

Bauungsplan Nr. 3  
"Am Lerchenberg"

Gemarkung Lueneburg  
Flur 8

R  
A

P

B  
L  
V

Verlauf der Druckleitung wurde aus dem

90/3

88/5

87/19

87/21

87/20

82/

87/17

9/190

9/191

9/189

9/188

9/187

9/186

9/185

9/184

9/183

9/182

9/181

9/180

9/179

9/178

9/177

9/176

9/175

9/174

9/173

9/172

9/171

9/170

9/169

9/168

9/167

9/166

9/165

9/164

9/163

9/162

9/161

9/160

9/159

9/158

9/157

9/156

9/155

9/154

9/153

9/152

9/151

9/150

9/149

9/148

9/147

9/146

9/145

9/144

9/143

9/142

9/141

9/140

9/139

9/138

9/137

9/136

9/135

9/134

9/133

9/132

9/131

9/130

9/129

9/128

9/127

9/126

9/125

9/124

9/123

9/122

9/121

9/120

9/119

9/118

9/117

9/116

9/115

9/114

9/113

9/112

9/111

9/110

9/109

9/108

9/107

9/106

9/105

9/104

9/103

9/102

9/101

9/100

9/99

9/98

9/97

9/96

9/95

9/94

9/93

9/92

9/91

9/90

9/89

9/88

9/87

9/86

9/85

9/84

9/83

9/82

9/81

9/80

9/79

9/78

9/77

9/76

9/75

9/74

9/73

9/72

9/71

9/70

9/69

9/68

9/67

9/66

9/65

9/64

9/63

9/62

9/61

9/60

9/59

9/58

9/57

9/56

9/55

9/54

9/53

9/52

9/51

9/50

9/49

9/48

9/47

9/46

9/45

9/44

9/43

9/42

9/41

9/40

9/39

9/38

9/37

9/36

9/35

9/34

9/33

9/32

9/31

9/30

9/29

9/28

9/27

9/26

9/25

9/24

9/23

9/22

9/21

9/20

9/19

9/18

9/17

9/16

9/15

9/14

9/13

9/12

9/11

9/10

9/9

9/8

9/7

9/6

9/5

9/4

9/3

9/2

9/1

9/0

# Planzeichenerklärung

(Planzeichenverordnung - PlanZV)

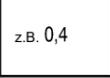
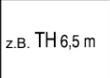
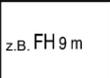
## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

-  1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
-  1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

-  2.5. Grundflächenzahl
-  2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
-  2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß
-  2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß

## 3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

-  3.1. Offene Bauweise
-  3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig
-  3.1.3. nur Hausgruppen zulässig
-  3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  3.5. Baugrenze

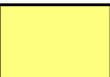
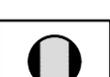
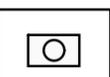
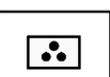
## 6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

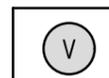
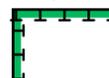
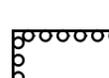
-  6.1. Straßenverkehrsflächen
-  6.2. Straßenbegrenzungslinie
-  6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Nutzungsschablonen

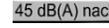
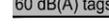
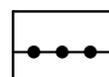
WA 1
0,4
II
FH 11,5 m
WA 2
0,4
II
FH 11,5 m
12 Wo
WA 3
0,4
II
FH 11,5 m
6 Wo
WA 4
0,4
II
FH 11,5 m
4 Wo
WA 5
0,4
II
TH 6,5 m
FH 9,5 m
4 Wo/E 2 Wo/D
WA 6
0,35
II
TH 6,5 m
FH 9,5 m
2 Wo/E 1 Wo/D
WA 7
0,4
II
TH 6,5 m
FH 9,5 m
1 Wo
WA 8
0,25
I
TH 4,5 m
FH 9 m
2 Wo
WA 9
0,25
I
FH 9 m
2 Wo
WA 10
0,25
II
TH 6,5 m
FH 9,5 m
2 Wo
WA 11
0,4
II

