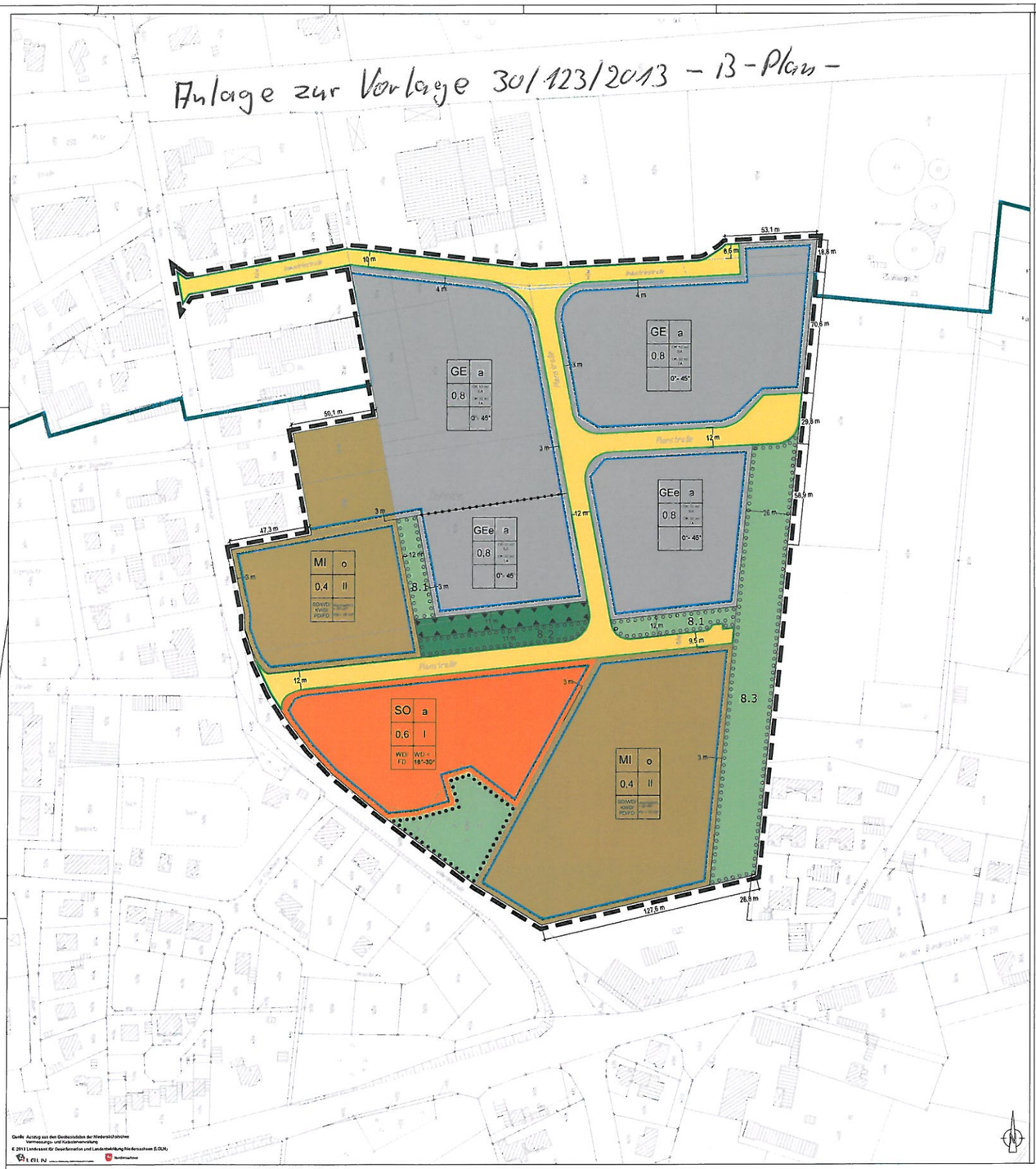
Anlage zur Vorlage 30/123/2013 – B-Plan –




Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2013 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

## Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

- SO — Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Seniorengerechtes Wohnen" (§ 11 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 bis 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

4. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5. Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Umgrenzung der Fläche für die Anlage eines Lärmschutzwalls

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) u. Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) u. Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Nachrichtliche Übernahme: Trinkwassergewinnungsgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- z.B. 8.2 — Hinweis zur Punktnummer in den textlichen Festsetzungen

