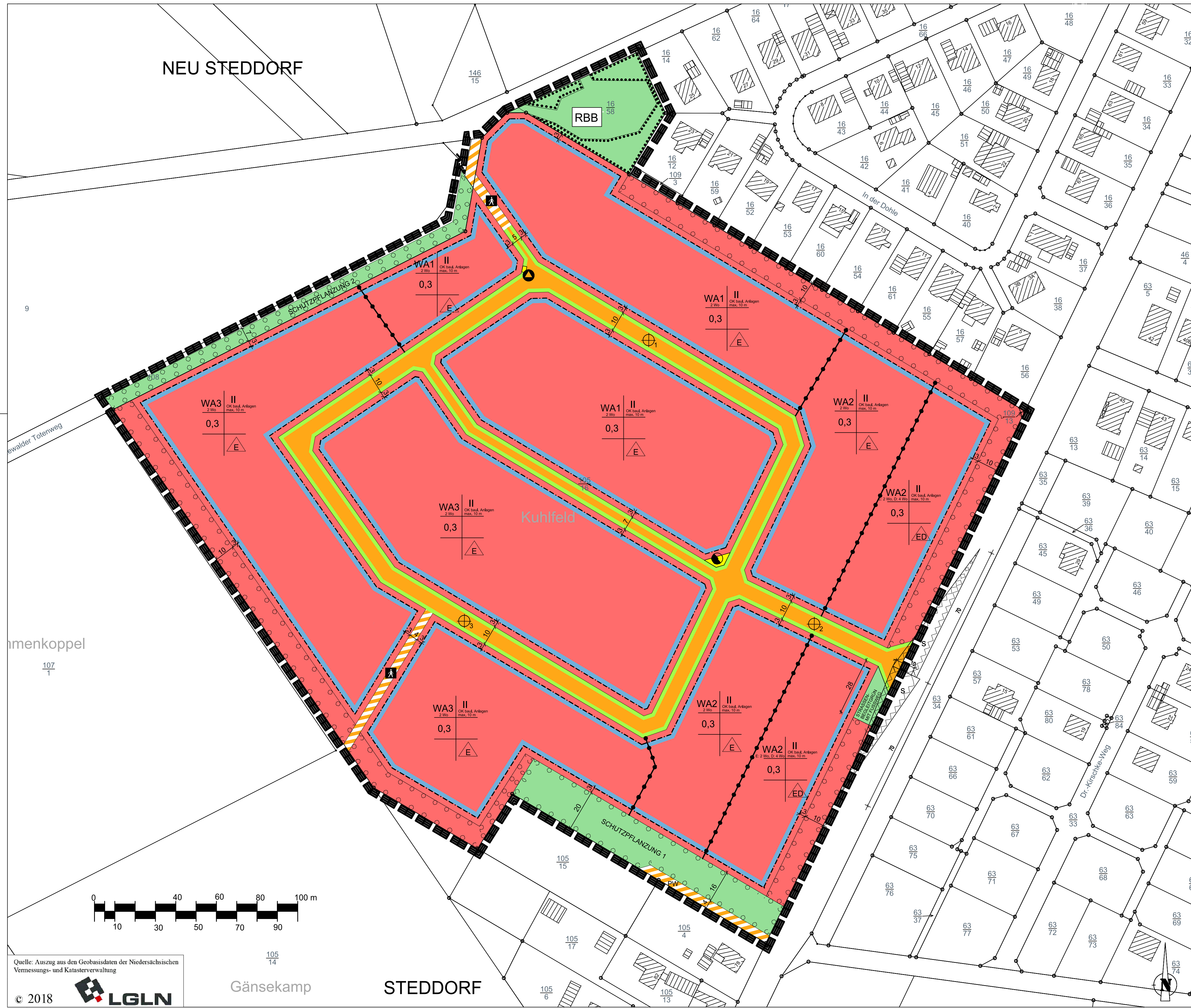


NEU STEDDORF



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- BauVO 2017/PlanzV**
- WA 1,2,3** Allgemeine Wohngebiete, unzulässig sind Anlagen und Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) (§ 4 BauNVO)
 - 2 Wo, D: 4 Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, Einzelhäuser: 2 Wohnungen, Doppelhäuser: 4 Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauBG)
 - II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
 - 0,3** Grundflächenzahl, s. textl. Fests. 8 (§ 16 BauNVO)
 - OK** baut. Anlagen max. 10 m
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - E** Einzelhäuser zulässig, offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche** mit Straßenbegleitgrün mit Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)
 - Straßenbegrenzungslinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)
 - Öffentlicher Fuß-/Radweg** Privatweg
 - Trafo** Abfallammelstelle, zug. Anlieger der Stichstraße
 - Schutzpflanzung 1,2** s. textl. Fests. Nr. 1
 - RBB** Regenrückhaltebecken
 - Umgränzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**, siehe textl. Fests. Nr. 4, 8 (§ 9 (1) Nr. 20 BauBG)
 - Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und -sträuchern** s. textl. Fests. Nr. 1, 2, 5, 6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG)
 - Umgränzung von Flächen für die Erhaltung von Laubgehölzen** s. textl. Fests. Nr. 3 BauBG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauBG)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** (§ 9 Abs. 7 BauBG)
 - Abgränzung unterschiedlicher Nutzung** (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Sichfeld** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauBG)
 - Höhenbezugspunkt für WA1, WA2 und WA3** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. PRIVATE GRÜNFLÄCHE, SCHUTZPFLANZUNG 1 UND 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauBG)**
Innerhalb der privaten Grünfläche, Schutzpflanzung 1 sind Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen und zu erhalten, innerhalb der privaten Grünfläche, Schutzpflanzung 2 sind Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste 4 zu pflanzen und zu erhalten. Bauliche Anlagen jeglicher Art, auch die nach Niedersächsischer Bauordnung, verfahrenstechnischen Maßnahmen, sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und -sträuchern innerhalb der privaten Grünfläche, Schutzpflanzung 1 und 2, unzulässig.
- 2. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON LAUBBÄUMEN UND -STRÄUCHERN INNERHALB DER ALLGEMEINEN WOHNGEBIETE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauBG)**
