

### Textliche Festsetzungen

- Bauliche Nutzung**
  - Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Mit Garagen, Carports und Nebenanlagen ist ein Abstand von mind. 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einfriedenungen.
  - Pro Wohnfläche sind auf dem jeweiligen Grundstück mindestens 2 Stellplätze inklusive Garage und Carport vorzusehen.
  - Es werden folgende Mindestgrundstücksgößen festgesetzt: für Einzelhäuser 700 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften 500 m<sup>2</sup>.
  - Die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude beträgt maximal 2 Wo je Einzelhaus 1 Wo je Doppelhaushälfte.
  - In Wohngebäuden ist die zweite Wohnung nur im ausgebauten Dachgeschoss über dem 1. Vollgeschoss zulässig.
  - Die von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen sind als Brandschutzstreifen anzulegen. Bauliche Anlagen, die Lagerung brennbarer Materialien und leicht entzündbarer Bewuchs sind hier nicht zulässig.
  - Die Höhe der OK Fertigfußböden darf maximal 0,40 m über der Höhe des Abschlusses der Erschließungsstraße liegen, dem das Gebäude zugeordnet ist.
- Verkehr / Oberflächenerwässerung**
  - Es ist maximal eine Zufahrt pro Wohngebäude in einer jeweiligen maximalen Breite von 4 m sowie ein Zugang in einer jeweiligen Breite von maximal 1,50 m auf den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrt und Zugang darf die Breite maximal 5 m betragen.
  - Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten zugunsten von Anlegern und Rettungsfahrzeugen sowie Ver- und Entsorgungsträgern.
  - Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht gilt zugunsten der Anlieger.
  - Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußgänger- und Radfahrbereich, besteht ein Fahrrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern sowie für Rettungsfahrzeuge.
  - Sichtdreiecke sind von ständigen Sichtbehindern, parkenden Fahrzeugen und sich behinderndem Bewuchs über 80 cm freizuhalten. Einzelne Bäume, Lichtmasten sowie Lichtsignalanlagen sind innerhalb der Sichtfelder zulässig, sofern sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.
- Grünordnung**
  - Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.
  - Das auf den Baufeldern anliegende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Die Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.
  - Pro Wohngebäude ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder heimischer Strauchbaum zu pflanzen. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Pflanzliste 1 ist verbindlich.
  - Auf den Straßenverkehrsflächen sind mindestens 20 Bäume anzupflanzen. Hierfür ist die Pflanzliste 2 verbindlich.
  - Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit einer Pflanzqualität von St. U. 20 - 22, 3 x v. m. v. vorzunehmen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist verbindlich.
  - Die als zu erhalten festgesetzten Strauchpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit 80 cm großen, v. Strüchern vorzunehmen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist verbindlich.
  - Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern sind grabenbegleitend Pflanzungen aus Bäumen und Strüchern der Pflanzliste 3 anzulegen. 85 % der Pflanzen sind als Sträucher, 15 % als Bäume zu verwenden. Der Pflanzabstand ist und zwischen den Reihen darf maximal 1,50 m betragen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
  - Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, A<sub>1</sub> und A<sub>2</sub>, ist eine Gras-Krautflur mit einzelnen, mind. 100 m<sup>2</sup> großen Baum- und Strauchgruppen der Pflanzliste 3 zu entwickeln. 65 % der Pflanzen sind als Sträucher, 15 % als Bäume zu verwenden. Der Pflanzabstand ist und zwischen den Reihen darf maximal 1,50 m betragen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
  - Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, A<sub>3</sub>, ist eine stark durchwurzelte Oberboden der landwirtschaftlich genutzten Fläche abzutragen. Durch Aufbringen des auf Flurstück 477 gewonnenen obersten Sandbodens und durch zusätzliche Ansaat ist die Fläche in eine trockene Ruderalflur mit Übergängen zu Magerrasen umzuwandeln. Hierbei sind offene Sandstellen zu schaffen.
  - Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, A<sub>4</sub>, ist eine trockene Ruderalflur durch Ansaat zu erhalten.
  - Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, A<sub>5</sub>, ist ein Waldrand zu entwickeln, der sich aus einem Strauchgürtel der Pflanzliste 3 und einem mind. 1 m breiten vorgelagerten Gras-Krautraum zusammensetzt. Der Pflanzabstand ist und zwischen den Reihen darf maximal 1,50 m betragen. Es sind mind. 80 cm hohe, v. Sträucher zu verwenden.
  - Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist Teil 2 des Plangebietes ist ein standortheimischer Laubmischwald mit Arten der Pflanzliste 4 zu entwickeln. Nach Norden und Osten ist hier ein 15 m breiter Waldrand bestehend aus einem 10 m breiten Strauchgürtel der Pflanzliste 4 anzulegen, dem ein 5 m breiter Gras-Krautraum vorzulegen ist.
  - Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich werden den Baugebieten nördlich und südlich des Rethwinkelweges je zu 50 % zugeordnet.
  - Die Waldflächen sind dauerhaft zu erhalten und in ihrem Bestand zu entwickeln.
- Bodenschutz**
  - Abgrabungen und Aufhöhungen in den Baugebieten sind nur zulässig, soweit dies zur Herstellung der Gebäude und Zufahrten erforderlich ist. Das vorhandene Relief auf den übrigen Grundstücksflächen ist zu erhalten.

### Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.05.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Rethwinkelweg" mit Örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.06.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Barum, den ..... Bürgermeister

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Erstellt auf Grundlage des Liegenschaftskatasters durch das Vermessungsbüro  
Dipl.-Ing. K.-H. Twesstedt, M. Lepien, C. Kiepe  
Städtoppel 2, 21337 Lüneburg

Liegenschaftskarte:  
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.07.2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den .....  
Unterschrift: Cxvi

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Ute Kremer, Am Schlachthof 7a, 21339 Lüneburg, Tel.: 04131 / 544004880, krekmer@planung.de

Lüneburg, den .....  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.05.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Datum der öffentlichen Auslegung wurden am 31.05.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.06.2001 bis 13.07.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Barum, den ..... Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 2002 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz/weiter Halbsatz BauGB beschlossen.  
Ort und Datum der öffentlichen Auslegung wurden am 2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis 2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Barum, den ..... Bürgermeister

**Vereinfachte Änderung**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 2002 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.  
Ort und Datum der öffentlichen Auslegung wurden am 2002 ortsüblich bekanntgemacht. Den betroffenen Bürgern wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Barum, den ..... Bürgermeister

### Örtliche Bauvorschrift

- gem. § 56 NBauO i. V. m. §§ 97 und 98 NBauO
- Wohngebäude**
    - Hauptgebäude sind mit sichtbaren Außenwänden von mindestens 2,00 m Höhe über Erdgeschoss-Richtfußboden herzustellen. Sie sind in den Farbönen Rot oder Rot-Braun aus Verbundziegeln sowie weiße Verblender oder Vormauersteine in Verbindung mit anthrazitfarbenem Dach zu gestalten (Herstellerangaben). Gauben und Giebel oberhalb der Traufhöhe und untergeordnete Bauteile können mit Holz verschalt werden. Untergeordnete Bauteile dürfen als Stahl-Glaskonstruktion erstellt werden. Die Verwendung von Materialien, die andere Materialien vorläsigen, ist unzulässig.
    - Wohngebäude sind mit Sattel-, Walm- oder Tei-Krüppelwäldschern mit Neigungen zwischen 1 und 45° zu versehen. Bei teilweise geneigten und Wäldschern ist der abgewinkelte Bereich in einer Mindestneigung von 50° zu erstellen. Die Dachdeckung ist in den Farbönen Rot, Rot-Braun oder Anthrazit zu gestalten (Herstellerangaben). Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten u. ä. sind zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig. Hierfür beträgt die Dachmindertiefe 20°.
    - Die maximale Höhe der Traufe (Schnittlinie der Außenwände mit der Dachhaut an der Traufkante der Gebäude) beträgt bei der Ausbildung von geneigten Dächern 3,40 m und bei begrüntem Dachern 2,50 m über Oberkante Fertigfußboden.
    - Die Ausbildung von Dachgauben auf einer Dachseite darf das Maß der Hälfte der Traufhöhe des Daches nicht überschreiten.
  - Garagen, Carports und Nebengebäude**
    - Die Außenwände von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind in Materialien und Farben entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten oder aus Holz herzustellen. Begrünte Dächer sind zulässig. Die Verwendung von Materialien, die andere Materialien vorläsigen, ist unzulässig.
  - Einfriedungen**
    - Einfriedungen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur zulässig als Holzzäune mit senkrechten Latten oder als Mauern aus Feldsteinen. Grüne Maschendrahtzäune sind nur innerhalb einer Hecke zulässig. Bei der Pflanzenauswahl sind laubwerfende und immergrüne Gehölze zulässig. Koniferen, außer Eibe (Taxus baccata), dürfen nicht verwendet werden. Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt 1,20 m.
  - Ordnungswidrigkeiten**
    - Ordnungswidrig handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 100.000 DM geahndet werden. (§ 91 Abs. 3 und 5 NBauO)