Nutzungsschablone

| | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |

1 = Art der Nutzung
2 = offene (o) bzw. abweichende (a) Bauweise
3 = Grundflächenzahl (GRZ)
4 = Zahl der Vollgeschosse / Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen
5 = Dachform (z.B. Walmdach WD, Pultdach PD)
6 = Dachneigung

## Textliche Festsetzungen

**1. Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Seniorengerechtes Wohnen" gem. § 11 BauNVO**

Das Sondergebiet dient der Errichtung eines Seniorenpflegeheims mit der Möglichkeit altersgerechte Wohnungen zu integrieren bzw. unterzubringen.
Im Sondergebiet sind Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Pflege und Betreuung für ältere Menschen dienen, sowie Gebäude, Räume und Anlagen für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung des Seniorenzentrums zulässig. Außerdem ist die Errichtung von Versammlungs- und Tagungsräumen für die interne und externe Nutzung zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen, die der Hauptnutzung untergeordnet sind und in unmittelbarem inhaltlichen Zusammenhang mit dem Pflegeheim oder der Einrichtung des Betreuten Wohnens stehen.

**2. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO**

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, sofern diese Nutzungen das Wohnen nicht wesentlich stören.
Innerhalb dieses Mischgebietes sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
Ebenfalls ausgeschlossen werden die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets).

**3. Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO**

**3.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Emissionsgrad im hier geplanten Mischgebiet zulässig sind.
Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Zulässig sind außerdem Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie die Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Innerhalb dieses eingeschränkten Gewerbegebietes sind die gem. § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Zusätzlich sind im Gewerbegebiet Groß-/ Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
Unter Punkt 2 und 3 in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet ausgeschlossen.

**3.2 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**

Das Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
Innerhalb dieses Gewerbegebietes sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Zulässig sind außerdem Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
Innerhalb dieses Gewerbegebietes sind die gem. § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Zusätzlich sind im Gewerbegebiet Groß-/ Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
Unter Punkt 2 und 3 in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

**4. Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO**

Innerhalb der abweichenden Bauweise sind auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

**5. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO sowie § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)**

Die Höhen der baulichen Anlagen für Gewerbegebiete werden wie folgt begrenzt:
Im GE und GEe gilt eine max. Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen (BA) von 12 m über der Oberkante der maßgebenden Erschließungsstraße. Eine Höhe der Oberkante baulicher Anlagen für untergeordnete technische Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) und technischer Anlagen (TA) wird auf max. 32 m über der Oberkante der maßgebenden Erschließungsstraße festgesetzt.
Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse für das Mischgebiet beträgt II.
Für das Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Seniorengerechtes Wohnen" wird die Geschossigkeit mit eingeschossig als Höchstgrenze festgesetzt. Auf einer zusammenhängenden Grundfläche von 350 m² innerhalb des Sondergebietes wird für bauliche Anlagen mit Zweckbestimmung Eingangsbereich, Versammlungs- und Betriebsräume die Zahl der Vollgeschosse auf II als Höchstmaß begrenzt.

**6. Nebenanlagen/ Garagen**

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt ebenso für Carports und Garagen. Stellplätze können gemäß § 23 (3) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

**7. Lärmimmissionsschutz**

**7.1 Lärmschutzwall**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von ca. 2,5 m herzustellen. Die Höhe bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn der Planstraße. Die Begrünung erfolgt gem. der Festsetzungen unter Pkt. 13.

**7.2 Verkehrslärmschutz**

Die Fahrbahn der Planstraße im Bereich des Sondergebietes ist mit einer lärmmindernden Deckschicht zu versehen, für die eine dauerhafte Lärmminderung von 2 bis 5 dB(A) gegenüber nicht geriffeltem Gussasphalt nachgewiesen sein muss.

**7.3 Schallschutz**

Im Sondergebiet sind schutzbedürftige Wohnräume (z.B. Wohnzimmer und Schlafzimmer) möglichst auf der der Geräuschquelle (hier die neue Planstraße) abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen. Für diese Wohnräume ist ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen der Gebäude gem. DIN 4109 zu schaffen. An der zur Geräuschquelle gewandten Fassade müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Wohnräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (Rw, res nach DIN 4109) von mindestens 35 dB(A) aufweisen.