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und -sträuchern innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind entlang der Steddorfer Straße Bäume 2, Ordnung und Sträucher gemäß Pflanzliste 1, auf den dazugehörigen Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und -sträuchern innerhalb der allgemeinen Wohngebiete Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und zu erhalten. Bauliche Anlagen jeglicher Art, auch die nach Niedersächsischer Bauordnung, verfahrenstechnischen Maßnahmen, sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und -sträuchern innerhalb der allgemeinen Wohngebiete unzulässig. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und -sträuchern entlang der Steddorfer Straße ist für jedes Baugrundstück eine Zufahrt in einer Breite von max. 5 m zulässig.
- 3. ERHALTUNG VON LAUBGEHÖLZEN INNERHALB DER ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, REGENRÜCKHALTE-BECKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauBG)**
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Regenrückhaltebecken, Fläche für die Erhaltung von Laubgehölzen und Laubgehölze zu erhalten, sofern sie nicht zwingend für die Anlage des Regenrückhaltebeckens entfernt werden müssen.
- 4. FLÄCHE FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, E 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)**
Im Westen der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind auf einer 2.000 m² großen Teilfläche in dessen nördlichem Bereich ein 100 m² großes Stillegewässer und parallel zum Baum-Bienenbüttele-Mühlenbach fünf Blänke mit einer Größe von jeweils 200-300 m² anzulegen. Weiterhin ist das Westufer des Baches auf einer Lauflänge von 130 m abzuschließen. Bei den Baurbeiten ist darauf zu achten, dass der geschützte Biotop wenige Meter nördlich der Ersatzfläche nicht beschädigt wird (z.B. durch Überfahren mit Baumaschinen). Der nördliche Bereich der Ersatzfläche ist durch eine angepasste Nutzung in eine artenreiche Feucht- oder Nasswiese umzuwandeln. Zur Anlage der Blänke sind die Vegetation zu entfernen und der Oberboden bis in eine Tiefe von 0,4 m unter GOK abzuschleppen, so dass periodisch trockene Flachwasserbereiche entstehen. Die Fläche ist groß zu planen und mit westseitigen Neigungen der Gewässerlinie und unterschiedlichen Tiefen zonen zu modellieren. Die Uferlinie sowohl der Blänke als auch des Baum-Bienenbüttele-Mühlenbaches soll 1:10 bis 1:20 (1:10 %) betragen. Der anliegende Boden ist nach Möglichkeit zur Modellierung des Uferbereichs zu verwenden. Überschüssiger Boden ist entweder abzutragen und fachgerecht zu entsorgen oder auf einem Acker (nicht jedoch auf Grünland) flächig zu verteilen. Eine Befestigung oder dauerhafte Pflege der Blänke ist nicht erforderlich. Das Stillegewässer soll eine Gesamtgröße von ca. 500 m² und eine maximale Tiefe von 1,0 m haben. Dazu muss die Vegetation entfernt und