

Textliche Festsetzungen

- Bodenrechtliche Festsetzungen**
- 1. Bauliche Nutzung**
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird innerhalb des WA - Gebietes die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf 2 begrenzt.
- 2. Begrenzung der Zahl der Wohnungen**
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird innerhalb des WA - Gebietes die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf 2 begrenzt.
- 3. Anforderungen an die Grundstücksgröße**
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird für Gebäude, die mit Einzelhäusern bebaut werden, eine Mindestgrundstücksgröße von 650 qm festgesetzt. Für die Bauweise Doppelhausbebauung ist eine geringere Grundstücksgröße zulässig.
- 4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
 (1) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist eine Strauchhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die entsprechenden Straucher und Bäume im o.g. Sinne sind der Anlage 1 der Begründung dieses Bebauungsplanes zu entnehmen.
 (2) Die Pflanzungen, mit einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro qm und mind. 3 Stück, höchstens 5 Stück einer Art in jedem Abschnitt, sind so anzulegen und zu pflegen, daß sich ein artenreiches, leistungsfähiges Gehölz entwickeln kann (vgl. Anlage 3 der Begründung). Die Kopflängen auf den Grundstücken sind zeitgleich mit der Längsausrichtung der Flächen (ursprüngliche gärtnerische Anlegungen unberücksichtigt) anzulegen.
- 5. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 (1) Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mind. 2 je ca. 200 m² umfassende Feldgehölze aus Bäumen und Sträuchern (siehe Planzeichnungsanhang 1) sowie auf der restlichen Fläche pro 50 m² je ein Gehölz (z.B. Pflanzreihe Anlage 2) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind entweder als Hochstamm mit einem Stammumfang von min. 14 cm in 1 m Höhe oder als Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2,00 m zu pflanzen.
 (2) Die gärtnerischen Bereiche sind als artenreiches extensives Grünland zu entwickeln und zu erhalten. Im Übergangsbereich zu den Feldgehölzen sind artenreiche Saumpflanzungen zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten.
- 6. Durchgrünung des Plangebietes**
 (1) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum als Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die entsprechenden Laubbäume im v.g. Sinne sind der Anlage 1 der Begründung dieses Bebauungsplanes zu entnehmen.
 (2) Die zu pflanzenden Bäume müssen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm in 1 m Höhe oder als wirklicher Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m gepflanzt werden. Hinsichtlich des Pflanzzeitpunktes gilt § 4 Abs. 2 Satz 2 der textlichen Festsetzungen entsprechend. Eine Anrechnung auf § 4 ist nicht zulässig.
- 7. Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers**
 Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete ist das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen (siehe Begründung) unverzüglich zurückzuführen. Es ist zu gewährleisten, daß die Ableitung von Niederschlagswasser die natürliche Abflussspende des un bebauten Geländes (Geländegebiet) nicht überschreitet.
- 8. Begrenzung der Bodenversiegelung auf Gehwegen, Zufahrten, Stellplätze und Garagenzufahrten**
 Zufahrten zu Garagen und Stellplätze sowie nicht überdachte Stellplätze und Gehwege sind so anzulegen, daß eine Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) gewährleistet ist. Der Anteil der voll versickerungsfähigen Fläche (z.B. Pflastergerien) muß mindestens 20% betragen.
- 9. Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**
 (1) Für das im B-Plan festgesetzte WA-Gebiet mit einer GRZ von 0,25 wird eine max. zulässige Überschreitung der GRZ mit 25% zugelassen.
 (2) Für das im B-Plan festgesetzte WA-Gebiet mit einer GRZ von 0,3 wird eine max. Überschreitung der GRZ von 50% zugelassen.
 (3) Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist nur zulässig, wenn Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Nebenlagern als versickerungsfähige Fläche bzw. mit einem Aufkollwert von max. 0,7 festgesetzt werden.
- 10. Interne Kompensation**
 Die in den §§ 4-7 genannten textlichen Festsetzungen und die damit verbundenen Maßnahmen werden als interne Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan vorhersehen Eingriffe in Natur und Landschaft wirksam.