-  Verkehrsberuhigter Bereich
-  Rad- und Fußweg
-  Wirtschaftsweg
-  Quartiers-Parkplatz
-  Abstellen von Fahrrädern
-  Zufahrt für Rettungsfahrzeuge
-  Anliegerzufahrt
-  Behindertenzufahrt
-  Zufahrt für Lieferungen
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
  -  Flächen für Versorgungsanlagen
  -  Elektrizität
  -  Energiezentrale Nahwärmenetz
- 9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
  -  Öffentliche Grünflächen
  -  Spielplatz
  -  Bolzplatz
  -  Grünkorridor

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

-  10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
-  Versickerungsfläche
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)
  -  13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
  -  13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
  -  Erhaltung: Bäume

## 15. Sonstige Planzeichen

-  15.6. Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- z.B. LPB II Lärmpegelbereich (LPB) Nr.
  -  45 dB(A) nachts Isophonenlinie von 45 dB(A) nachts
  -  60 dB(A) tags Isophonenlinie von 60 dB(A) tags
-  15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
-  15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

## Nachrichtliche Übernahmen

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

-  6.1. Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 i.V.m. Abs.6 BauGB)
-  15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone) (§ 9 Abs.1 Nr.24 i.V.m. Abs.6 BauGB)

## Darstellungen ohne Normencharakter

-  Unverbindlicher Vorschlag neue Grundstücksgrenzen
-  Verwaltungsgrenze zwischen der Stadt Lüneburg und der Gemeinde Reppenstedt
-  Müllbereitstellungsfläche
-  Sichtdreiecke
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der angrenzenden Bebauungspläne

# Textliche Festsetzungen

## I. Art der baulichen Nutzung

1. Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, 2, 4, 6, 7 und 9 werden jeweils in Teilgebiete mit den Bezeichnungen WA 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 4.1, 4.2, 6.1, 6.2, 7.1, 7.2, 9.1 und 9.2 unterteilt. Die in den Nutzungsschablonen getroffenen Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, 2, 4, 6, 7 und 9 zur Grundflächenzahl, zur Bauweise, zur Zahl der Vollgeschosse, zur maximal zulässigen First- und Traufhöhe sowie zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen gelten jeweils für die Teilgebiete des jeweiligen Allgemeinen Wohngebietes.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 6 BauGB
2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
3. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO

## II. Maß der baulichen Nutzung

1. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.  
Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der gedanklich linear fortgeführten Senkrechten der Außenkante der Außenwand.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO
2. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, 2.1, 2.2, 3, 4.1, 5, 6.1, 7.1, 8, 9.1 und 11 maximal 50 cm über der Oberkante des natürlich gewachsenen Bodens liegen, bezogen auf die Mittelung aller Gebäudeseiten des Hauptgebäudes.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO
3. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, 4.2, 6.2, 7.2, 9.2 und 10 maximal 90 cm über der Oberkante des natürlich gewachsenen Bodens liegen, bezogen auf die Mittelung aller Gebäudeseiten des Hauptgebäudes.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO

## III. Mindest- und Höchstmaße für die Baugrundstücke

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 (WA 1.1. und WA 1.2) wird für die Größe der Baugrundstücke ein Mindestmaß von 1.500 m<sup>2</sup> und ein Höchstmaß von 2.300 m<sup>2</sup> festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 (WA 2.1 und WA 2.2), 3 und 4 (WA 4.1 und WA 4.2) wird für die Größe der Baugrundstücke ein Mindestmaß von 900 m<sup>2</sup> und ein Höchstmaß von 1.400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 8, WA 9 (WA 9.1 und WA 9.2) und WA 10 wird für die Größe der Baugrundstücke ein Mindestmaß von 600 m<sup>2</sup> und ein Höchstmaß von 800 m<sup>2</sup> festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 6 (WA 6.1 und WA 6.2) wird für die Größe der Baugrundstücke für Einzelhäuser ein Mindestmaß von 600 m<sup>2</sup> und ein Höchstmaß von 900 m<sup>2</sup> festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 6 (WA 6.1 und WA 6.2) wird für die Größe der Baugrundstücke für Doppelhäuser (bestehend aus 2 Doppelhaushälften) ein Mindestmaß von 700 m<sup>2</sup> und ein Höchstmaß von 900 m<sup>2</sup> festgesetzt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