der Oberboden bis in eine Tiefe von bis zu 1,0 m unter GOK abgeschoben bzw. entnommen werden. Die Gewässerlinie und die Uferlinie sind naturnah und mit westseitigen Neigungen groß zu planen. Die Gewässerlinie soll sowohl Bismasse Flachwasserbereiche als auch permanente Tiefwasserzonen (Wasserstand 0,8 m) aufweisen. Der Ausbau aus dem Gewässer ist entweder abzutragen und fachgerecht zu entsorgen oder auf einem Acker (nicht jedoch auf Grünland) flächig zu verteilen. Eine Befestigung ist nicht erforderlich. Das Ufer des Stillegewässers und des Baum-Bienenbüttele-Mühlenbaches sowie die umgebende Grünland und gesamten Ersatzfläche sind gemäß folgender Vorgaben zu planen:
- einmalige jährliche Mahd im Spätsommer/Herbst mit Entfernung des Mahdguts (kein Mulchen),
- keine Anwendung von Dünger und Pestiziden,
- keine Hochmast und kein Streifen der Fläche,
- Wägen und Schleppe nur zwischen Anfang August und Ende Februar,
- Sind Teilbereiche der Fläche aufgrund der Bodenwasserhältnisse nicht behaltbar, muss die Mahd ausgesetzt und zum nächstmöglichen Zeitpunkt (nicht jedoch zwischen Anfang März und Mitte Juni) nachgehärt werden.
Sofort sich größere, wachsende Bestände von Großer Brennnessel (*Urtica dioica*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) oder Jakobskreuzkraut (*Sanicula jacobaea*) entwickelt, ist die Fläche in der letzten Juni/Woche oder Anfang Juli erneut zusätzlich zu mahden. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit dem Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände Uelzen.
- 5. ANPFLANZUNGEN AUF PRIVATEN GRÜNDSTÜCKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauBG)**
Auf jedem privaten Baugrundstück ist mindestens ein Hochstamm-Obstbaum, Mindestqualität: Hel. Zw. 8, h: 200-250 cm, regionaltypische Sorten, außerhalb der privaten Grünflächen, Schutzpflanzung 1 und 2 und außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und -sträuchern zu pflanzen und zu erhalten.
- 6. AUSGLEICHSMAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauBG)**
Die Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und -sträuchern, die Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken und die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden gleichzeitig als Flächen zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen als Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden den privaten Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete zugeordnet.
- 7. OBERKANTE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)**
Ausnahmeweise kann eine Überdeckung der festgesetzten Oberkante der baulichen Anlagen um höchstens 3 m zugelassen werden, sofern es sich um von der Baumaschine her untergeordnete Elemente, wie z. B. Treppentritte, Schornsteine, Dachaufbauten etc., handelt.