Gestaltungsvorschriften - Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

- 1. Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung**
 Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
- 2. Dächer**
 (1) Auf den innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 35 - 48 Grad zulässig. Bei Grundformen (Grunddächer) ist eine geringere Dachneigung zulässig (mind. jedoch 10 Grad). Grunddächer (Grunddächer) sind als "harte Beschattung" auszubilden.
 (2) Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf je Dachseite nicht mehr als 3/5 der Traufbreite betragen. Traufhöhe ist in dieser Satzung die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachtrauf an der Traufseite der Gebäude.
 (3) Zur flächeneffizienten Dachdeckung geneigter Dächer sind nur gebrannte Tonziegel sowie Bitumbeschichte zulässig. Metallblech-, Faserverzest- und Kunststoffdeckungen sind nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Grunddächer.
 (4) Als Farbton für die Dachdeckung sind die Farben "rot-robraun" und "braun-dunkelbraun" zulässig (siehe § 5 Abs. 1 und 2). Für Solarerleuchtungs- und Dachrinnen i.S. von Abs. 3 sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.
- 3. Höhen**
 (1) Bei Hauptgebäuden beträgt die max. Firsthöhe 9,50 m.
 (2) Bezugsniveau i.S. dieser Satzung ist die öffentliche Verkehrsfläche. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maße um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der Verkehrsfläche zugewandt, Seite des Gebäudes und der Bezugsfläche.
 (3) Bei Mansarden und Walmdächern ist die Firsthöhe maßgebend, die sich aus der theoretisch vorgelegten Firsthöhe bis zur Gebäudeaußenwand ergibt.
 (4) Da die öffentliche Verkehrsfläche als Bezugsfläche der Höhenfestsetzung ein Gefälle aufweisen kann, gilt das mittlere Maß pro Grundstücksbreite als "maßgebliche Bezugsfläche", bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche im Ausbaustand.
- 4. Außenwände**
 (1) Holzverkleidung und sichtbare Holzkonstruktionen sind nur zulässig, wenn sie im Verhältnis zur Fläche der gesamten Außenwand untergeordnet sind (Anteil < 30%). Holzschwerkorn ist zulässig.
 Für untergeordnete Gebäudeelemente (z. B. Erker, Balkone, Kellerlochschächte, Tür- und Fensterbauten wie z. B. Wintergärten) und Nebengebäude ist die Verwendung anderer konstruktionsbedingter Materialien und materialbedingter Farben zulässig.
 (2) Metallblech, Wellzement- und Baumplatten sind unzulässig.
- 5. Farbton**
 Für die in § 2 festgesetzten Farbton sind die in Absatz 1 und 2 genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachfolgend aufgeführten Farbmuster nach Farbtaster RAL 840 HR ablesbar.

- (1) Für den Farbton "rot - robraun" im Rahmen der RAL:
 3001 - rotbraun
 3002 - rotorange
 3003 - rotrot
 3004 - purpurrot
- (2) Für den Farbton "braun-dunkelbraun" im Rahmen der RAL:
 8001 - ockerbraun
 8002 - kastanienbraun
 8003 - kastanienbraun
 8004 - kastanienbraun
 8005 - mahagonibraun
 8006 - mahagonibraun
 8007 - rothbraun
 8008 - rotbraun
 8009 - rotbraun
 8010 - rotbraun
 8011 - rotbraun
 8012 - rotbraun

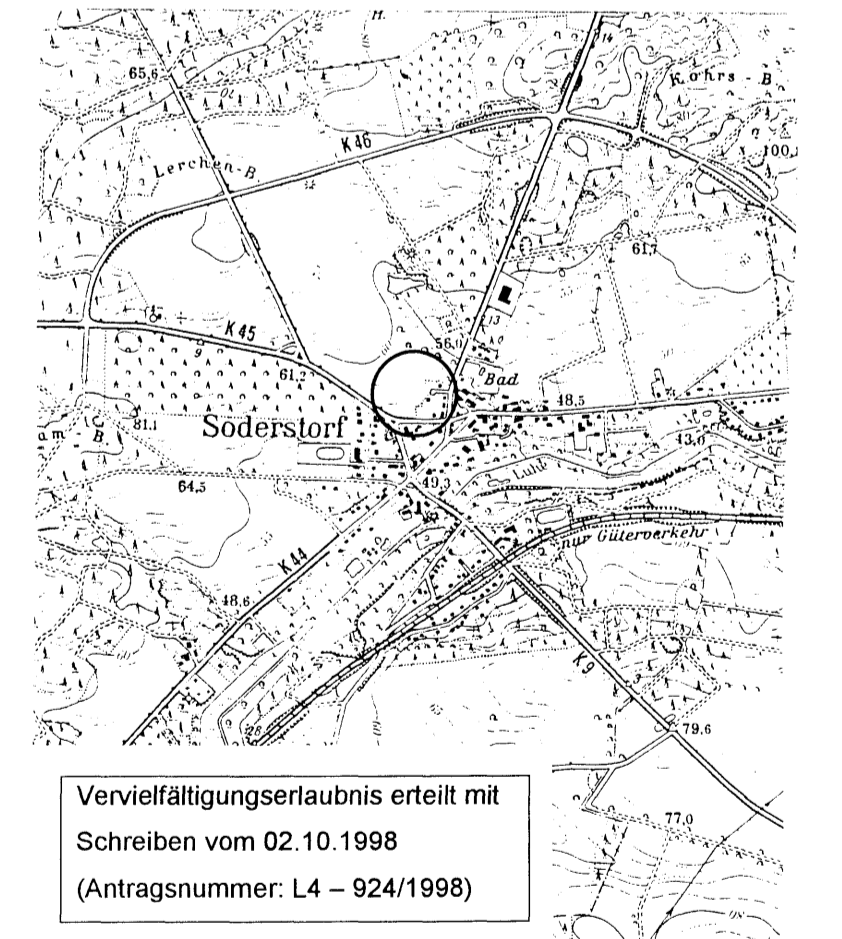
6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baummaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 5 dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht.