## IV. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 (WA 4.1 und WA 4.2) darf die Festsetzung zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen für die soziale Wohnraumförderung sowie für den bezahlbaren Wohnungsbau ausnahmsweise bis zu 12 Wohnungen je Wohngebäude überschritten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 6, § 31 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO

## V. Flächen für die soziale Wohnraumförderung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, in denen mindestens 75 % der Wohneinheiten je Wohngebäude mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

## VI. Verkehr

1. Je Baugrundstück ist für die Zufahrt und die Zuwegung nur eine Breite von insgesamt maximal 5 m zulässig. Die Zufahrt und die Zuwegung sind zusammengefasst und getrennt voneinander zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
2. Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Rad- und Fußweg, Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, Behindertenzufahrt, Zufahrt für Lieferungen, Verkehrsberuhigter Bereich" sind nur Radfahrer, Fußgänger, Rettungsfahrzeuge, Fahrzeuge mit einem Behindertenparkausweis und Lieferfahrzeuge zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
3. Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Rad- und Fußweg, Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, Anliegerzufahrt" sind nur Radfahrer, Fußgänger, Rettungsfahrzeuge und Anlieger zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
4. Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Quartiers-Parkplatz" sind Stellplätze für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 (WA 2.1 und WA 2.2) und WA 5, Car-Sharing Stellplätze, Stellplätze mit E-Ladestationen, Müllbereitstellungsflächen, Flächen für Altglas- und Altpapiercontainer und eine Radvermietung zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5. Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" und auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Quartiers-Parkplatz" sind in den als Müllbereitstellungsflächen gekennzeichneten Bereichen Bereitstellungsflächen für Müll und Wertstoffe für Grundstücke zu errichten, die nicht von dem Schwerlastverkehr direkt angefahren werden können.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 14 BauGB
6. Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" ist eine Grundstückzufahrt zu dem nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

## VII. Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Soweit erforderlich sind hierzu technische Einrichtungen wie Versickerungsschächte, Rigolen etc. nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen. Ausnahmsweise sind Notüberläufe mit einer gedrosselten Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation zulässig. Hierfür ist der wasserrechtliche Nachweis zu erbringen, dass eine Versickerung auf den privaten Grundstücken nicht möglich ist. Eine Brauchwassernutzung ist zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

## VIII. Grünordnung

1. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Gehölze untereinander beträgt 1,5 m und zu den Grundstücksgrenzen 2 m. Es sind die Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 1 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 1 im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

### Pflanzenliste 1

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss

Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Qualität: Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm Höhe	
Strauch, 2 x verpflanzt, 100 - 150 cm Höhe	

2. Auf der Straßenverkehrsfläche und auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind mindestens 30 Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 2 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 2 vorzunehmen. Es gelten die folgenden Verhältnisse für die Anzahl von Ersatzpflanzungen in Abhängigkeit vom Stammdurchmesser, gemessen in der Brusthöhe von 1,30 m (Brusthöhendurchmesser): Stammdurchmesser kleiner als 20 cm: Verhältnis 1:1, Stammdurchmesser 20 - 60 cm: Verhältnis 1:3, Stammdurchmesser größer als 60 cm: Verhältnis 1:5. Davon sind Ersatzpflanzungen mindestens im Verhältnis 1:1 auf der Fläche zu leisten. Darüber hinausgehende Ersatzpflanzungen sind auf von der Gemeinde Reppenstedt bereitgestellten Flächen zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

#### Pflanzenliste 2

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche in Sorten
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata	Rotdorn in Sorten
Malus (in Sorten)	Zierapfel
Prunus serrulata	Japanische Kirsche
in Sorten (ungefüllt)	
Prunus ceasifera	Blutpflaume/ Kirschkpflaume
in Sorten (ungefüllt)	
Quercus petraea	Traubeneiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 12-14 cm.

3. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 (WA 2.1 und WA 2.2), WA 3 und WA 4.1, die an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Rad- und Fußweg, Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, Behindertenzufahrt, Zufahrt für Lieferungen, Verkehrsberuhigter Bereich" angrenzen, ist je Grundstück mindestens 1 Laubbaum in einem 5 m breiten Streifen angrenzend an die Verkehrsfläche anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 2 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 2 vorzunehmen. Es gelten die folgenden Verhältnisse für die Anzahl von Ersatzpflanzungen in Abhängigkeit vom Stammdurchmesser, gemessen in der Brusthöhe von 1,30 m (Brusthöhendurchmesser): Stammdurchmesser kleiner als 20 cm: Verhältnis 1:1, Stammdurchmesser 20 - 60 cm: Verhältnis 1:3, Stammdurchmesser größer als 60 cm: Verhältnis 1:5. Davon sind Ersatzpflanzungen mindestens im Verhältnis 1:1 auf der Fläche zu leisten. Darüber hinausgehende Ersatzpflanzungen sind auf von der Gemeinde Reppenstedt bereitgestellten Flächen zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
4. Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Quartiers-Parkplatz" sind mindestens 15 Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 2 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 2 vorzunehmen. Es gelten die folgenden Verhältnisse für die Anzahl von Ersatzpflanzungen in Abhängigkeit vom Stammdurchmesser, gemessen in der Brusthöhe von 1,30 m (Brusthöhendurchmesser): Stammdurchmesser kleiner als 20 cm: Verhältnis 1:1, Stammdurchmesser 20 - 60 cm: Verhältnis 1:3, Stammdurchmesser größer als 60 cm: Verhältnis 1:5. Davon sind Ersatzpflanzungen mindestens im Verhältnis 1:1 auf der Fläche zu leisten. Darüber hinausgehende

Ersatzpflanzungen sind auf von der Gemeinde Reppenstedt bereitgestellten Flächen zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5. Auf der öffentlichen Grünfläche/ Versickerungsfläche sind die Seitenräume extensiv zu pflegen. Als extensive Pflege gilt die Mahd maximal 2 x jährlich.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
6. Auf der öffentlichen Grünfläche „Grünkorridor“ sind randlich mindestens 50 kleinkronige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Abstand von 3 m beidseits der Druckrohrleitung ist von Bepflanzungen freizuhalten. Es sind die Gehölzarten und -qualitäten aus der Pflanzenliste 3 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus der Pflanzenliste 3 vorzunehmen. Es gelten die folgenden Verhältnisse für die Anzahl von Ersatzpflanzungen in Abhängigkeit vom Stammdurchmesser, gemessen in der Brusthöhe von 1,30 m (Brusthöhendurchmesser): Stammdurchmesser kleiner als 20 cm: Verhältnis 1:1, Stammdurchmesser 20 - 60 cm: Verhältnis 1:3, Stammdurchmesser größer als 60 cm: Verhältnis 1:5. Davon sind Ersatzpflanzungen mindestens im Verhältnis 1:1 auf der Fläche zu leisten. Darüber hinausgehende Ersatzpflanzungen sind auf von der Gemeinde Reppenstedt bereitgestellten Flächen zulässig. Die Bäume sind unter Berücksichtigung des Leitungsschutzes einzeln oder in kleinen Gruppen bis zu 5 Stück anzupflanzen.  
Auf der öffentlichen Grünfläche „Grünkorridor“ ist eine extensive blütenreiche Grünfläche anzulegen. Dafür ist eine Einsaat mit Regiosaatgut z.B. Kräuterrasen RSM 2.4) von SaatenZeller (Aussaatstärke mit Aussaathilfe 10 g/m<sup>2</sup>) vorzunehmen sowie eine extensive Pflege mit maximal 2 Mähgängen im Jahr durchzuführen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

