

Gemeinde Kirchzellersen

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 18 „An der alten Molkerei“ mit örtlicher Bauvorschrift

Inhalt

- Planzeichnung mit Planzeichenerklärung, Variante I
- Planzeichnung mit Planzeichenerklärung, Variante II
- Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschrift, Hinweise

Stand: Entwurf, November 2023

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Kirchzellersen durch

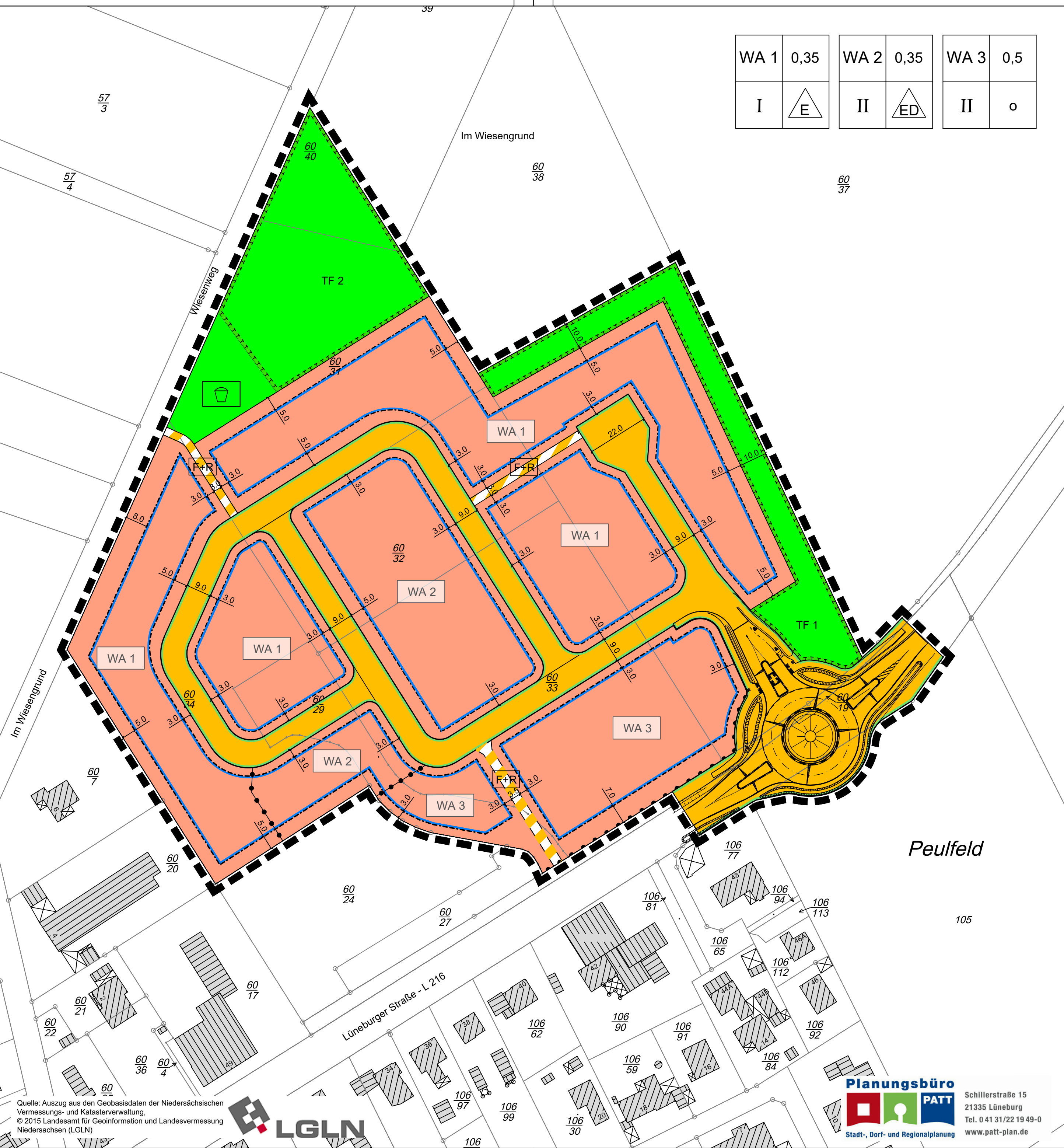
Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

WA 1	0,35	WA 2	0,35	WA 3	0,5
I	E	II	ED	II	o



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F+R Fuß- und Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Spielplatz