**8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

8.1 Innerhalb der 12,00 m breiten Grünstreifen im Geltungsbereich ist eine 7-reihige Strauch- und Baumhecke aus standortheimischen Arten gem. der Pflanzenliste 1 und dem Pflanzschema 1 (siehe Umweltbericht) zu pflanzen und zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Rasterabstand von 1,00 x 1,5 m zu setzen. Die Gehölzfläche ist zu 30 % mit Haupt- und Nebenbaumarten und zu 70 % mit Straucharten zu überstellen. Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch artgleiche Gehölze gem. Pflanzliste 1 zu ersetzen. Der Gehölzbestand ist stufig aufzubauen (Abfolge: Saum-, Mantel-, Traufschicht).

*Pflanzliste 1*

| Zuordnung | Kürzel | Deutscher Name | Botanischer Name | Mindestqualität | Anteil (%) | Anzahl 100% |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Heisterstrauch | Bu | Buchsbaum | Buxus sempervirens | Hei. 3xv. o. B. h 60-150 cm | 4 | 4 |
| | El | Eberesche | Quercus robur | Hei. 3xv. o. B. h 150-200 cm | 6 | 6 |
| Freiwachsender | Fah | Feldahorn | Acer campestre | Hei. 3xv. o. B. h 150-200cm | 8 | 7 |
| | Hbe | Hainbuche | Betula pendula | Hei. 3xv. o. B. h 100-150cm | 10 | 11 |
| Hohner | Bi | Salweide | Carpinus betulus | Hei. 3xv. o. B. h 100-150cm | 4 | 5 |
| Strauchart | Ha | Haselnuss | Corylus avellana | Str. 3xv. o. B. 4-6 Triebe | 10 | 10 |
| | Ro | Hundsrose | Rosa canina | Str. 3xv. o. B. 4-6 Triebe | 10 | 10 |
| | Ka | Kreuzdorn | Rhamnus catharticus | Str. 3xv. o. B. 4-6 Triebe | 10 | 11 |
| | Sl | Schlehe | Prunus spinosa | Str. 3xv. o. B. 4-6 Triebe | 10 | 10 |
| | Wd | Weißdorn | Crataegus monogyna | Str. 3xv. o. B. 4-6 Triebe | 10 | 10 |
| Gesamt | | | | | 100 | 100 |

Dem Gehölzbestand ist beidseitig ein 2,5 m breiter Krautsaum vorzulagern. Die Krautsäume sind der Sukzession zu überlassen.

8.2 Innerhalb des 11,00 m breiten Grünstreifens im Geltungsbereich ist eine 7-reihige Strauch- und Baumhecke aus standortheimischen Arten gem. der Pflanzenliste 1 und dem Pflanzschema 1 (siehe Umweltbericht) zu pflanzen und zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Rasterabstand von 1,00 x 1,5 m zu setzen. Die Gehölzfläche ist zu 30 % mit Haupt- und Nebenbaumarten und zu 70 % mit Straucharten zu überstellen. Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch artgleiche Gehölze gem. Pflanzliste 1 zu ersetzen. Der Gehölzbestand ist stufig aufzubauen (Abfolge: Saum-, Mantel-, Traufschicht). Dem Gehölzbestand ist beidseitig ein 2 m breiter Krautsaum vorzulagern.

8.3 Innerhalb des 26,00 m breiten Grünstreifens im Osten des Plangebietes ist eine 10-reihige Strauch- und Baumhecke aus standortheimischen Arten gem. der Pflanzenliste 1 und dem Pflanzschema 2 (siehe Umweltbericht) zu pflanzen und zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Rasterabstand von 1,2 x 1,5 m zu setzen. Die Gehölzfläche ist zu 40 % mit Haupt- und Nebenbaumarten und zu 60 % mit Straucharten zu überstellen. Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch artgleiche Gehölze gem. Pflanzliste 1 zu ersetzen. Der Gehölzbestand ist stufig aufzubauen (Abfolge: Saum-, Mantel-, Traufschicht).
Dem Gehölzbestand ist westlich ein 4,00 m und östlich ein 10,00 m breiter Krautsaum vorzulagern. Die Krautsäume sind der Sukzession zu überlassen. Innerhalb des 10 m breiten Krautsaums sind 9 Strauchgruppen mit jeweils 5 bis 10 standortheimischen Sträuchern der Arten Heckenrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa) und Weißdorn, Mindestpflanzqualität: leichter Strauch, Höhe 40-60 cm, in gleichen Mengenanteilen zu pflanzen. Pro Strauch ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,5 m² vorzusehen. Der Mindestabstand der Strauchgruppen zueinander beträgt 10 m.