#### Pflanzenliste 3

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne in Sorten
Crataegus laevigata	Rotdorn in Sorten
Malus sylvestris	Wildapfel/Holzapfel
Malus domestica	Kulturapfel in regionalen Sorten
Mespilus germanica	Mispel
Prunus ceasifera in Sorten (ungefüllt)	Blutpflaume/ Kirschpflaume
Prunus serrulata in Sorten (ungefüllt)	Japanische Kirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 12-14 cm.

7. Auf der öffentlichen Grünfläche "Grünkorridor" ist ein Rad- und Fußweg zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
8. Auf den öffentlichen Grünflächen „Spielplatz“ und „Bolzplatz“ ist mindestens randlich eine Bepflanzung mit Laubgehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Ein Abstand von 3 m beidseits der Druckrohrleitung ist von Bepflanzungen freizuhalten. Der Umfang der Bepflanzung ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen. Es sind Gehölzarten und -qualitäten aus den Pflanzenlisten 1 und 3 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus den Pflanzenlisten 1 und 3 vorzunehmen. Es gelten die folgenden Verhältnisse für die Anzahl von Ersatzpflanzungen in Abhängigkeit vom Stammdurchmesser, gemessen in der Brusthöhe von 1,30 m (Brusthöhendurchmesser): Stammdurchmesser kleiner als 20 cm: Verhältnis 1:1, Stammdurchmesser 20 - 60 cm: Verhältnis 1:3, Stammdurchmesser größer als 60 cm: Verhältnis 1:5. Davon sind Ersatzpflanzungen mindestens im Verhältnis 1:1 auf der Fläche zu leisten. Darüber hinausgehende Ersatzpflanzungen sind auf von der Gemeinde Reppenstedt bereitgestellten Flächen zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

9. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 2 vorzunehmen. Es gelten die folgenden Verhältnisse für die Anzahl von Ersatzpflanzungen in Abhängigkeit vom Stammdurchmesser, gemessen in der Brusthöhe von 1,30 m (Brusthöhendurchmesser): Stammdurchmesser kleiner als 20 cm: Verhältnis 1:1, Stammdurchmesser 20 - 60 cm: Verhältnis 1:3, Stammdurchmesser größer als 60 cm: Verhältnis 1:5. Davon sind Ersatzpflanzungen mindestens im Verhältnis 1:1 auf der Fläche zu leisten. Darüber hinausgehende Ersatzpflanzungen sind auf von der Gemeinde Reppenstedt bereitgestellten Flächen zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
10. In den allgemeinen Wohngebieten ist mit Ausnahme gemäß der textlichen Festsetzung VIII.3 für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 (WA 2.1 und WA 2.2), WA 3 und WA 4.1 nur die Anpflanzung von Laubbäumen mit einer maximalen Wuchshöhe bis zu 10 m zulässig, um die erhebliche Beschattung benachbarter Photovoltaikanlagen zu vermeiden.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
11. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Plangebiet 1 ist als extensives blütenreiches Grünland anzulegen. Dafür ist eine Einsaat mit Regiosaatgut z.B. Kräuterrasen RSM 2.4) von SaatenZeller (Aussaatzstärke mit Aussaathilfe 10 g/m<sup>2</sup>) vorzunehmen sowie eine extensive Pflege mit maximal 2 Mähgängen im Jahr durchzuführen. Auf der Fläche verteilt sind mindestens 10 Gruppen aus jeweils 5 bis 7 Sträuchern im Verbund oder aus 3 bis 5 Einzelbäumen (Pflanzabstand untereinander 1,5 m) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Gehölzarten und -qualitäten aus den Pflanzenlisten 1 bis 3 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten aus den Pflanzenlisten 1 bis 3 vorzunehmen. Es gelten die folgenden Verhältnisse für die Anzahl von Ersatzpflanzungen in Abhängigkeit vom Stammdurchmesser, gemessen in der Brusthöhe von 1,30 m (Brusthöhendurchmesser): Stammdurchmesser kleiner als 20 cm: Verhältnis 1:1, Stammdurchmesser 20 - 60 cm: Verhältnis 1:3, Stammdurchmesser größer als 60 cm: Verhältnis 1:5. Davon sind Ersatzpflanzungen mindestens im Verhältnis 1:1 auf der Fläche zu leisten. Darüber hinausgehende Ersatzpflanzungen sind auf von der Gemeinde Reppenstedt bereitgestellten Flächen zulässig. Erdwärmesonden sind auf der Fläche zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
12. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Plangebiet 2 wurde bereits als Kompensationspool der Gemeinde Reppenstedt angelegt. Auf der Fläche wurde im Rahmen einer Renaturierungsmaßnahme ein sonstiger Graben in einen naturnahen Bach umgewandelt.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
13. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet 1 wird den Eingriffen in Plangebiet 1 zugeordnet.  
8.035 Wertpunkte der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet 2 werden den Eingriffen in Plangebiet 1 zugeordnet.  
1.551 Wertpunkte der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet 2 werden den Eingriffen durch den Verbindungsweg "An der Landwehr" in Reppenstedt zugeordnet.  
§ 9 Abs. 1a BauGB
14. Zum Ausgleich eines Kompensationsdefizits von 11.763 Wertpunkten wird eine vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB getroffen. Demnach sind die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts im Plangebiet 1 auf einer Maßnahmenfläche innerhalb des betroffenen Naturraums in gleichwertiger Weise wieder herzustellen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB, § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB, § 15 Abs. 2 BNatSchG
15. Der vorgezogene Ausgleich für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG ist im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung nach § 11 BauGB zu erbringen. Im Rahmen der vertraglichen Vereinbarung ist eine felderchengerechte Acker- oder Grünlandfläche herzustellen (CEF-Maßnahmenfläche). Diese CEF-Maßnahme ist vor dem Eingriff umzusetzen, so dass die Maßnahmenfläche zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits ihre

### IX. Bodenschutz

Geländeabtrag und/ oder Aufhöhungen sind nur soweit zulässig, wie sie zur Herstellung der Gebäude, der Oberflächenentwässerung und zur Angleichung an das Straßenniveau unbedingt erforderlich sind. Im Übrigen hat die Erhaltung des vorhandenen Reliefs Vorrang.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### X. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche wird zugunsten der Anlieger, Rettungsdienste, Lieferdienste und Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

### XI. Einsatz erneuerbarer Energien

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind bei der Errichtung von Gebäuden die folgenden baulichen und technischen Maßnahmen für die Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu treffen. In den allgemeinen Wohngebieten WA 6 (WA 6.1 und 6.2), WA 8, WA 9 (WA 9.1 und WA 9.2) und 10 ist je Einzelhaus eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 3,5 kWp (Peakleistung) zu errichten. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 (WA 1.1 und WA 1.2), WA 2 (WA 2.1 und WA 2.2), WA 3, WA 4 (WA 4.1 und WA 4.2) und 5 ist je Wohneinheit im Einzelhaus eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 1,7 kWp (Peakleistung) zu errichten. In den allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 (WA 6.1 und WA 6.2) ist je Doppelhaushälfte eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 3,0 kWp (Peakleistung) zu errichten. In den allgemeinen Wohngebieten WA 7 (WA 7.1 und WA 7.2) ist je Reihenhausscheibe eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 3,0 kWp (Peakleistung) zu errichten. Die Statik der Dächer muss die zusätzlichen Lasten einer Photovoltaikanlage aufnehmen können (ca. 20 kg/m<sup>2</sup>). Dacheinbauten oder -aufbauten sind so anzuordnen, dass die Photovoltaikanlage nicht erheblich verschattet wird.

