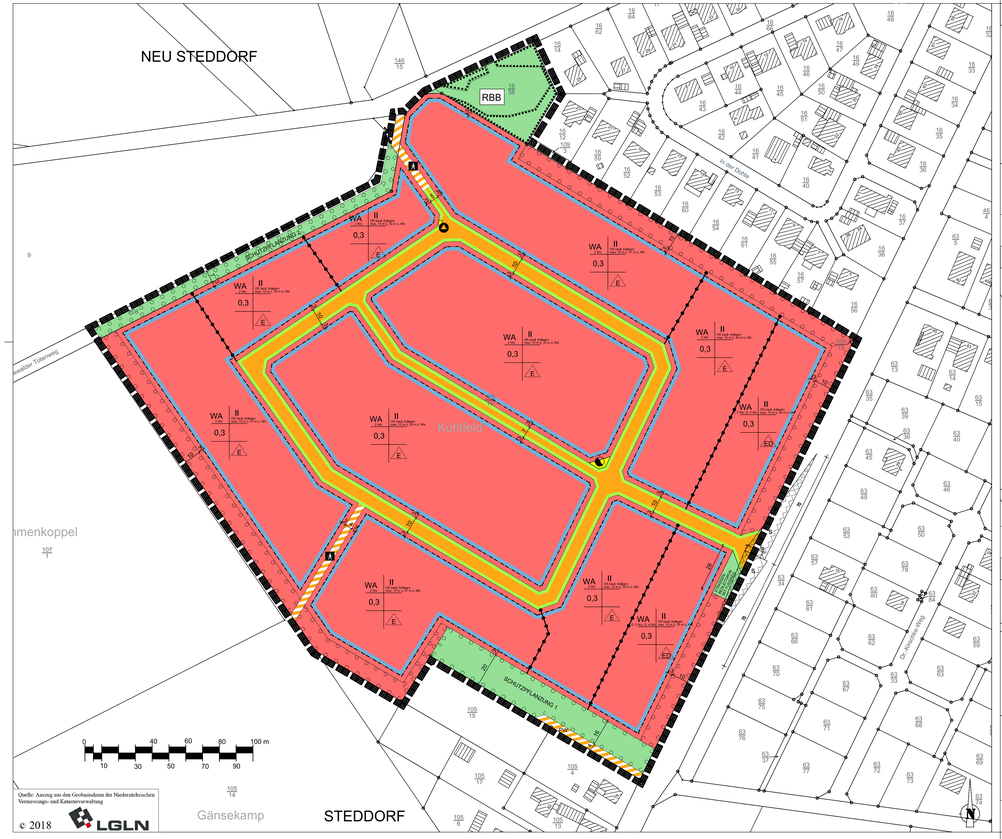
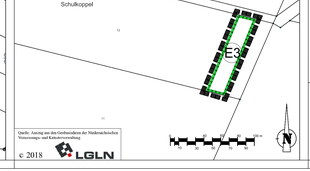


EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE E1
Flurstück 92/6 tlw., Flur 2, Gemarkung Steddorf 1 : 2000

EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE E2
Flurstück 1/2 tlw., Flur 1, Gemarkung Steddorf 1 : 2000

EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE E3
Flurstück 12 tlw., Flur 7, Gemarkung Hohnstorf 1 : 2000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

BauNVO 2017/ PlanzV

- WA — Allgemeine Wohngebiete, unzulässig sind Anlagen und Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) (§ 4 BauNVO)
- 2 Wo — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, E: 2 Wo, D: 4 Wo — Einzelhäuser: 2 Wohnungen, Doppelhäuser: 4 Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- 0,3 — Grundflächenzahl, s. textl. Fests. 8 (§ 16 BauNVO)
- OK baul. Anlagen max. 10 m ü. ---- m ü. NN — Oberkante baulicke Anlagen maximal 10 m über Höhenbezugspunkt über NN, s. textl. Fests. Nr. 9 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 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 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentlicher Fuß-/Radweg, Privateg — VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Trafo, Abfallsammelstelle, zug. Anlieger der Stichstraße — FLÄCHE FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- SPflz 1,2 — Schutzpflanzung 1,2, s. textl. Fests. Nr. 1
- RBB — Regenrückhaltebecken — PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB); ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- FB1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe textl. Fests. Nr. 4, 5, 6, 8 (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und -sträuchern s. textl. Fests. Nr. 1, 2, 5, 6, 7, 8 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Laubgehölzen s. textl. Fests. Nr. 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Sichtfeld (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