8.1 u. 8.2 u. 8.3 In den ersten drei Jahren nach Gründung des Bestandes ist nach Bedarf eine Mahd des Gras- und Krautaufwuchses innerhalb der Pflanzflächen vorzunehmen. Die Grünstreifen sind dauerhaft durch geeignete Maßnahmen, z.B. durch Eichenspaltpfähle von der übrigen Nutzfläche abzugrenzen. Andere Nutzungen sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

**9. Flächen mit Bindungen für Erhaltung Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

9.1 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Gehölzfläche zu erhalten. Bei Ausfall von einzelnen Gehölzen ist Ersatz durch Pflanzung standortheimischer Laubholzarten gem. der Pflanzliste 2 zu leisten.

Die Erschließung des Gehölzes mit fußläufigen, wassergebundenen Wegen ist zulässig. Vor baubedingten Beeinträchtigungen sind Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu leisten.

Die DIN 18920 findet auch bei Bodenab- und -auftrag im Kronentraufbereich von zu erhaltenden Bäumen Anwendung. Ein erforderlicher Kronenrückschnitt ist unter Anwendung der ZTV-Baumpflege 2006 durchzuführen.

*Pflanzliste 2*

| Zuordnung | Kürzel | Deutscher Name | Botanischer Name | Mindestqualität | Anteil (%) | Anzahl 100% |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Heisterstrauch | Bu | Buchsbaum | Buxus sempervirens | Hei. 3xv. o. B. h 60-150 cm | 4 | 4 |
| | El | Eberesche | Quercus robur | Hei. 3xv. o. B. h 150-200 cm | 6 | 6 |
| Freiwachsender | Fah | Feldahorn | Acer campestre | Hei. 3xv. o. B. h 150-200cm | 8 | 7 |
| | Hbe | Hainbuche | Betula pendula | Hei. 3xv. o. B. h 100-150cm | 10 | 11 |
| Hohner | Bi | Salweide | Carpinus betulus | Hei. 3xv. o. B. h 100-150cm | 4 | 5 |
| Strauchart | Ha | Haselnuss | Corylus avellana | Str. 3xv. o. B. 4-6 Triebe | 10 | 10 |
| | Ro | Hundsrose | Rosa canina | Str. 3xv. o. B. 4-6 Triebe | 10 | 10 |
| | Ka | Kreuzdorn | Rhamnus catharticus | Str. 3xv. o. B. 4-6 Triebe | 10 | 11 |
| | Sl | Schlehe | Prunus spinosa | Str. 3xv. o. B. 4-6 Triebe | 10 | 10 |
| | Wd | Weißdorn | Crataegus monogyna | Str. 3xv. o. B. 4-6 Triebe | 10 | 10 |
| Gesamt | | | | | 100 | 100 |

**9.2** Alle Laubbäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die einen Stammdurchmesser von mindestens 10 cm (gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Boden) aufweisen, sind zu erhalten. Bei Ausfall von einzelnen Bäumen ist je angefangene 20 cm Stammdurchmesser des gefällten Baumes Ersatz durch Pflanzung der Laubbaumart des gefällten Baumes oder folgender Laubbaumarten:

Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia),
Sandbirke (Betula pendula), Feldahorn (Acer campestre),
Rotbuche (Fagus sylvatica), Bergahorn (Acer platanoides)

von mind. 12 cm Stammumfang innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu leisten.

**10. Anpflanzung von Straßenbegleitbäumen entlang der Erschließungsstraße**

Je 100 m² versiegelter Straßenfläche ist mindestens ein Laubbaum (Mindestqualität: H, 3xv, m. B. STU 14-16) der unten angegebenen Arten in dem betreffenden Straßenbereich zu pflanzen und zu erhalten:

Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia),
Winterlinde (Tilia cordata), Feldahorn (Acer campestre),
Hainbuche (Carpinus betulus), Bergahorn (Acer platanoides)

**11. Anpflanzung auf privaten Grundstücken**

Auf den privaten Grundstücken sind innerhalb der Freiflächen großkronige Laubbäume wahlweise der Arten:

Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia),
Winterlinde (Tilia cordata), Feldahorn (Acer campestre),
Sandbirke (Betula pendula), Bergahorn (Acer platanoides),
Hochstamm-Obstgehölze,
regionaltypische Sorten

Mindestqualität: H., 3xv., o. B., STU 12-14 zu pflanzen und zu erhalten. Grundstücke mit einer Größe über 3,000 m² sind mit 10 großkronigen Laubbäumen, Grundstücke bis 3,000 m² sind mit 5 großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Die offene Vegetationsfläche (Baumscheibe) sollte pro Laubbaum mindestens 10 m² betragen.