6. Flächen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

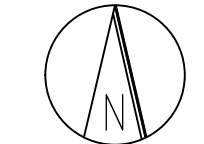
Gemeinde Kirchzellern

Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 18

**„An der alten Molkerei“
mit örtlicher Bauvorschrift
Variante I**

Stand: November 2023



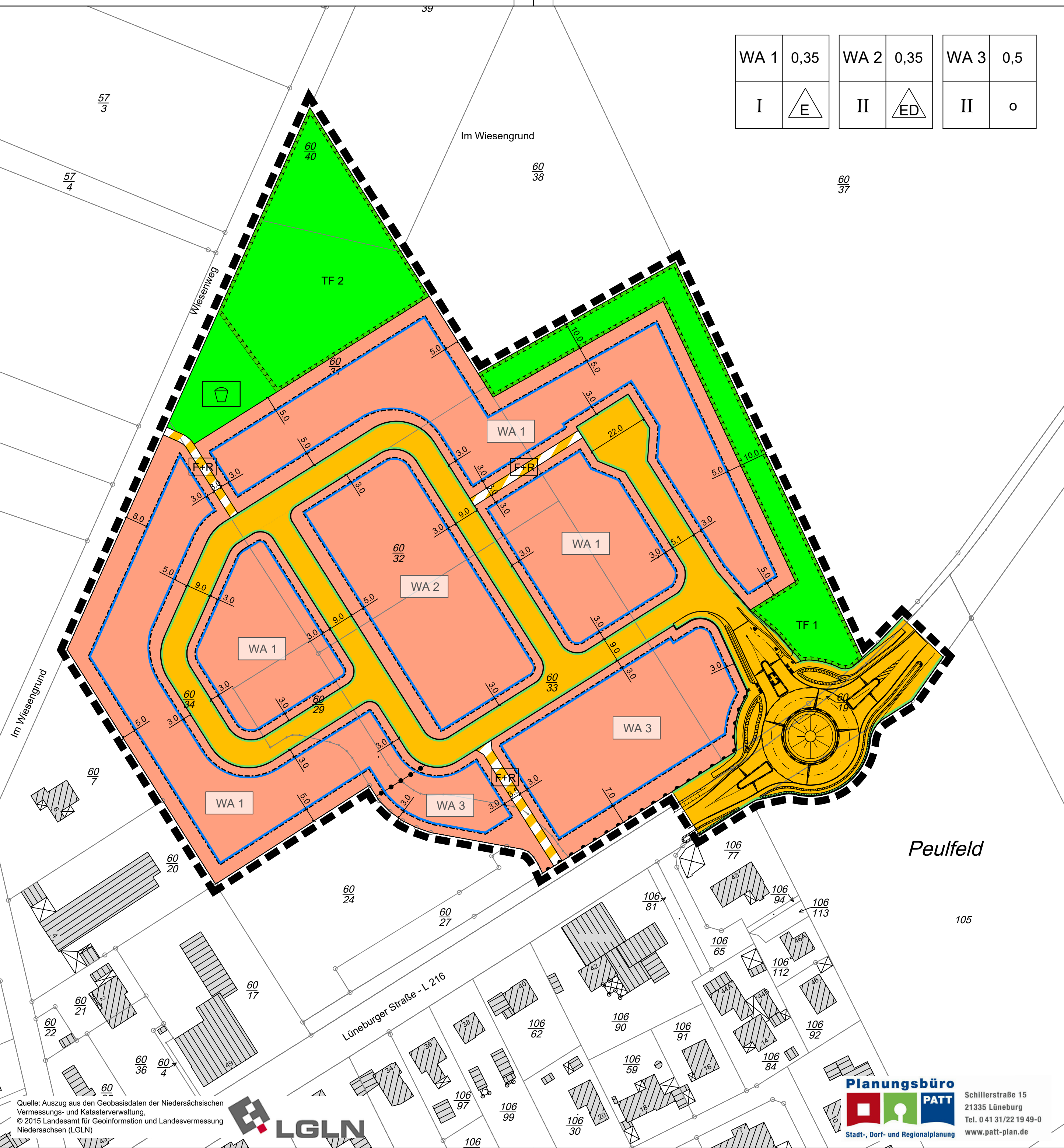
M 1: 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Planungsbüro PATT
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

WA 1	0,35	WA 2	0,35	WA 3	0,5
I	E	II	ED	II	o



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F+R Fuß- und Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Spielplatz

6. Flächen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

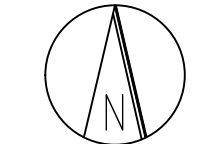
Gemeinde Kirchzellern

Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 18

**„An der alten Molkerei“
mit örtlicher Bauvorschrift
Variante II**

Stand: November 2023



M 1: 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Planungsbüro PATT
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Textliche Festsetzungen