HINWEIS

MAßNAHMEN FÜR DEN ARTENSCHUTZ

- Erhalt von Höhlenbäumen an der Steddorfer Straße und Abschirmen von Beleuchtung
- Durchführung der Arbeiten zur Baufeldräumung und der Bauarbeiten außerhalb der Vogelbrut- und -aufzuchtzeit und der Hauptaktivitätsphase von Amphibien, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PRIVATE GRÜNFLÄCHE, SCHUTZPFLANZUNG 1 UND 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Innerhalb der privaten Grünfläche, Schutzpflanzung 1, und Schutzpflanzung 2 sind alle vorhandenen Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Innerhalb der privaten Grünfläche, Schutzpflanzung 1 sind Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Bauliche Anlagen jeglicher Art, auch die nach Niedersächsischer Bauordnung verfahrensfreien Maßnahmen, sind 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 a BauGB)
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind entlang der Straßen Bäume und -sträuchern innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind entlang der Straßen Bäume 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 verfahrensfreien Maßnahmen, sind innerhalb der privaten Grünfläche, Schutzpflanzung 1 und 2 unzulässig.

3. ERHALTUNG VON LAUBGEHÖLZEN INNERHALB DER ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, REGENRÜCKHALTEBECKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Regenrückhaltebecken, Fläche für die Erhaltung von Laubgehölzen, sind alle Gehölze zu erhalten, soweit 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 BauGB)
Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind auf einer 2.050 m² großen Teilfläche in diesem nördlichen Bereich von 500 m² großes Stillgewässer und parallel zum Barum-Bienenbüttler-Mühlenbach fünf Bäumen mit einer Größe von jeweils 200-300 m² anzulegen. Weiterhin ist das Westufer des Baches auf einer Lauflänge von 130 m abzuflachen. Bei den Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass der geschützte Biotop wenige Meter nördlich der Ersatzfläche nicht beschädigt wird. Die Ersatzfläche ist mindestens 10 Jahre nach Herstellung zu pflegen. Die Ersatzfläche ist durch eine angepasste Nutzung in eine artenreiche Feucht- oder Nasswiese umzuwandeln.
Zur Anlage der Bäumen sind die Vegetation zu entfernen und der Oberboden bis in eine Tiefe von 0,4 m unter GOK abzuschieben, so dass periodisch trocken fallende Flachwasserbereiche entstehen. Die Fläche ist grob zu planieren und mit wechselnden Neigungen der Gewässersohle und unterschiedlichen Tiefenzonen zu versehen. Die Ufer sind mit unterschiedlichen Neigungen zu versehen. Die Uferneigungen sollen zwischen 1:2 bis 1: 20 (= 10 %) betragen. Der anfallende Boden ist nach Möglichkeit zur Modellierung des Uferbereichs zu verwenden, überschüssiger Boden ist entweder abzufahren und fachgerecht zu entsorgen oder auf einem Acker (jedoch auf Grünland) flächig zu verteilen. Eine Bepflanzung oder dauerhafte Pflege der Böschung ist nicht erforderlich.
Das Stillgewässer soll eine Gesamttiefe 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 Gewässerfläche und die Uferzonen sind naturnah und mit wechselnden Uferneigungen herzustellen. Die Gewässersohle soll soweit bearbeitet Flachwasserbereiche als auch Mindestfläche Tiefwasserzonen (Wasserstand 100 m) aufweisen. Der Aushub aus dem Gewässer ist entweder abzufahren und fachgerecht zu entsorgen oder auf einem Acker (nicht jedoch auf Grünland) flächig zu verteilen. Eine Bepflanzung ist nicht erforderlich.
Das Ufer des Stillgewässers und des Barum-Bienenbüttler-Mühlenbaches sowie die Bäumen und das Gewässer ist mindestens 10 Jahre nach Herstellung und gemäß folgenden Vorgaben zu pflegen:
- einmalige jährliche Mahd im Spätsommer/Herbst mit Entfernung des Mahdguts (kein Mulchen),
- keine Anwendung von Dünger und Pestiziden,
- keine Nachsaat und kein Striegeln der Fläche,
- Walzen und Schleppen nur zwischen Anfang August und Ende Februar,
- Die Fläche darf nur mit leichten Maschinen und Geräten bearbeitet und befahrbar, muss die Mahd ausgesetzt und zum nächstmöglichen Zeitpunkt (nicht jedoch zwischen Anfang März und Mitte Juni) nachgeholt werden.
Sofern sich größere, wuchernde Bestände von Großer Brennnessel (Urtica dioica), Acker-Kratzdistel (Cirsium arvense) oder Jakobs-Greiskraut (Senecio jacobaea) entwickeln, ist die Fläche in der letzten Juni-Woche oder Anfang Juli zusätzlich zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Ausgenommen ist eine Abstimmung mit dem Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände Uelzen.

