

I. Bodenrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

- (1) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- (2) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- (3) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

§ 2 Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

- (1) Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO ausgeschlossen:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- (3) Gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) werden nicht Bestandteil dieses B-Planes (gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 6 Abs. 3 BauNVO).

§ 3 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die Firsthöhe der Gebäude innerhalb der WA- und MI-Gebiete wird auf max. 9,50 m über Bezugsebene begrenzt. Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert. Die Traufhöhe der Gebäude wird auf max. 3,50 m über Bezugsebene begrenzt. Als maßgebliche Traufhöhe wird der Traufpunkt als Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand (Oberfläche der Außenwand) mit der äußeren Dachhaut definiert.

Bezugsebene i.S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Mitte der Grundstücksfront. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene.

§ 4 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der WA- und MI-Gebiete sind je Gebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

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

- (1) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind mit standortheimischen Laubgehölzen oder Obstgehölzen zu bepflanzen. Hierbei ist mindestens je 15 m Grenzlänge ein standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Laubbäume sind mit einem Stammumfang von mind. 14 cm in 1 m Höhe gemessen mit Abständen von mind. 10 m zueinander zu pflanzen. Die Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 7 cm in 1 m Höhe und mit Abständen von mind. 10 m zueinander zu pflanzen. Die Bäume sind gegen Umfallen an einen Pflanzpfahl anzubinden. (Pflanzvorschläge siehe Anlage zur Begründung). Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind derart vorzusehen, dass sie die Funktion der in der öffentlichen Grünfläche (Ö2) anzulegenden Entwässerungsmulde nicht beeinträchtigen. Einfriedungen der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur auf der zum Hausgarten orientierten Seite des Baugrundstückes zulässig.
- (2) Die in Abs. 1 genannten Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannte Pflanzmaßnahme sind jedoch spätestens innerhalb einer Vegetationsperiode nach Baubeginn fertig zu stellen.

§ 6 Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die bestehenden Bäume und Sträucher zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen:

Zu pflanzen sind in wuchstypischen Abständen (mind. 8 m) standortheimische Bäume als Hochstamm, 3xv, StU 12-14 cm oder Solitär 3xv, Breite 60-100 cm, Höhe 200-250 cm. Die Pflanzungen von standortheimischen Sträuchern (2xv, 60-100 cm) sind mit einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro 1,5 m² und mind. 3 Stck. einer Art anzulegen. Die Pflanzungen sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Artenauswahl richtet sich nach Anlage 1 und 2 der Begründung.

§ 7 Durchgrünung des Plangebietes - Anpflanzung von Bäumen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche der festgesetzten WA- und MI- Gebiete ist auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein heimischer Laubbaum oder typischer Obstbaum nach Beginn der Baumaßnahmen, spätestens jedoch innerhalb von einer Vegetationsperiode nach Baubeginn zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach den Anlagen 1 und 2 der Begründung.
- (2) Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen.
- (3) Die in Abs. 1 und 2 genannten Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannte Pflanzmaßnahme ist jedoch spätestens innerhalb einer Vegetationsperiode nach Baubeginn fertig zu stellen.

§ 8 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Ö2) mit Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“ sind Entwässerungsmulden zur Ableitung des von außen zufließenden Oberflächenwassers zu errichten und dauerhaft zu erhalten (von Norden und von Osten kommend). Die nicht von der Mulde eingenommenen Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, so dass sich artenreiche Wildkrautfluren entwickeln. Das anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb der Entwässerungsmulden zur Versickerung zu bringen. Für Extremregenereignisse ist der Notabfluss zum nördlich der Wohlenbütteler Straße gelegenen Entwässerungsgraben sicherzustellen. Die Mulde kann zur Anlegung der Grundstückszufahrt für die außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Grünfläche (Flst. 351/120) überfahren werden.

§ 9 Rückhaltung des Oberflächenwassers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das in den WA- und MI- Gebieten anfallende abflusswirksame Oberflächenwasser ist auf den Grundstücksflächen durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen.

§ 10 Begrenzung von Grundstückszufahrten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 i.V.m. Nr 14 BauGB)

Die Zufahrten zu den Baugrundstücken, die an eine in der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnete Entwässerungsmulde angrenzen, werden auf 5 m begrenzt. (Die Lage der Entwässerungsmulden wird im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung festgelegt, siehe Anlage zur Begründung)

II. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 „Hinter den Höfen“.