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet	
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,25 Grundflächenzahl	
I Zahl der Vollgeschosse	
BAUWEISE; BAUGRENZE	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
Offene Bauweise Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
Offene Bauweise Nur Einzelhäuser zulässig	
Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie	
Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung: Fußweg	
GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
Öffentliche Grünfläche	
Private Grünfläche	
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz	
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN; FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
SONSTIGE PLANZEICHEN	
Schichtweckflächen, auf diesen Flächen sind bauliche Anlagen und Bewuchs ab einer Höhe von 0,80 m unzulässig.	
Umgrenzung der Flächen die von Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastenden Flächen	§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25000



Vervielfältigungserlaubnis erteilt mit Schreiben vom 02.10.1998 (Antragsnummer: L4 - 624/1998)

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes (mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und der §§ 56, 97 und 99 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 189) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 385), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Soderstorf den Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus dem zeichnerischen und textlichen Festsetzungen einschließlich örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Soderstorf, den 16.08.1999
 gez. Barufe L.S.
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Soderstorf hat in seiner Sitzung am 28.04.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt sowie die öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB am 04.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 26.03.1999 bis 28.05.1999 öffentlich ausliegen.

Soderstorf, den 16.08.1999
 gez. Barufe L.S.
 Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde Soderstorf hat in seiner Sitzung am 11.08.1999 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beschlüssen gemäß § 3 (3) Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 09.07.1999 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 20.07.1999 gegeben.

Soderstorf, den 16.08.1999
 gez. Barufe L.S.
 Bürgermeister

Verfahrensmerkmale des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Soderstorf hat in seiner Sitzung am 12.02.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Am Lerchenberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 01.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden. (Durch Aushang gemäß § 5 der Hauptsatzung der Gemeinde Soderstorf)

Soderstorf, den 16.08.1999
 gez. Barufe L.S.
 Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: 7590 B Gemarkung: Soderstorf
 Flur: 2 Maßstab: 1:1000
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13, Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 27.08.1997, Nds. GVBl. S. 167, geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 18.8.1998, Nds. GVBl. S. 345).
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.10.1998).
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragebarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Soderstorf, den 01.09.1999
 Katasteramt Lüneburg

gez. i. A. Wietz L.S.
 Vermessungsoberrat

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.09.1999 im Amtsblatt Nr. 10 für den Regierungsbezirk Lüneburg bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.09.1999 wirksam geworden.

Soderstorf, den 02.09.1999
 gez. Barufe L.S.
 Bürgermeister

Verfahrens- oder Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Soderstorf, den
 Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Soderstorf, den
 Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft Peters und Reinold
 Büro Piders: 31840 Hess. Oldendorf - Lachener Dorfstraße 13a
 Telefon 05158 - 1494 Telefax 05158 - 1021
 Bearbeitung: Planungsbüro M. Reinold Raumplanung und Städtebau (IR/SRL)
 Büro Reinold: 31840 Hess. Oldendorf - Kienenwiesen 35
 Telefon 05152 - 1506 Telefax: 05152 - 21857
 Hess. Oldendorf den 16.08.1999
 gez. Reinold
 Planverfasser

Bauleitplanung der Gemeinde Soderstorf Landkreis Lüneburg - Samtgemeinde Amelinghausen

B-Plan Nr. 2 "Am Lerchenberg" Gemeinde Soderstorf

einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

M.: 1:1000

Planungsgemeinschaft Peters und Reinold
 Büro Piders: 31840 Hessisch Oldendorf - Dorfstraße 13a
 Telefon 05158-1494 Telefax 05158-1021
 Büro Reinold: 31850 Hesselndorf - Kienenwiesen 35
 Telefon 05152-1506 Telefax 05152-21857

Urschrift
 Abchrift X