5. FLÄCHE FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT. E 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das Biotoptyp des Landes Niedersachsens, Ackerland, zu bewirtschaften oder die Brachfläche mit spätem Umbruch ab Anfang September anzusäen. Auf den Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Eine Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig.
Bei Anlage eines ersprünglichen Blühsteifens ist die Fläche bereits im Herbst des Vorjahres mit einer überjährigen Mischung und einer Saatstärke von 10 – 30 kg/ha einzusäen. Auch die Anlage eines mehrjährigen Blühstreifens ist zulässig. Die Fläche ist mindestens 5 Jahre nach Herstellung zu erhalten. Alle 5 Jahre ist dann ein Umbruch in Herbst durchzuführen. Die Saatstärke beträgt hier etwa 15 kg/ha.

6. FLÄCHE FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT. E 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Eingriffsgebiet Weißdorn (Crataegus monogyna) mit 20 Pflanzen zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt in Gruppen zu je 3-5 Pflanzen einer Art mit einer Pflanzdichte von 1 Gruppe / 25 m². Es sind leichte Sträucher (1xv., o. Ballen, 70 - 90 cm) zu verwenden.
Die Gehölze sind so zu pflegen, dass eine artgerechte Entwicklung dauerhaft gewährleistet ist. Abgängige Gehölze sind in der unmittelbar darauffolgenden Pflanzzeit zu ersetzen.

7. ANPFLANZUNGEN AUF PRIVATEN GRÜNDSTÜCKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf jedem privaten Baugrundstück ist mindestens ein Hochstamm-Obstgehölz, Mindestqualität: Hei, 2xv, o. B., 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.

8. AUSGLEICHSMAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)
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.

9. ÜBERSTATT BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante der baulichen Anlagen um höchstens 3 m zugelassen werden, soweit es sich um von der Baumasse her untergeordnete Elemente, wie z. B. Treppenräume, 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 gerannten Anteilen zu verwenden:

Pflanzfläche gesamt: 2.740 m²	10 m breiter Streifen am Südwestrand des Gebietes entlang der Steddorfer Straße mit 3-reihiger Bepflanzung.
Pflanzdichte Sträucher	1 Stck./m², Pflanzung in Gruppen (je 3-5 Pflanzen einer Art)
Pflanzqualität (mind.)	Bäume 2,Ü, Ordnung: Leichter Heister, 1xv., o. Ballen, 80 - 100 cm Groß- und Kleinsträucher: Leichter Strauch, 1xv., o. Ballen, 70 - 90 cm