§ 2 Dächer

- (1) Auf den innerhalb der festgesetzten WA- und MI-Gebieten errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 22 - 48 Grad zulässig. Pultdächer sind nur als beidseits versetztes Pultdach im Sinne eines Satteldaches mit einem gegeneinander versetzten First mit gleichen Dachneigungen zulässig. Einfache Pultdächer sind nicht zulässig. Bei Grasdächern ist eine geringere Dachneigung zulässig. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Erker, sonstige Dachaufbauten und Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 25 qm.
- (2) Als Farben für die Dachdeckung sind die Farbtöne von "rot-rotbraun", „braun – dunkelbraun“ und „schwarz-anthrazit“ in Anlehnung an die in § 3 genannten RAL-Töne zulässig. Für Solarelemente, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig. Reetdächer und Gründächer sind hiervon ausgenommen.
- (3) Zur flächenhaften Dachdeckung sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine zulässig. Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig. Reetdächer und Gründächer sind hiervon ausgenommen. Ausnahmen können für gewerblich genutzte Gebäude zugelassen werden, wenn diese ausschließlich gewerblich genutzt werden. Dies gilt auch für selbständige Anbauten.

§ 3 Farbtöne

Für die in § 2 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
- (3) Für den Farbton „schwarz - anthrazit“ im Rahmen der RAL:

7016 - anthrazitgrau	9004 - signalschwarz
7021 - schwarzgrau	9011 - graphitschwarz
7024 - graphitgrau	

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 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. Ein Zuwiderhandeln kann mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 500.000 € geahndet werden.

III. Hinweise

Baunutzungsverordnung

Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkrafttreten am 27.01. 1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S.466) erstellt worden.

Denkmalschutz

Im rückwärtigen Bereich des Plangebiets und des unmittelbar anliegenden Flurstücks liegt ein zerstörtes kleines Grabhügelfeld. Im eigentlichen Plangebiet liegt auf dem Flurstück 353/120 nur der mit der Fundstellenummer 140 markierte zerstörte Hügel.

Zerstörte Grabhügel sind kein Hinderungsgrund für die Planung eines Baugebiets, aber erfordern eine archäologische Nachuntersuchung zur Klärung, ob vielleicht unter den abgetragenen Hügelkörpern noch tiefer eingegrabene Gräber als Bodendenkmale, die ausgegraben werden sollen, erhalten sind. Dazu muss in Anwesenheit von archäologisch geschultem Fachpersonal mit einem Hydraulikbagger mit flacher Grabenschaufel der Mutterboden im Bereich des ehemaligen Grabhügels (voraussichtlich eine Fläche von höchstens 20 x 20 qm) abgetragen werden, um eventuell noch vorhandene Bodenspuren lesen zu können.

Da sich die Flächen des Geltungsbereiches in Besitz der Gemeinde Soderstorf befinden bzw. befinden werden, lässt sich die Untersuchung ohne Schwierigkeiten im Bebauungsablauf realisieren. Allerdings muss die Untersuchung unbedingt der Veräußerung der Bauplätze im betroffenen Bereich vorangehen, um einerseits die Untersuchung nicht zu behindern und andererseits um einen lastenfreien Verkauf zu ermöglichen.

Sollte die Gemeinde nicht das NLD, sondern eine Ausgrabungsfirma mit der Untersuchung beauftragen, so wäre eine Ausgrabungsgenehmigung durch den Landkreis Lüneburg erforderlich. Die Freigabe der Flächen nach der Untersuchung erfolgt ebenfalls durch den Landkreis Lüneburg als Untere Denkmalschutzbehörde.

Externe Kompensation

Das aus der Planung resultierende Kompensationsdefizit von 17.091 Werteinheiten ist auf externen Flächen auszugleichen.

Auf der Grundlage des § 1 a Abs. 3 BauGB sind mind. 17.091 Werteinheiten (gem. Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages (2008): "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" auf dem Flst. 38/10, Flur 4, Gem. Soderstorf, über die Entwicklung eines prioritären Lebensraumes (urwaldähnlicher Bruchwald) auszugleichen. Hierzu ist die Fläche aus der Nutzung zu nehmen und die Entwicklung von liegendem und stehendem Totholz zu fördern. Entwicklungsziel ist ein urwaldähnlicher Bruchwaldtyp. Innerhalb der Flächen sind Nisthilfen und Ersatzquartier für bestandsbedrohte Arten anzubringen.

Innerhalb der Fläche sind Kleingewässer mit unterschiedlich variierenden Böschungsneigungen sowie zur Einleitung der Gewässerentwicklung flache Hochwasserflutrinne anzulegen, so dass sich auwaldtypische Strukturen entwickeln können. Die Fläche befindet sich in der Verfügungsgewalt der Gemeinde.

Die Maßnahmendurchführung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Landkreis Lüneburg (Untere Naturschutzbehörde) und ist innerhalb einer Vegetationsperiode nach dem Beginn der

privaten Baumaßnahmen durchzuführen. Die Maßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb einer Vegetationsperiode nach Baubeginn fertig zu stellen.

Abb.: Übersichtsplan der externen Kompensationsmaßnahme, Maßstab 1:10.000 i.O. Kartengrundlage DGK © LGLN, RD Lüneburg, Katasteramt Lüneburg



Abb.: Lage der externen Kompensationsmaßnahme auf dem Flst. 38/10, Flur 4, Gemarkung Soderstorf, Maßstab 1:2.000 i.O., Kartengrundlage ALK © LGLN, RD Lüneburg, Katasteramt Lüneburg