**12. Pflanzung an Grundstücksgrenzen**

Zur Gewährleistung eines Mindestmaßes an innerer Durchgrünung der Baugebiete innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Pflanzstreifen an den Grundstücksgrenzen anzulegen. Zwei-reihige Strauchhecken sind auf 4 m breiten Grünstreifen an allen Grundstücksgrenzen mit Ausnahme der Grenzen zu öffentlichen bzw. privaten Grünflächen und zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie außerhalb des Bereichs von Ver- und Entsorgungsleitungen - zu pflanzen und zu erhalten.

Die gem. der Pflanzliste 2 geeigneten standortheimischen Sträucher sind in etwa gleichen Mengenanteilen zu pflanzen. Pro Gehölz sind etwa 1,0 m² Pflanzfläche vorzusehen. Zu den Nachbarflächen sind mind. 1,25 m Pflanzabstand zu halten.

**13. Gestaltung des Lärmschutzwalles**

Der ca. 2,5 m hohe Erdwall ist mit flachen Böschungen (Böschungsneigung mindestens 1:2) zu versehen. Innerhalb der Böschungsflächen standortheimische Sträucher der Arten:

Hasel (Corylus avellana), Hundrose (Rosa canina),
Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna),
Salweide (Salix caprea).

Pflanzqualität: l.Str., o. B., h 40-60 cm, in etwa gleichen Mengenanteilen zu pflanzen und zu erhalten. Pro Strauch ist eine Pflanzfläche von ca. 1,5 m² vorzusehen.
Die Sträucher sind in Art-Gruppen zu pflanzen, Pro Strauchart sind 3 bis 5 Stück im Verband zu pflanzen.

**14. Besondere Maßnahmen des Artenschutzes**

Im Umfeld von 3 km des nordöstlichen Bereichs des Plangebietes ist die Anlage von Lerchenfenstern auf den mindestens 3 ha großen Ackerflächen gem. Kap. 5.2.3 des Umweltberichtes als CEF-Maßnahme i.S. des § 44 Abs. 5 BNatSchG herzurichten.

**16. Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahmen unter Festsetzung Nr. 8.2 und Festsetzung Nr. 10 sowie eine Teilfläche von 1.006 m² der externen Maßnahme auf dem Flurstück 36 , Gemarkung Reddien, Flur 3 (siehe Hinweis Nr. 4) werden den öffentlichen Flächen zugeordnet, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden.
Die Ausgleichsmaßnahmen unter Festsetzung Nr. 8.1, Nr. 8.3, Nr. 11 sowie eine Teilfläche von 960 m² der externen Maßnahme auf dem Flurstück 36 , Gemarkung Reddien, Flur 3 , eine externe Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 13/4, Gemarkung Mützingen, Flur 1 (siehe Hinweis Nr. 4) und eine externe Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 21/5, Gemarkung Breese im Bruche, Flur 2 im Flächenpool "Alte Jeetzel" (siehe Umweltbericht) werden anteilig den privaten Grundstücken zugeordnet, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden.

**16. Schutz des Mutterbodens gem. § 202 BauGB**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

## Hinweise

**1. Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).

**2. Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Der Beginn der Erdarbeiten ist mindestens 14 Tage vorher der Kreisarchäologie des Landkreises Lüchow-Dannenberg schriftlich oder unter der Telefon-Durchwahl 05841/120-246 (0175/7551162) anzuzeigen.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw., für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**3. Altablagerungen / Altstandorte**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Fachdienst Untere Wasserbehörde/Abfallbeseitigung, Landkreis Lüchow-Dannenberg, zu benachrichtigen.