Art	Anteil
Bäume 2./3. Ordnung	
Eberesche/ Sorbus aucuparia	15 %
Salweide Salix caprea	15 %
Großsträucher	
Weißdorn Crataegus monogyna	10 %
Hasel Corylus avellana	10 %
Kleinsträucher	
Hundsrose Rosa canina	10 %
Kornelkirsche Cornus mas	10 %
Schlehe Prunus spinosa	20 %
Roter Hartriegel Cornus sanguinea	10 %
gesamt	100 %

Pflanzliste 2
Für die Gehölzpflanzung sind mindestens einmalig verpflanzte Heister bzw. Sträucher ohne Ballen zu pflanzen.
Folgende Arten sind in den gerannten Anteilen zu verwenden:

Pflanzfläche gesamt: 4.656 m²	- 2.180 m² am Nordostrand des Gebietes - 2.519 m² am Südwestrand des Gebietes Gestaltungsbereiche mit 3-reihiger Bepflanzung
Pflanzdichte Sträucher	1 Stck./m², Pflanzung in Gruppen (je 3-5 Pflanzen einer Art)
Pflanzqualität (mind.)	Bäume 1,Ü,Ü, Ordnung: Leichter Heister, 1xv., o. Ballen, 80 - 100 cm Groß- und Kleinsträucher: Leichter Strauch, 1xv., o. Ballen, 70 - 90 cm

Art	Anteil
Bäume 1. Ordnung	
Stieleiche Quercus robur	15 %
Bäume 2./3. Ordnung	
Sand-Birke Betula pendula	15 %
Großsträucher	
Weißdorn Crataegus monogyna	15 %
Hasel Corylus avellana	15 %
Schwarzer Holunder Sambucus nigra	15 %
Kleinsträucher	
Schlehe Prunus spinosa	10 %
Hundsrose Rosa canina	10 %
Kornelkirsche Cornus mas	10 %
gesamt	100 %

Pflanzliste 3
Für die Gehölzpflanzung sind mindestens einmalig verpflanzte Heister bzw. Sträucher ohne Ballen zu pflanzen.
Folgende Arten sind in den gerannten Anteilen zu verwenden:

Pflanzfläche gesamt: 2.551 m²	- nordwestliche Hälfte: 5-reihig - südöstliche Hälfte: 3-reihig
Pflanzdichte Sträucher	1 Stck./m², Pflanzung in Gruppen (je 3-5 Pflanzen einer Art)
Pflanzqualität (mind.)	Bäume 1,Ü,Ü, Ordnung: Leichter Heister, 1xv., o. Ballen, 80 - 100 cm Groß- und Kleinsträucher: Leichter Strauch, 1xv., o. Ballen, 70 - 90 cm

Art	Anteil
Bäume 1. Ordnung	
Stieleiche Quercus robur	15 %
Bäume 2./3. Ordnung	
Sand-Birke Betula pendula	15 %
Großsträucher	
Weißdorn Crataegus monogyna	15 %
Hasel Corylus avellana	15 %
Schwarzer Holunder Sambucus nigra	12 %
Kleinsträucher	
Schlehe Prunus spinosa	10 %
Hundsrose Rosa canina	10 %
Kornelkirsche Cornus mas	10 %
gesamt	100 %

Pflanzliste 4
3-reihige Strauch- und Baumhecke aus standortheimischen Arten mit stufigem Aufbau und beidseitig vorgelagertem, 2 m breitem Saum, Abstände zwischen den Reihen von 1,0 m und innerhalb der Reihen von 1,5 m, bei Abgang von Gehölzen Ersatz durch artgleiche Gehölze; Pflanzung mindestens einmalig verpflanzter Heister bzw. Sträucher ohne Ballen; Verwenden der Arten in den gerannten Anteilen:

Pflanzfläche gesamt:	1.363 m²
Pflanzdichte Sträucher	1 Stck./m², Pflanzung in Gruppen (je 3-5 Pflanzen einer Art)
Pflanzqualität (mind.)	Bäume 1,Ü,Ü, Ordnung: Leichter Heister, 1xv., o. Ballen, 80 - 100 cm Groß- und Kleinsträucher: Leichter Strauch, 1xv., o. Ballen, 70 - 90 cm

Art	Anteil
Bäume 1. Ordnung	
Stieleiche Quercus robur	15 %
Bäume 2./3. Ordnung	
Sand-Birke Betula pendula	15 %
Großsträucher	
Weißdorn Crataegus monogyna	15 %
Hasel Corylus avellana	15 %
Schwarzer Holunder Sambucus nigra	15 %
Kleinsträucher	
Schlehe Prunus spinosa	10 %
Hundsrose Rosa canina	10 %
Kornelkirsche Cornus mas	10 %
gesamt	100 %

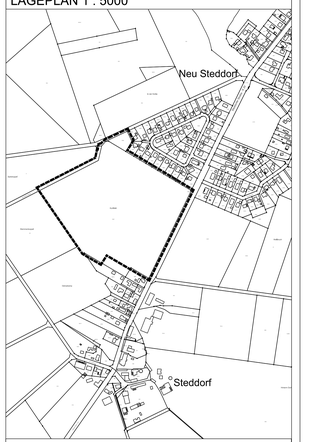
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

§ 1 DÄCHER
Die Dächer sind nur mit roten bis rotbraunen (RAL 2001, 2002, 2010, 2012, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3027, 3031, 3032, 8012), grau (RAL 7000, 7005, 7006, 7008, 7009, 7010, 7011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7022, 7024, 7026, 7031, 7043) Pfannen zu decken oder zu begrünen. Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig. Zulässig sind nur Dächer mit einer Neigung von 25 – 45 Grad. Pultdächer sind nur zulässig als versetzte Dächer, die im Erschließungsbild dem eines Satteldaches entsprechen. Dachgauben sind zulässig, Flachdachgauben sind unzulässig. Dachgauben müssen untergeordneten Dachelementen (Gauben, Zwerchhäuser) und Nebengebäuden und Garagen zulässig. Die Mindestabstrennung beträgt 10 Grad, außer bei Garagen und Nebengebäuden bis zu einer Grundfläche von 50 m². Bei Dachneigungen unter 30 Grad sind außer Pfannen sonstige rote bis rotbraune (RAL 2001, 2002, 2010, 2012, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3027, 3031, 8012) und graue (RAL 7000, 7005, 7006, 7008, 7009, 7010, 7011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7022, 7024, 7026, 7031, 7043) Dacheindeckungen zulässig. Flachdachgauben sind zulässig. Dachgauben müssen untergeordneten Dachelementen (Gauben, Zwerchhäuser) und Nebengebäuden und Garagen zulässig. Die Mindestabstrennung beträgt 10 Grad, außer bei Garagen und Nebengebäuden bis zu einer Grundfläche von 50 m². Die Anforderungen an die Dachneigungen gelten nicht für überwiegend oder vollständig verglaste Hauptgebäudeeinheiten.

§ 2 AUSSENWÄNDE
Holzfassaden im Hauptgeschoss sind zulässig, sofern die jeweilige Fassade nicht mehr als ein Drittel aus Holz besteht. Die Verwendung von Farbtreifen, Blechwerk und Schwarz und die Gestaltung der Wärmedämmung ist unzulässig. Die Verwendung von reflektierenden Materialien ist unzulässig.

§ 3 EINFRIEDUNGEN
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 KUHLFELD MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT UND TEILNEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS IN DER DOHLE

Entwurf

M. 1 : 1000

FEBRUAR 2019

relax 2
29492 Homer
tel.:058411 1212
fax:058411 979405
e-mail: pesel@arch-online.de
planungsbüro a. pesel