Pflanzliste 1

Für die Gehölzpflanzung sind mindestens einmalig verpflanzte Heister bzw. Sträucher ohne Ballen zu pflanzen. Folgende Arten sind in den genannten Anteilen zu verwenden:

Flächenfläche gesamt: 2.740 m ²	10 m breiter Streifen am Südostrand des Gebietes entlang der Steddorfer Straße mit 3-reihiger Bepflanzung
Pflanzfläche Sträucher	1 Stück/m ² , Pflanzung in Gruppen (je 3-5 Pflanzen einer Art)
Pflanzqualität (mind.)	Bäume 2/3, Ordnung; Leichter Heister, 1rv., o. Ballen, 80 - 100 cm
	Groß- und Kleinsträucher; Leichter Strauch, 1rv., o. Ballen, 70 - 90 cm
Art	Anteil
Bäume 2/3, Ordnung	
Eberesche <i>Saxus aucuparia</i>	15%
Baldeweide <i>Salix caprea</i>	15%
Großsträucher	
Weißdorn <i>Crataegus monogyna</i>	10%
Hornort <i>Corylus avellana</i>	10%
Kleinsträucher	
Hummelrose <i>Rosa canina</i>	10%
Kornelrösche <i>Cornus mas</i>	10%
Schöne Prunze <i>Prunus spinosa</i>	20%
Roter Hartriegel <i>Cornus sanguinea</i>	10%
gesamt	100%

HINWEIS

- MAßNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ**
- Erhalt von Höhlenbäumen an der Steddorfer Straße und Abschirmen von Beleuchtung
 - Durchführung der Arbeiten zur Bauwerksicherung und der Baurbeiten außerhalb der Vogelbrut- und -aufzuchtzeit und der Hauptaktivitätsphase von Amphibien, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar

Pflanzliste 2

Für die Gehölzpflanzung sind mindestens einmalig verpflanzte Heister bzw. Sträucher ohne Ballen zu pflanzen. Folgende Arten sind in den genannten Anteilen zu verwenden:

Flächenfläche gesamt: 4.690 m ²	1.200 m ² am Nordoststrand des Gehäuserückes
	+ 2.810 m ² am Südostrand des Gehäuserückes
Pflanzfläche Sträucher	1 Stück/m ² , Pflanzung in Gruppen (je 3-5 Pflanzen einer Art)
Pflanzqualität (mind.)	Bäume 1/2/3, Ordnung; Leichter Heister, 1rv., o. Ballen, 80 - 100 cm
	Groß- und Kleinsträucher; Leichter Strauch, 1rv., o. Ballen, 70 - 90 cm
Art	Anteil
Bäume 1, Ordnung	
Steil-Eiche <i>Quercus robur</i>	15%
Bäume 2/3, Ordnung	
Sand-Birke <i>Betula pendula</i>	15%
Großsträucher	
Weißdorn <i>Crataegus monogyna</i>	15%
Hornort <i>Corylus avellana</i>	15%
Kleinsträucher	
Schöne Prunze <i>Prunus spinosa</i>	10%
Hummelrose <i>Rosa canina</i>	10%
Roter Hartriegel <i>Cornus sanguinea</i>	10%
Kornelrösche <i>Cornus mas</i>	10%
gesamt	100%

Pflanzliste 3

Für die Gehölzpflanzung sind mindestens einmalig verpflanzte Heister bzw. Sträucher ohne Ballen zu pflanzen. Folgende Arten sind in den genannten Anteilen zu verwenden:

Flächenfläche gesamt: 2.551 m ²	nordwestliche Hälfte 5-reihig
	+ südöstliche Hälfte 3-reihig
Pflanzfläche Sträucher	1 Stück/m ² , Pflanzung in Gruppen (je 3-5 Pflanzen einer Art)
Pflanzqualität (mind.)	Bäume 1/2/3, Ordnung; Leichter Heister, 1rv., o. Ballen, 80 - 100 cm
	Groß- und Kleinsträucher; Leichter Strauch, 1rv., o. Ballen, 70 - 90 cm
Art	Anteil
Bäume 1, Ordnung	
Steil-Eiche <i>Quercus robur</i>	15%
Bäume 2/3, Ordnung	
Sand-Birke <i>Betula pendula</i>	15%
Großsträucher	
Weißdorn <i>Crataegus monogyna</i>	15%
Hornort <i>Corylus avellana</i>	15%
Kleinsträucher	
Schöne Prunze <i>Prunus spinosa</i>	10%
Hummelrose <i>Rosa canina</i>	10%
Kornelrösche <i>Cornus mas</i>	10%
gesamt	100%