Stand: November 2023

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig. Nicht zulässig sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- 1.2 Im WA1- und WA2-Gebieten gelten folgende Mindestgrundstücksgrößen:
600 m² für Einzelhäuser
300 m² für Doppelhaushälfte
(§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)
- 1.3 In den WA1- und WA2-Gebieten gilt:
In Einzelhäuser sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig. In Doppelhaushälften ist je Wohngebäude höchstens 1 Wohnung zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.4 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF) darf höchstens 0,3 m über der erschließenden Planstraße liegen. Der Bezugspunkt liegt in der Mitte der Straße mittig zwischen den beiden Endpunkten der Flurstücksgrenze, die an die Straßenverkehrsfläche grenzt, in der der Schmutzwasserkanal liegt.
Ausnahmsweise kann zur schadlosen Ableitung des Schmutzwassers die OK EGFF höher liegen. Die OK EGFF darf aber höchstens 0,15 m über der Rückstauenebene des Schmutzwasserkanals liegen.
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 1.5 In den WA1- und WA2-Gebieten gilt eine maximale Firsthöhe von 9,0 m. Für die Traufhöhe gilt im WA1-Gebiet eine maximale Höhe von 4,0 m und im WA2-Gebiet von 6,0 m.
In den WA3-Gebieten gilt eine maximale Firsthöhe von 10,0 m.
Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches, der von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF) gemessen wird. Die Traufhöhe bezieht sich ebenfalls auf die OK EGFF. Der obere Bezugspunkt ergibt sich aus dem Schnitt der Außenhaut der Dachfläche mit der Außenwand des Gebäudes. Die Traufhöhe gilt nicht für die Traufe von Gauben.
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2. Immissionsschutz

- 2.1 Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 zu bestimmen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} \text{ (Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01)}$$

Dabei ist

$$K_{Raumart} = 25 \text{ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;}$$

$K_{\text{Raumart}} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{\text{Raumart}} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01

- 2.2 Im Plangebiet sind bis zu einer Entfernung von 100 m von der Straßenmittelachse der L216 zum Schutz der Nachtruhe für Schlafräume schallgedämpfte Lüftungen an Süd-, West-, und Ostfassaden vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.
- 2.3 Im WA3-Gebiet ist bis zu einer Entfernung von 25 m von der Straßenmittelachse der L216 zum Schutz der Außenwohnbereiche einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erzielt wird, die es ermöglicht, dass auf den Außenbereich ein Tagespegel von $\leq 60 \text{ dB(A)}$ erreicht wird.

3. Grünordnung

- 3.1 Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft) sind angrenzend zur Baugebietsflächen oder zu Verkehrsflächen dreireihige Strauchhecken (Qualität verpflanzte Sträucher H 60-100 cm) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzdichte soll 1,5 m in den Reihen und untereinander betragen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzliste ist einzuhalten.
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 3.2 Auf der südlichen Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft, Teilfläche 1 (TF1) ist angrenzend an die freie Landschaft auf einem mindestens 5,0 m breiten Streifen eine halbrudeale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) zu entwickeln. Es ist eine gezielte Ansaat (Regiosaatgut UG 1 z.B. „Feldrain und Saum“ von Saaten Zeller) vorzunehmen. Die Fläche ist anschließend weitgehend sich selbst zu überlassen. Pflegemaßnahmen sind vorzunehmen, falls eine Verbuschung erfolgt. Die Pflanzliste ist einzuhalten.
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 3.3 Auf der nördlichen Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft, Teilfläche 2 (TF2) ist angrenzend an die freie Landschaft auf einem mindestens 20,0 m breiten Streifen eine halbrudeale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) zu entwickeln. Wenn notwendig, ist eine gezielte Ansaat (Regiosaatgut UG 1 z.B. „Feldrain und Saum“ von Saaten Zeller) vorzunehmen. Die Fläche ist anschließend weitgehend sich selbst zu überlassen. Pflegemaßnahmen sind vorzunehmen, falls eine Verbuschung erfolgt.
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 3.4 Im Bereich der Verkehrsflächen sind insgesamt mindestens 20 standortgerechte 3 x verschulte großkronige Laubbäume aus extra weitem Stand (StU 14 – 16 cm) neu zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzliste ist einzuhalten.
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 3.5 Im Norden zum Wiesenweg ist auf den angrenzenden Baugrundstücken auf einer Länge von mindestens 4,0 m der Höhenunterschied von etwa 2,0 m zu dem natürlichen Gelände (Oberkante der örtlich vorhandenen Grabenböschung) auszugleichen.

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

4. Oberflächenentwässerung

- 4.1 Das anfallende Oberflächenwasser der Planstraßen ist in den straßenbegleitenden Mulden zuzuführen und dort zu versickern. Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten und vollständig zur Versickerung zu bringen oder zu verdunsten. Hierbei ist das auf Hofflächen anfallende Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone (Sickermulden) zur Versickerung zu bringen. Darüber hinaus ist die Nutzung als Brauchwasser zulässig. Im Norden wird das Gelände so weit aufgehöhht, dass sich zur grundwasserführenden Schicht ein Abstand von mindestens 1,0 m ergibt.

