaefolium	Hornahorn
Quercus robur	Corylus avellana
Quercus petraea	Crataegus monogyna*
Tilia platyphyllos	Zweigsüßholzer Weidorn
Tilia cordata	Euconymus europaeus
Mittel- bis kleinblättrige Laubbäume	Lonicera xylosteum
Acer campestre*	Rhamnus frangula
Betula pendula	Rosa canina
Prunus avium	Sambucus nigra
Sorbus aucuparia	Viburnum opulus
Populus tremula	Wilderrose
Populus pyramidalis	Salix caprea
Malus sylvestris	Schwarzer Holunder
* auch für Schnittreihen geeignet	Gemeiner Schneeball

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

Arten	Pflanzenschema, Mirabellen
Apfel	Mutterapfel
Celtis Dickelste	Blieseler Renette
Roter Esparpelt	Blieseler Renette
Böhmischer Apfel	Blieseler Renette
Jakob Lebel	Hollsteiner Cox
Köfiger oder Celler Dickelste	Lühner Traubapfel
Gefährter Kardinal	Altländer Jakobapfel
Kniebusch	Ulzener Cox oder Rambour
Martin	Graham Jubiläum

8. Bodenschutz, Behandlung des Oberbodens

Böden	Pflanzenschema, Mirabellen
Binnen	Büßer Föhrenboden, Mirabellen
Clas	Hausweizsche
Gürtel	Nancy Mirabelle
Gürtel	Orantopfaume
Kaldföhre von Chaux	Föhre Renetode
Pastorene	
Walnuss	Kirschen
Diverse Sorten	Dollseppeler
	Schmieders späte Knoppeirische
	Schäferrose

- 9. Hinweis zum Immissionschutz (zu § 10 der textlichen Festsetzungen) Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“ Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenbereichspegel	Schallschuttmäßig des Außenbereichs R _{eq} , dB			
		Erdbecken mit Haus- und Garten	Außenbereich mit Wohn- und Gartennutzung	Örtliche und Anlieger	Örtliche und Anlieger
I	≤ 55	58(A)	58(A)	58(A)	58(A)
II	56 bis 60	35	30	30	30