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

2. In den allgemeinen Wohngebieten sind bei der Errichtung von Gebäuden die folgenden baulichen und technischen Maßnahmen für die Erzeugung von Wärme aus Erdwärme zu treffen. In allen allgemeinen Wohngebieten sind Anschlüsse an ein Nahwärmenetz baulich und technisch herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

### XII. Immissionsschutz

1. Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden die Lärmpegelbereiche entsprechend der Planzeichnung zur Bestimmung des erforderlichen resultierenden Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  des Außenbauteils festgesetzt.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70

§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

2. Bei Beurteilungspegeln über  $L_{rT} = 60$  dB(A) tags (westlich der Linie 60 dB(A) tags entlang des Schnellenberger Weges und nordöstlich der Linie 60 dB(A) tags entlang der L216) sind Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Freisitze o.ä.) nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3. Bei Beurteilungspegeln über  $L_{rN} = 45$  dB(A) nachts (westlich der Linie 45 dB(A) nachts entlang des

Schnellenberger Weges und nordöstlich der Linie 45 dB(A) nachts entlang der L216) sind Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes  $R'_{w,ges}$  zu berücksichtigen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4. Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. XII 1., 2. und 3. zum Immissionsschutz sind zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-2 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

## Örtliche Bauvorschrift

gemäß § 84 NBauO

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst die Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 "Schnellenberger Weg" der Gemeinde Reppenstedt.

### § 2 Dächer von Hauptgebäuden (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

1. Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern, Krüppelwalmdächern, Walmdächern, Zeltdächern, Pultdächern oder Flachdächern zulässig.
2. Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind nur in den Farbtönen rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz zulässig. Es sind die nachfolgenden RAL-Farben oder ähnliche handelsübliche Mischungen zu verwenden. Gründächer sind zulässig. Glänzende Dachdeckungsmaterialien sind mit Ausnahme von Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und anderen technischen Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie nicht zulässig.  
RAL rot: 3000-3005, 3013  
RAL rotbraun: 3011, 8012  
RAL anthrazit: 7016  
RAL schwarz: 8022, 9004, 9005, 9011, 9017
3. Gauben dürfen sich bei Hauptgebäuden insgesamt höchstens über die Hälfte der Trauflänge erstrecken. Gauben haben bei Hauptgebäuden einen Mindestabstand von 2,00 m zu Giebeln einzuhalten.
4. Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

### § 3 Außenwände von Hauptgebäuden (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Außenwände von Hauptgebäuden sind nur in sichtbarem Ziegelmauerwerk in den Farbtönen rot, rotbraun oder sandfarben, in Holz in farblosen, transparenten Anstrichen, grau oder schwedenrot und untergeordnet in Putz zulässig. Es sind die nachfolgenden RAL-Farben oder ähnliche handelsübliche Mischungen zu verwenden. Ziegelmauerwerk darf mit Holzfachwerk kombiniert werden. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

RAL rot: 3000-3005, 3013  
RAL rotbraun: 3011, 8012  
RAL sandfarben: 1002  
RAL grau: 7000-7005, 7012, 7015, 7030-7044  
RAL schwedenrot: 3009, 3011

### § 4 Nebengebäude (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 7 NBauO)

1. Die Außenwände von Garagen und Carports sind in den Materialien des jeweiligen

Hauptgebäudes oder in Holz zu gestalten.

2. Nebengebäude ab einer Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> sind mit Gründächern herzustellen.

### **§ 5 Werbeanlagen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**

Blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen zwischen 22:00 und 06:00 Uhr nicht beleuchtet sein. Werbeanlagen sind nur in einer Größe von max. 1 m<sup>2</sup> zulässig.

### **§ 6 Einfriedungen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)**

Einfriedungen zur Straßenfront sind nur in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Davon ausgenommen ist die Einfriedung einer Kindertagesstätte. Bei Einfriedungen zur Straßenfront sind Kunststoffzäune und Koniferenhecken nicht zulässig.