Pflanzliste 4

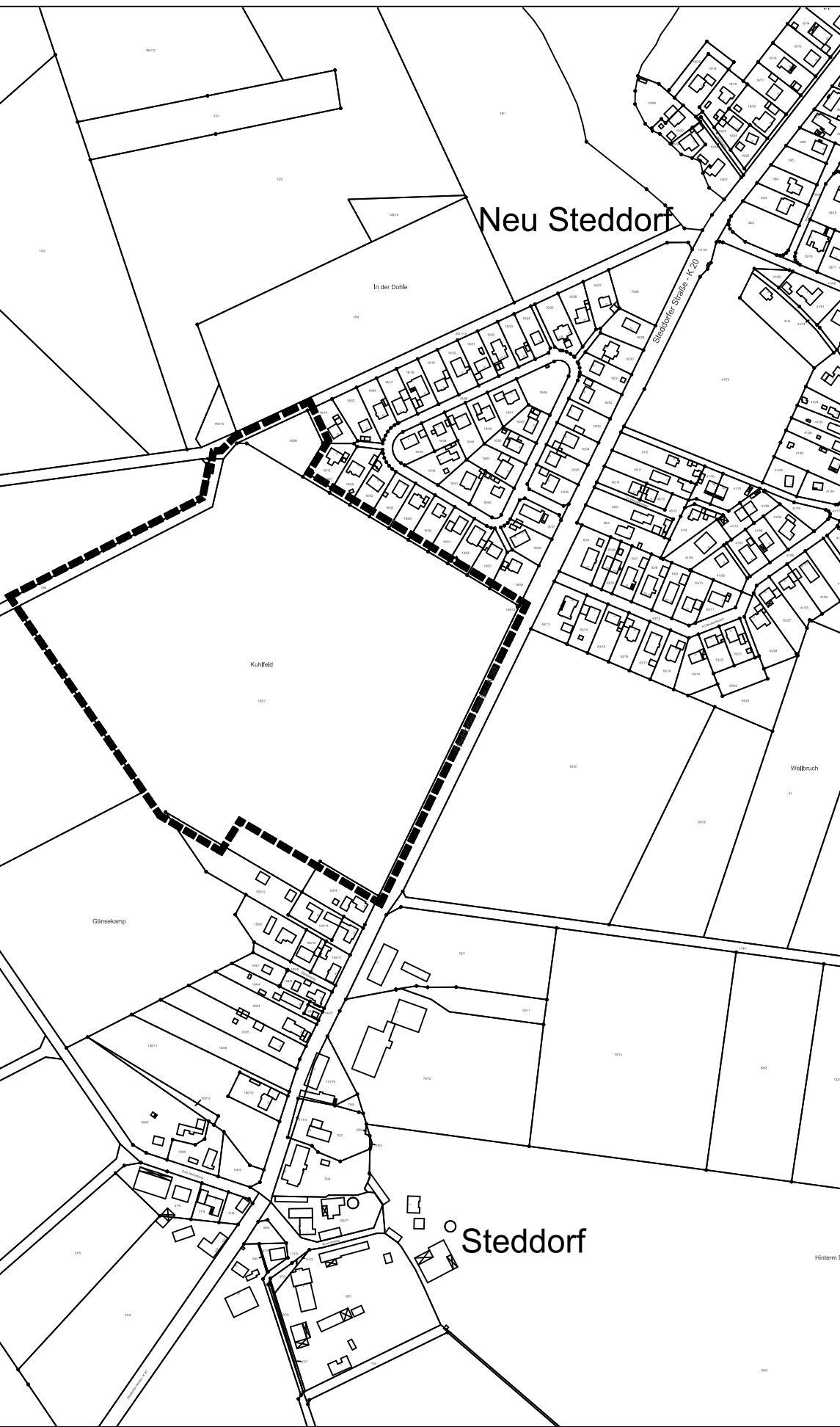
Einreihige Strauch- und Baumhecke aus standortheimischen Arten mit stuflichem Aufbau und beidseitig vorgelagerten, 2 m breiten Baum-; Abstände zwischen den Reihen von 1,0 m und innerhalb der Reihen von 1,5 m. Bei Abgang von Gehölzen Ersatz durch angelernte Gehölze. Pflanzung mindestens einmalig verpflanzter Heister bzw. Sträucher ohne Ballen. Verwenden der Arten in den genannten Anteilen:

Flächenfläche gesamt: 1.560 m ²	
Pflanzfläche Sträucher	1 Stück/m ² , Pflanzung in Gruppen (je 3-5 Pflanzen einer Art)
Pflanzqualität (mind.)	Bäume 1/2/3, Ordnung; Leichter Heister, 1rv., o. Ballen, 80 - 100 cm
	Groß- und Kleinsträucher; Leichter Strauch, 1rv., o. Ballen, 70 - 90 cm
Art	Anteil
Bäume 1, Ordnung	
Steil-Eiche <i>Quercus robur</i>	15%
Bäume 2/3, Ordnung	
Sand-Birke <i>Betula pendula</i>	15%
Großsträucher	
Weißdorn <i>Crataegus monogyna</i>	15%
Hornort <i>Corylus avellana</i>	15%
Schwarzer Holunder <i>Sambucus nigra</i>	10%
Kleinsträucher	
Schöne Prunze <i>Prunus spinosa</i>	10%
Hummelrose <i>Rosa canina</i>	10%
Kornelrösche <i>Cornus mas</i>	10%
gesamt	100%

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

- § 1 DÄCHER**
Die Dächer sind mit rot bis rotbraunen RAL 3001, 2002, 2010, 2012, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 7010, 7011, 7012, 7013, 7014, 7016, 7022, 7024, 7026, 7031, 7043 Pflanzen zu decken oder zu begrünen. Anlagen zur Energieerzeugung sind zulässig, zulässig sind für Dächer mit einer Neigung von 25 - 45 Grad. Putzflächen sind mit geringem Dachneigung als 25 Grad zulässig. Abweichende Dachneigungen sind bei Dächern von untergeordneter Dachneigung (Giebeln, Zwerchhäuser) und Nebengebäuden bis unterhalb der Mindestdachneigung beträgt 10 Grad, außer bei Giebeln und Nebengebäuden bis zu einer Grundfläche von 50 m². Bei Dachneigungen unter 20 Grad sind außer Pflanzen sonstige rote bis rotbraune RAL 3001, 2002, 2010, 2012, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 3027, 3031, 8004, 8012, 8023) oder anzuwenden (RAL 7006, 7009, 7009, 7024, 7026, 7031, 7043). Dachdeckungsmaterialien zulässig. Flachdächer sind unzulässig - außer bei Giebeln und Nebengebäuden bis zu einer Grundfläche von 50 m². Die Anforderungen an die Dachmaterialien und Dachneigungen gelten nicht für überwiegend oder vollständig verglaste Hauptgebäudekubaturen.
- § 2 AUSSENWÄNDE**
Holzfassaden an Hauptgebäuden sind zulässig, sofern die jeweilige Fassade nicht mehr als ein Drittel aus Holz besteht. Die RAL-Farbtöne silbergrau und schwarz und die Leuchtfarben der RAL-Farbtöne sind unzulässig. Die Verwendung von reflektierenden Materialien ist unzulässig.
- § 3 ENFRIEDRUNGEN**
Lebende Hecken als Einfriedungen aus Nadelgehölzen und einzelne Nadelgehölze entlang der Grundstücksgrenze sind unzulässig. In einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen zulässig.

LAGEPLAN 1 : 5000



LANDKREIS UELZEN
GEMEINDE BIENENBÜTTEL, OT NEU STEDDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 57
KUHLELD
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
UND TEILNEUFASSUNG DES
BEBAUUNGSPLANS IN DER DOHLE

Entwurf
M. 1 : 1000
reize & schick System
tel.: 05841 6112
fax: 05841 974099
e-mail: pes@planit-online.de
planungsbüro a. pesel
NOVEMBER 2018