# SATZUNG DER GEMEINDE SEEVETAL

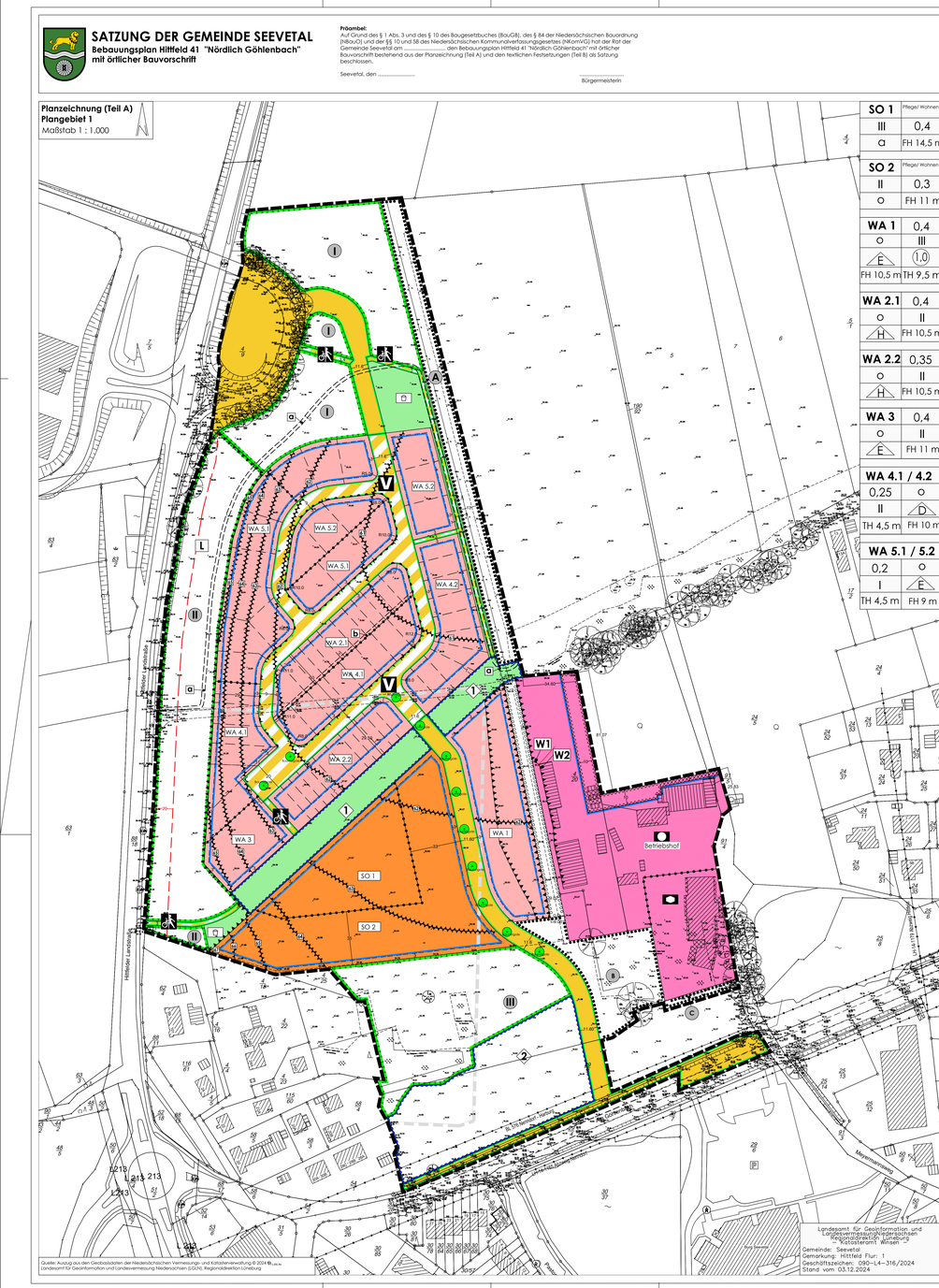
**Bebauungsplan Hittfeld 41 "Nördlich Göhlenbach"**
**mit örtlicher Bauvorschrift**

**Präambel:**
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Seevetal am ..... den Bebauungsplan Hittfeld 41 "Nördlich Göhlenbach", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Seevetal, den .....

.....
Bürgermeister

**Planzeichnung (Teil A)**
**Plangebiet 1**
Maßstab 1 : 1.000




Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

## Planzeichenerklärung

(Planzeichenverordnung - PlanzV)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)

1.1.3. WA 1 — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (mit Nummerierung)
(§ 4 BauNVO)

1.4.2. SO 1 — 1.4.2. Sonstige Sondergebiete (mit Nummerierung)
Zweckbestimmung: Pflege/ Wohnen (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

(II) — 2.1. Geschosszahl als Höchstmaß
z.B. 0,4 — 2.5. Grundflächenzahl
z.B. II — 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
z.B. TH 9,5 m — 2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß
z.B. FH 11 m — 2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß

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

o — 3.1. Offene Bauweise
3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig
3.1.2. nur Doppelhäuser zulässig
3.1.3. nur Hausgruppen zulässig
3.3. Abweichende Bauweise
3.5. Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
Betriebshof — Öffentliche Verwaltungen, Zweckbestimmung Betriebshof
Soziales Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen
6.2. Straßenbegrenzungslinie
6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Rad- und Gehweg
Bereich mit Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung
6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
6.4. Einfahrtbereich

9. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9. Öffentliche Grünflächen
Spielplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
z.B. (1) — Bezeichnung der Fläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