### **§ 7 Nicht überbaute Flächen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)**

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBauO). Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser nicht überbauten Flächen nicht zulässig.

### **§ 8 Einstellplätze (gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 NBauO)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 (WA 1.1 und WA 1.2), WA 3 und WA 4 (WA 4.1 und WA 4.2) wird die Anzahl der notwendigen Einstellplätze mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen für die soziale Wohnraumförderung sowie für den bezahlbaren Wohnungsbau, für welche die Anzahl der notwendigen Einstellplätze mit 0,75 Stellplätzen festgesetzt wird.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 wird die Anzahl der notwendigen Einstellplätze mit 0,75 Stellplätzen pro Wohneinheit in der sozialen Wohnraumförderung und im bezahlbaren Wohnungsbau und mit 1 Stellplatz pro Wohneinheit im regulären Wohnungsbau festgesetzt. Die notwendigen Einstellplätze sind auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Quartiers-Parkplatz" nachzuweisen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2 und WA 5 wird die Anzahl der notwendigen Einstellplätze mit 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Die notwendigen Einstellplätze sind auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Quartiers-Parkplatz" nachzuweisen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 6 (WA 6.1 und WA 6.2), WA 7 (WA 7.1 und WA 7.2), WA 8, WA 9 (WA 9.1 und WA 9.2) und WA 10 wird die Anzahl der notwendigen Einstellplätze mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

### **§ 9 Ordnungswidrigkeiten (gem. § 80 NBauO)**

1. Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen diese örtliche Bauvorschrift verstoßen.
2. Tatbestand eines Verstoßes gegen die örtliche Bauvorschrift ist eine Zuwiderhandlung gegen die Vorschriften der §§ 1-8 dieser ÖBV. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## **Hinweise**

### Anschluss an den Schmutzwasserkanal

Die privaten Grundstücke sind unter Berücksichtigung der Rückstauenebene ordnungsgemäß an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Hierzu wird auf die Abwasserbeseitigungssatzung der Samtgemeinde Gellersen verwiesen, welche auch Regelungen zur Sicherung gegen Rückstau trifft und die Rückstauenebene definiert.

### Anschluss- und Benutzungszwang Nahwärmenetz

In den Allgemeinen Wohngebieten sind alle Hauptgebäude an das Nahwärmenetz anzuschließen.

### Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen durch einen Sachverständigen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen.

Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmäler sind (Bodenfunde), sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

#### Artenschutz

Die Baufeldfreimachung sowie die Fällung von Bäumen haben entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.

## Nachrichtliche Übernahmen

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

#### Bauverbotszone

Die Bauverbotszone außerhalb der Ortsdurchfahrt in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, längs der Landesstraße 216 ist zu berücksichtigen. Die Bauverbotszone wurde nachrichtlich als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, in den Bebauungsplan übernommen. In der Bauverbotszone dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, insbesondere im Hinblick auf Sichtverhältnisse und Verkehrsgefährdung, sowie die Ausbauabsichten und die Straßenbaugestaltung gestatten.  
(§ 24 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 7 NStrG, § 9 Abs. 6 BauGB)

#### Baubeschränkungszone

Die Baubeschränkungszone außerhalb der Ortsdurchfahrt in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, längs der Landesstraße 216 ist zu berücksichtigen. In der Baubeschränkungszone ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde.  
(§ 24 Abs. 2 NStrG, § 9 Abs. 6 BauGB)

## Hinweise zum Verfahren

#### Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 08.08.2020
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21.11.2017
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 25.02.2021
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 10.11.2020
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 28.04.2021

#### DIN-Normen

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes erwähnten DIN-Normen werden bei der Gemeinde Reppenstedt, Dachtmiser Straße 1, 21391 Reppenstedt während der Öffnungszeiten montags bis freitags von 08:00 - 12:00 Uhr und donnerstags von 14:00 - 18:00 Uhr zur Einsichtnahme bereitgehalten.