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Barum diesen Bebauungsplan Nr. 6 "Rethwinkelweg" bestehend aus der Planzeichnung (1 Blatt) und den nebeneinander liegenden Festsetzungen sowie der obenstehenden Örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Barum, den .....  
Bürgermeister (Siegel)

### Hinweise zum Verfahren

- Rechtsgrundlagen:**
  - Baugesetzbuch (BauGB) Neufassung vom 27.08.1997 zuletzt geändert am 05.04.2002
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Vom 25.03.2002
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993
  - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990
  - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 zuletzt geändert am 31.12.2002
  - Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 11.04.1994 zuletzt geändert am 19.02.2004
- Die grafischen Festsetzungen sind in der Planzeichnung nicht vollständig vermaßt. Die Planung liegt in digitaler Form vor, so daß für alle Punkte Gauß-Krüger-Koordinaten vorhanden sind, die vom ÖVl eindeutig in die Örtlichkeit übertragen werden können. In der Planzeichnung können Maße abgegriffen werden.

### Sonstige Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes steht das Grundwasser teilweise hoch an. Es ist mit erhöhten Aufwendungen beim Bau eines Kellers zu rechnen.

### Planzeichenerklärung gemäß PlanZV 90

- Art der Nutzung**
  - WA 0,20 Allgemeine Wohngebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - z. B.: 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
  - z. B.: 0,20 Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
  - z. B.: 1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO
  - Nur Einzelhäuser zulässig
  - Nur Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
  - Zweckbestimmung: Radweg/ Radfahrbereich
  - Zweckbestimmung: Müllbereitstellungfläche
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
  - Zweckbestimmung: Abwasser
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
  - Flächen für Wasserflächen, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
  - Graben zu erhalten

- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
  - Flächen für Wald § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
  - z. B. A<sub>1</sub> Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahme, s. textliche Festsetzungen
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
  - Sonstige Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
  - Baum zu erhalten
  - öffentlich
  - privat
- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
  - z. B. a) Bezeichnung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts, s. textliche Festsetzungen
  - Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16 Abs. 5 BauNVO

- Darstellungen ohne Normcharakter**
- Flurstücksgrenze
  - Flurstücknummer
  - Vorschlag zur Grundstücksteilung
  - Sichtdreieck

Pflanzliste 1	Pflanzliste 2	Pflanzliste 3	Pflanzliste 4
Acer campestre Betula pendula Carpinus betulus Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Prunus padus	Feldahorn Sandbirne Hainbuche Rohrleiche Eiche Traubeneiche	Quercus petraea Quercus robur Sorbus aucuparia Sorbus domestica Tilia cordata Ostergelbe in Sorten als Hochstamm	Sandbirne Weißdorn Schiele Steinleiche
Acer platanoides Alnus glutinosa Betula pendula Carpinus betulus Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Eucalyptus europaeus Fraxinus excelsior Lonicera xylosteum Malus pyralis Populus tremula	Feldahorn Hainbuche Schwarzleiche Bergahorn Hainbuche Blutleiche Haselnuß Weißdorn Pflaumenblücher Heckenrosche Wildapfel Ziternapfel	Sorbus domestica Sorbus intermedia Tilia cordata Tilia platyphyllos Weißerleiche Ostergelbe in Sorten als Hochstamm	Phormium tenax Rosa canina Sambucus nigra Sorbus aucuparia Faulbaum Hundertee Hornleiche Vogelbeere

**Beitrittsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom ..... (Az.: ..... ) aufgeführten Auflagen/Anforderungen/Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigestiegen. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Anforderungen vom ..... bis ..... ausliegen. Ort und Datum der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Barum, den ..... Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan mit ÖBV ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit ÖBV ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

