

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1.0 Bauliche Nutzung**

- 1.1 Die allgemeinen Wohngebiete erhalten nachstehende Einschränkungen: Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- § 9 (1) Nr. 1  
BauGB i.V.m § 1  
(5) u. (6)  
BauNVO
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten 2 und 5 sowie im Kleinsiedlungsgebiet 1 ist je vollendete 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise kann bei Grundstücken unter 1.200 m<sup>2</sup> im Einvernehmen mit der Gemeinde durch besondere schriftliche Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn diese höchstens 2/3 der Wohnfläche der Hauptwohnung hat.  
In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 3 ist je vollendete 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und im allgemeinen Wohngebiet 4 ist je vollendete 200 m<sup>2</sup> eine Wohneinheit zulässig.
- § 9 (1) Nr. 6  
BauGB und  
§ 31 BauGB
- 1.3 Das Kleinsiedlungsgebiet erhält nachstehende Einschränkung: Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nach § 2 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- § 9 (1) Nr. 1  
BauGB i.V.m  
§ 1 (5) u. (6)  
BauNVO
- 1.4 In den Kleinsiedlungsgebieten insgesamt ist eine Haltung von kleinen Nutztieren (bspw. Gänse, Hühner, Enten, Puten) bis maximal 20 Stück je Art zulässig. Darüber hinaus sind maximal je vier Schafe, Ziegen und Pferde sowie bis zu fünf Bienenvölker zulässig.
- § 1 (5) und (9)  
BauNVO
- 1.5 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Wohnflächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auch in Nichtvollgeschossen mitzurechnen.
- § 20 (3)  
BauNVO
- 1.6 Die Sockelhöhe, dies ist der Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens und der Fahrbahndecke der erschließenden Straße, gemessen an der Mitte der straßenseitigen Flurstücksgrenze, darf höchstens 0,3 m betragen.  
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt in den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 8,5 m, in den allgemeinen Wohngebieten 3 und 5 sowie im Kleinsiedlungsgebiet 1 9,0 m und im allgemeinen Wohngebiet 4 10,0 m über dem Erdgeschossfertigfußboden.
- § 9 (1) Nr. 1  
BauGB

- 1.7 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen  
Auf jedem Baugrundstück sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze anzulegen. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Bestimmungen des § 46 NBauO sind zu beachten. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- 2.0 Wasserwirtschaft**
- 2.1 Stellplätze, deren Zufahrten sowie Wege sind in wasser- und luft-durchlässigem Aufbau, z. B. als wassergebundene Decke, als Pflaster mit hohem Fugenanteil, als Rasengittersteine oder dergleichen herzustellen. Ein maximaler Abflussbeiwert der Beläge von 0,5 (max. 50 % des Niederschlagswassers fließen ab) ist hierbei einzuhalten. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 2.2 Das Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zurück-zuhalten (z.B. Zisterne) bzw. zur Versickerung zu bringen. Ist eine vollständige Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich, kann ein gedrosselter Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 2.3 Die anzulegenden Regenrückhalteanlagen sind, soweit es die technischen Vorgaben zulassen, naturnah zu gestalten und mit geschwungenen Uferlinien zu versehen. § 9 (1) Nr. 14 BauGB
- 3.0 Grünordnung**
- 3.1 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit einer mindestens zweireihigen freiwachsenden Strauch-/Baumhecke dicht aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen in einer Mindestqualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm gemäß Pflanzliste anzulegen. Der Abstand zwischen den Pflanzen darf höchstens 2,0 m betragen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzen im Verhältnis 1:1 vorzusehen. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- 3.2 Mit der baulichen Entwicklung wird ein Eingriff gemäß Naturschutzgesetz vorbereitet. Der nicht im Plangebiet selbst zu erbringende Ausgleich (48.950 Werteinheiten gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetags zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (2006)) erfolgt durch folgende Maßnahmen:  
- Umgestaltung der gemeindlichen Ausgleichsfläche am Raderbach (Flurstück 29/8, Flur 40, Gemarkung Lüneburg und Flurstück 557/5, Flur 1, Gemarkung Erbstorf) zu artenreichem Grünland, das von naturnahen, flachen Grabenmulden und Blänken durchzogen wird, und zu Erlenwald: Aufwertung um 42.453 Werteinheiten,  
- Umgestaltung der gemeindlichen Ausgleichsfläche am Neetzekanal (Flurstück 33, Flur 3, Gemarkung Adendorf) durch Nutzungsextensivierung und Anlage eine Blänke, Gesamtaufwertung gem. 11. Ä. F-Plan: 58.400 Werteinheiten, davon Zuordnung von 6.497 Werteinheiten zum vorliegenden B-Plan.  
Allen Eingriffen im Plangebiet werden die Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet sowie auf den externen Ausgleichspoolflächen pauschalisierend zu gleichen Anteilen zugeordnet. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen muss mit Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

#### **4.0 Bodenschutz**

§ 9 (1) Nr. 20  
BauGB  
§1 BBodSchG

- 4.1 Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.
- 4.2 Der auf den Baugrundstücken anstehende Oberboden ist vor Ort zu verwenden. Das Abfahren von Oberboden ist unzulässig.