

Bauleitplanung der Gemeinde Soderstorf
Landkreis Lüneburg – Samtgemeinde Amelinghausen

Bebauungsplan Nr. 5
„Hinter den Höfen“
- 3. Änderung -

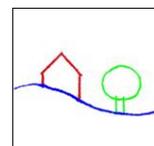
Bebauungsplan der Innenentwicklung
(gem. § 13a BauGB)

- Satzungsexemplar -

M. 1:1.000

Stand 01/2020

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung- und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Seetorstr. 1a
Telefon 05751-9646744 - Telefax 05751-9646745



I. Textliche Festsetzungen

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

Der § 2 der textlichen Festsetzungen entfällt ersatzlos.

II. Hinweise

1. Änderungsgegenstände der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hinter den Höfen“

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf folgende Änderungsgegenstände:

- *Änderung des bisher festgesetzten Mischgebietes gem. § 6 BauNVO in ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO*

2. Textliche Festsetzungen

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 "Hinter den Höfen", einschl. dessen 1. und 2. Änderung, getroffenen textlichen Festsetzungen bleiben – soweit diese nicht von der 3. Änderung betroffen sind - unverändert weiterhin rechtsverbindlich und werden für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hinter den Höfen“ übernommen. Auf den Bebauungsplan Nr. 5 "Hinter den Höfen“, einschl. dessen 1. und 2. Änderung, wird verwiesen.

3. Örtliche Bauvorschriften

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 "Hinter den Höfen“, einschl. dessen 1. und 2. Änderung, getroffenen örtlichen Bauvorschriften bleiben – soweit diese nicht von der 3. Änderung betroffen sind - unverändert weiterhin rechtsverbindlich und werden für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hinter den Höfen“ übernommen. Auf den Bebauungsplan Nr. 5 "Hinter den Höfen“, einschl. dessen 1. und 2. Änderung, wird verwiesen.

4. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Oktober 2019 (Nds. GVBl. S. 309).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88).

5. Archäologische Denkmalpflege

Nördlich des Plangebiets und auf dem unmittelbar anliegenden Flurstück liegt ein zerstörtes kleines Grabhügelfeld. Die Planungen liegen insofern unweit mehrerer zerstörter Grabhügel (FStNr. 132-135 und 140) und eines noch vorhandenen Grabhügels (FStNr. 187). Weitere Fundstellen im Umfeld bzw. südlich der Wohlenbütteler Straße (Grabhügel FStNr. 151 u. 152) unterstreichen die Bedeutung des Areals für die Belange der Denkmalpflege. Im Umfeld solcher Anlagen ist immer mit dem Auftreten weiterer archäologischer Spuren zu rechnen, die oberirdisch nicht erkennbar sind, durch Erdarbeiten aber zerstört werden.

Aus denkmalfachlicher Sicht ist es daher erforderlich, den Erdarbeiten Ausgrabungen voranzustellen, durch die die archäologischen Überreste dokumentiert, ausgegraben und geborgen werden.

- 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 Grabungsfirmen findet sich unter folgender Adresse: <https://www.uni-bamberg.denid=8806>
- Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der UDSchB 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 NDSchG beantragt der Veranlasser bei der unteren Denkmalschutzbehörde, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem NLD herstellt. Eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung umfasst die Genehmigung (§ 10 Abs. 4 NDSchG).
- Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDSchB Landkreis Lüneburg und dem NLD, Regionalreferat Lüneburg, unter oben genannter Adresse anzuzeigen. Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden.
- Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trägt der Veranlasser der Zerstörung (§ 6 Abs. 3 NDSchG).
- Des Weiteren wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.
- Sollten darüber hinaus bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüneburg unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG 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.

6. Belange der Bundeswehr

Das Plangebiet liegt im 10.000 m Radius der Emissionsschutzzone um den Truppenübungsplatz Munster, innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz und im Interessengebiet der militärischen LV- Radaranlage Visselhövede.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/ Flugbetrieb sowie vom Truppenübungsplatz ausgehenden Emissionen wie Fluglärm, Schießlärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt. Durch die Lage des Gebietes am Truppenübungsplatz Munster können die durch die militärische Nutzung verursachten Lärm- und Abgasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar.

7. Maßnahmen für den Artenschutz

Vor der Freimachung des Baufeldes sind die Gehölzbestände auf Brutstätten von Vögeln und auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu untersuchen. Zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere, insbesondere von Vögeln und Fledermäusen, haben die Baufeldfreiräumung und ggf. erforderliche Rodungsarbeiten von Gebüsch und Baumbeständen außerhalb der Brutzeit bzw. außerhalb der Fortpflanzungszeiten in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen, um Beeinträchtigungen von gehölzbewohnenden Arten zu vermeiden.