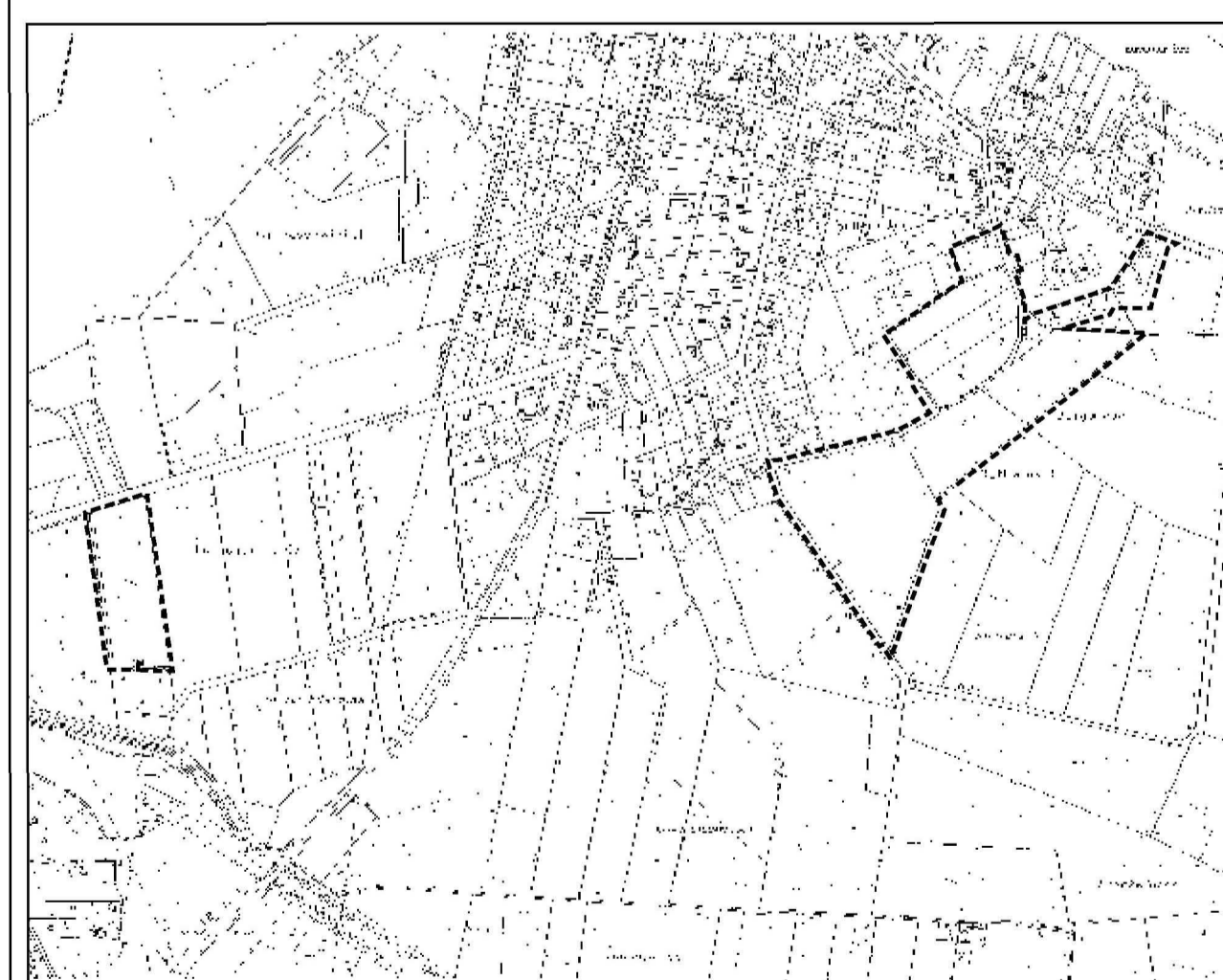
Barum, den ..... Bürgermeister

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

Barum, den ..... Bürgermeister

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

Barum, den ..... Bürgermeister



Übersichtsplan M = 1 : 10.000

**Gemeinde Barum**  
Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Barum Nr. 6  
"Rethwinkelweg"  
mit Örtlicher Bauvorschrift

Ute Kremer  
Dipl.-Ing.  
Leinestraße 10a  
21339 Lüneburg

Stand: und  
Leinestraße 10a

AM RECHENBERG 21339 LÜNEBURG  
Tel.: 04131 401 40 00  
Fax: 04131 401 40 00  
E-Mail: kremer@barum.de

Planformat: 83 x 129 cm  
bearbeitet: Kremer/Schocker  
Datum: 17.06.2004

Unterschrift:  
gezeichnet: Giese

Maßstab: 1 : 1000