**4. Externe Kompensationsmaßnahmen**
Zur Kompensation für nicht im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes auszugleichende Beeinträchtigungen werden zwei gemeindeeigene Flächen ausgewählt: das Flurstück 13/4 (Gemarkung Mützingen, Flur 1) mit einer Größe von 11.781 m² und das Flurstück 36 (Gemarkung Reddien, Flur 3) mit einer Größe von 1.966 m².

Im Umweltbericht sind die externen Kompensationsmaßnahmen auf den besagten Flächen detailliert beschrieben sowie in Übersichtsplänen dargestellt. Auf Grundlage des Umweltberichts sind folgende Kompensationsmaßnahmen fachgerecht durchzuführen:
- Auf dem Flurstück 13/4 (Gemarkung Mützingen, Flur 1) ist ein naturnaher Laubmischwald zu entwickeln.
- Die Fläche des Flurstückes 36 (Gemarkung Reddien, Flur 3) ist zu einer Sukzessionsfläche zu entwickeln.

## Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 NBauO)

**1. Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Göhrdestraße".

**2. Gestaltung der Gebäude**
Die äußere Gestaltung der Fassaden baulicher Anlage und technischer Einrichtungen ist in gedeckten, natursteinähnlichen Farbtönen (Beige-, Braun-, Rot-, Grün- oder Grautönen) zu halten. Große Farbgebungen sowie reflektierende oder blendende Materialien sind unzulässig.

**3. Dachformen**
Im Sondergebiet sind Flach- und Walmdächer und daraus abgeleitete Formen von 18° bis 30° Neigung zulässig. Im Mischgebiet sind Satteldach(SD)-, Krüppelwalm(KWD)- und Walmdächer (WD) und daraus abgeleitete Formen von 25° bis 45° Neigung zulässig. Pultdächer (PD) sind mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zulässig. Im Mischgebiet sind außerdem Flachdächer (FD) zulässig. Für Gewerbegebiete werden Flachdächer und geneigte Dächer von 0° bis 45° zugelassen.

**4. Regenerative Energien**
Materialien und baulich notwendige Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien, insbesondere der Solarenergie, sind ausdrücklich zulässig. Es muss mindestens ein Abstand von 0,5 m zum Randabschluss des Daches eingehalten werden.

**6. Einfriedungen**
Innerhalb der privaten Grünflächen 8.1 und 8.3 sind Einfriedungen nur an den Grenzen zu Gewerbe- und Mischgebieten zulässig.

**6. Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Bauvorschrift zuwiderhandelt.
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO i.V.m. § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 EUR geahndet werden.

## Präambel

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung und der §§ 56, 97 und 96 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 58 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Zernien diesen Bebauungsplan "Göhrdestraße" - bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.
Zernien, den _____

_____(Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

**1. Aufstellungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde Zernien hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes "Göhrdestraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
Zernien, den _____

_____(Bürgermeister)

**2. Planunterlage**
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab: 1 : 1.000

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.02.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
_____ den _____
Behörde für Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Lüneburg
_____
Katasteramt Lüchow _____

_____(Unterschrift)

**3. Planverfasser**
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Niedersächsische Landgesellschaft, Geschäftsstelle Lüneburg, Wedekindstraße 18, 21337 Lüneburg,
Dipl.-Ing. Iryna Davydenko
Lüneburg, den _____

_____(Planverfasser)

**4. Öffentliche Auslegung**
Der Rat der Gemeinde Zernien hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Zernien, den _____

_____(Bürgermeister)

**5. Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**
Der Rat der Gemeinde Zernien hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Zernien, den _____

_____(Bürgermeister)

**6. Vereinfachte Änderung**
Der Rat der Gemeinde Zernien hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.
Zernien, den _____

_____(Bürgermeister)

**7. Satzungsbeschluß**
Der Rat der Gemeinde Zernien hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Zernien, den _____

_____(Bürgermeister)

**8. Inkrafttreten**
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Zernien, den _____

_____(Bürgermeister)

**9. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Zernien, den _____

_____(Bürgermeister)

**10. Mängel der Abwägung**
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Zernien, den _____

_____(Bürgermeister)

Übersichtsplan

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Lüneburg
Wedekindstraße 18
21337 Lüneburg
Telefon (04131) 65100
Telefax (04131) 650350
E-Mail info@nlg.de

Gemeinde Zernien

Bebauungsplan "Göhrdestraße"

Maßstab 1 : 1.000 — Stand: 18.03.2013