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

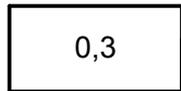


Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



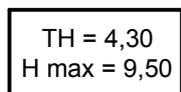
Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

§ 16 BauNVO



TH = max. Traufhöhe = 4,30 m
H max = max. Firsthöhe der baulichen Anlagen = 9,50 m

§ 16 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



offene Bauweise,
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 22 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB



Straßenverkehrsflächen



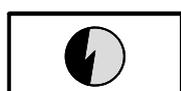
Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen mit der besonderen
Zweckbestimmung: "Fußweg"

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

§ 9 (1) Nr. 12 und (6) BauGB



Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung:
Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN

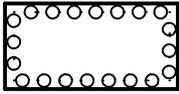
§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB



Öffentliche Grünfläche,
Zweckbestimmung: "Entwässerungsmulde"

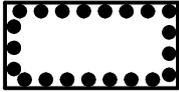
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

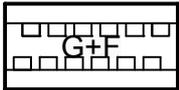
§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB



Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER



Gebäude

$\frac{40}{17}$

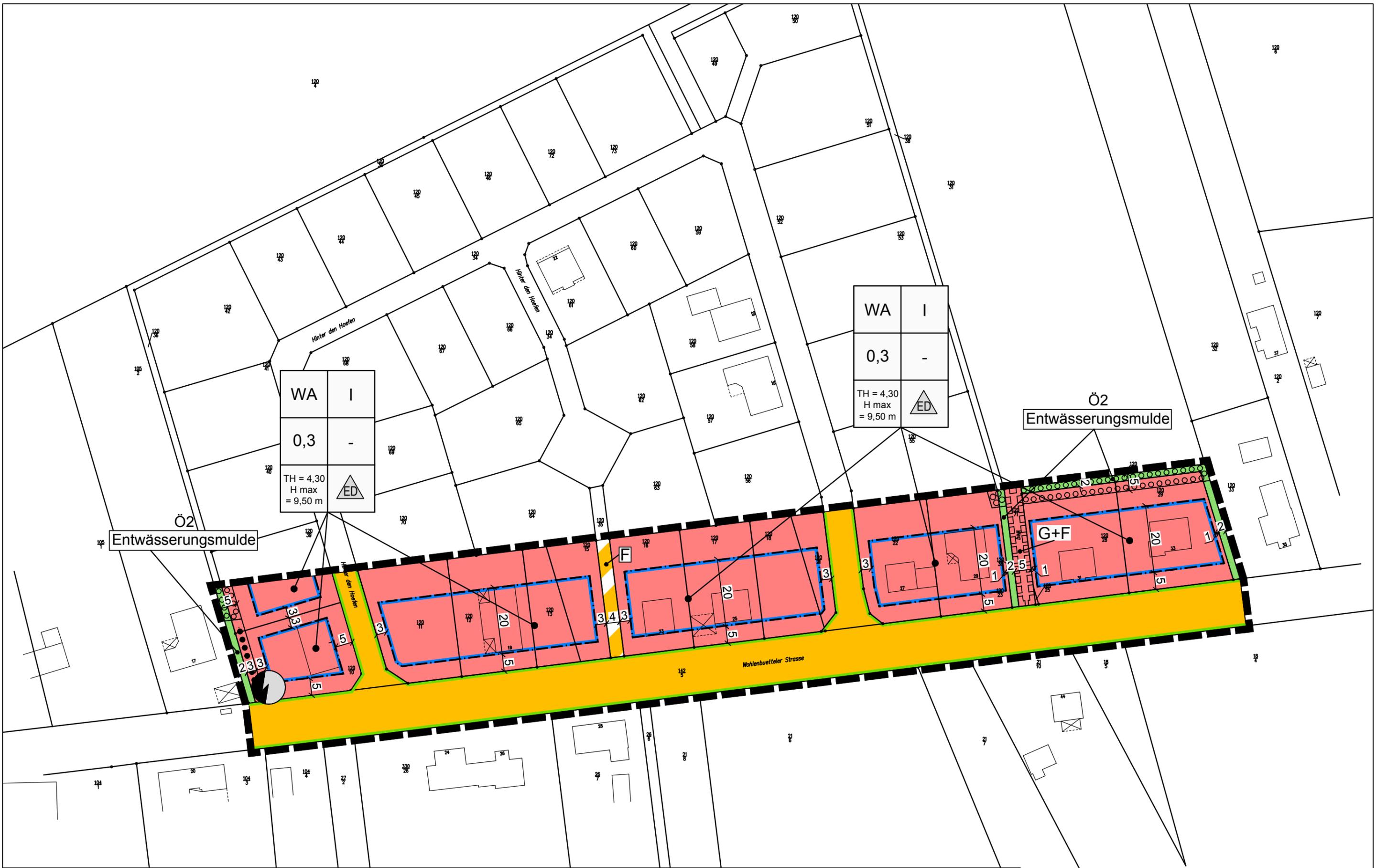
Flurstücksnummer



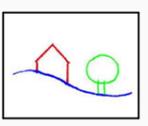
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



Bemaßung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Planungsbüro REINOLD
 Raumplanung und Städtebau (IfR)
 31737 Rinteln - Seetorstraße 1a
 Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745



Maßstab 1 : 1.000

Bebauungsplan Nr. 5 "Hinter den Höfen"
 - 3. Änderung -
 Gemeinde Soderstorf