5. Umweltschutz / Ökologie

- 5.1 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. (§ 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB)
- 5.2 Um das Oberflächenwasser vor Ort zurückhalten und in trockenen Perioden nutzen zu können, ist auf jedem Baugrundstück eine Zisterne herzurichten. Je Wohneinheit sind mindestens 3 m³ Speichervolumen vorzusehen. (§ 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB)

Pflanzlisten

Bäume

- Baum-Hasel – *Corylus colurna*
- Spitzahorn - *Acer platanoides*
- Hainbuche – *Carpinus betulus*
- Vogelkirsche – *Prunus avium*
- Traubeneiche – *Quercus petraea*
- Winter-Linde – *Tilia cordata*

Sträucher

- Brombeere - *Rubus sectio Rubus*
- Eingriffeliger Weißdorn - *Crataegus monogyna*
- Zweigriffeliger Weißdorn - *Crataegus laevigata*
- Gemeiner Schneeball - *Viburnum opulus*
- Hasel - *Corylus avellana*
- Pfaffenhütchen - *Euonymus*
- Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*

Örtliche Bauvorschrift

§ 1 Dächer von Hauptgebäuden

1. Innerhalb des Plangebietes sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit gleichem Neigungswinkel der gegenüberliegenden Dachflächen zulässig. Der Neigungswinkel der Hauptdachflächen wird zwischen 22° und 50° und festgesetzt. Die abgewalmten Teile des Krüppelwalmdaches sind bis 60° zulässig.
2. Für Vordächer, Dächer von untergeordneten Bauteilen, wie Erker, kleine Giebel (Zwerchhäuser) sind ausnahmsweise Über- oder Unterschreitungen der festgesetzten Dachneigung zulässig.
3. „Negativgauben“ bzw. Dacheinschnitte sind im WA3-Gebiet allgemein zulässig und in den WA1- und WA2-Gebieten nur, wenn sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.
4. Dachgauben, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte und Dachfenster dürfen in ihrer Summe nicht länger als 2/3 der Trauflänge der zuzuordnenden Dachseite sein.
5. Als Dachdeckungsmaterial für Hauptgebäude sind nur nicht glänzende Tonpfannen oder Betondachsteine zulässig.
6. Als Farbtöne des Dachdeckungsmaterials sind nur rot bis rotbraun (Empfehlung RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche) sowie anthrazit (Empfehlung RAL Nr. 7015, 7016 oder ähnliche) zulässig. Dies gilt nicht für Solarelemente, Dachflächenfester und Wintergärten.
7. Solarkollektoren oder Photovoltaik-Module dürfen nicht über Dachränder oder den First hinausragen.

§ 2 Fassaden von Hauptgebäuden

Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände sind nur zulässig:

- Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot, rotbunt bis rotbraun, (RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche),
- Holzfachwerk mit Ausfachungen in Mauerwerk in den o.a. Farbtönen,
- als Gestaltelement maximal 40% naturfarbene, bzw. in gedeckten Farbtönen gestrichene Holzverkleidungen (Grau Töne: RAL Nr. 7038, 7040, 7042, 7046, Blau Töne RAL 5014, 5024, Grün Töne RAL 6011, 6021 oder ähnliche, Rot bis Rotbraun Töne: RAL 3003, 3004, 3011, oder ähnliche).

§ 3 Außenanlagen

1. Einfriedungen dürfen zur Straßenseite eine Höhe von maximal 1,20 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten. In begründeten Fällen kann als Ausnahme eine bis zu 2,0 m hohe Hecke aus heimischen Laubgehölzen zugelassen werden. Zäune oder flächenhafte Teile von Zäunen aus Kunststoff sind unzulässig.
2. Auf den privaten Grundstücken ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen als Einfriedung gegenüber dem öffentlichen Straßenraum unzulässig.
3. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Bewegliche oder wechselnde Lichtquellen sind unzulässig.

§ 5 Abweichungen

Abweichungen von den Vorschriften der §§ 1 und 2 dieser Satzung sind gemäß § 66 (5) NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen oder baugestalterischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise

1. Rechtsgrundlagen sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017,
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017
 - die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990,
 - die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012,
 - das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009
 - das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG) vom 22.09.2022
- jeweils in der aktuellen Fassung

2. Artenschutzrechtliche CEF-Ausgleichsmaßnahmen für Rebhuhn und Grünspecht

Die in den textlichen Festsetzungen 3.2 und 3.3 (siehe oben) beschriebenen Maßnahmen dienen dem Rebhuhn und dem Grünspecht als CEF-Maßnahme (Siehe auch dem der Begründung anliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag). Diese Maßnahmen sind vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten herzurichten. Einzelheiten hierzu werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Investor geregelt.