13.1. Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

z.B. (I) — Bezeichnung der Fläche

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 BauGB)

13.2.1. Anpflanzen: Bäume (Eigegenau) - Baumreihe

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

z.B. (A) — Bezeichnung der Fläche

15. Sonstige Planzeichen

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

z.B. (a) — Bezeichnung der Fläche

15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen nachteilige Einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

W1 W2 — Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Zweckbestimmung: Schalldichte Wand mit Bezeichnung und mit Kennzeichnung des Endpunktes (W1) bzw. Startpunktes (W2)
(§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

L — Zweckbestimmung: Lärmschutzwall

z.B. δ1 — Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)

15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

**Nachrichtliche Übernahme**

110 kV-Leitung, oberirdisch

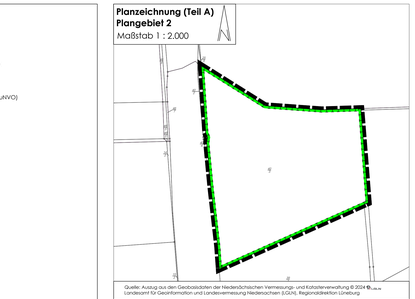
Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG (20 m zur Fahrbahnkante der L 213, Hittfelder Landstraße)

**Darstellung ohne Normcharakter**

Geltungsbereich Bebauungsplan Hi 21 „Nördlicher Ortskern"

Unverbindlicher Vorschlag neue Grundstücksgrenzen

## Planzeichnung (Teil A)
## Plangebiet 2
Maßstab 1 : 2.000




Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende allgemein zulässige Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:
- Anlagen für sportliche Zwecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 Abs. 3 BauNVO)

1.2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- nicht störende Gewerbebetriebe, bei denen gem. § 13a BauNVO Gebäude und Räume einem wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend als Unterkunft zur Verfügung gestellt werden,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.3. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 mit der Zweckbestimmung „Pflege/ Wohnen" sind folgende baulich bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:
- Pflegeeinrichtungen
- Wohngebäude (u.a. betreutes, assistierendes oder inklusives Wohnen, Servicewohnen) - dem Gebietscweck dienende Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- dem Gebietszweck dienende Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3, WA 4.2 und WA 5.2 darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußboodens maximal 0,5 m über der Oberkante der Fahrbahngrundgerte der nächstliegenden Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Fassadenseite, im rechten Winkel zur straßenseitigen Flurstückgrenze. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5.1, WA 4.1 sowie dem sonstigen Sondergebiet SO 2 darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens maximal 1 m Über der Oberkante der Fahrbahngrundgerte der nächstliegenden Verkehrsfläche liegen, gemessen im rechten Winkel zur straßenseitigen Flurstückgrenze, in dem sonstigen Sondergebiet SO 1 maximal 1,5 m Über der Oberkante der Fahrbahngrundgerte der nächstliegenden der zugehörenden Verkehrsfläche.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufe und Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußboden (ZDFF-EG).
Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Senkrechten der Außenkante der Außenwand.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 5 sowie den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 darf die zulässige Grundfläche durch Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung im Dachgeschoss, Schornsteinen, Antennen, Abgas- und Abluftleitungen oder sonstige technische Aufbauten ausnahmsweise um einen Meter überschritten werden, sofern diese untergeordnet sind.

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO)

2.4. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 5 sowie den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch
- Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, u. a. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sowie Schwimmteiche und Schwimmbecken,
- Zuwegungen,

und baulliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
Flächen, die durch wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien wie Vliies, Folie oder vergleichbare Materialien ausgelegt werden, ausgenommen hiervon ist die Anlage von Gartenteichen bis maximal 15 m², die zu 100 % Überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.5. Die Flächen für Terrassen und Wintergärten dürfen in Summe die für das jeweilige Baugebiet festgesetzte GRZ um 15 m² überschreiten, sind aber in die zulässige Überschreitung der GRZ (Festsetzung 2.4) für das jeweilige Baugebiet einzubeziehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO)

**3. Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten in Bezug auf die Gebäude der Baugrundstücke**

3.1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und 2.2 wird je 200 m² Grundstücksfläche ein Wohngebäude mit einer Wohneinheit zugelassen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB)

3.2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4.1 und 4.2, in denen die Errichtung von Doppelhäusern zulässig ist, wird je 350 m² Grundstücksfläche ein Wohngebäude mit eine Wohneinheit zugelassen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB)

3.3. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5.1 und 5.2, in denen die Errichtung von Einzelhäusern zulässig ist, wird je 550 m² Grundstücksfläche ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten zugelassen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB)

**4. Bauweise**

4.1. In den offwechselnden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von Über 50 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

**5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

5.1. Die mit Leitungsrechten für eine etwaige 20 kV-Leitung zu belastende Fläche "a" wird zugunsten der ABO-Wind AG festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind jederzeit zugänglich zu halten. Sie dürfen nicht Überbaut und Überpflanzt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.2 Die mit Leitungsrechten für die Abführung von anfallendem Oberflächenwasser und Schmutzwasser zu belastende Fläche "b" wird zugunsten der Eigentümmer der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1 festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind jederzeit zugänglich zu halten. Sie dürfen nicht Überbaut und Überpflanzt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**6. Immissionschutz**

6.1. Auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes östlich der Hittfelder Landstraße ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4 m über Geländeniveau der Hittfelder Landstraße zu errichten. Alternativ können andere Vorkehrungen getroffen werden, die eine identische immissionsmindernde Wirkung gegenüber der Landesstraße haben.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.2. Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und sonstigen dem dauernden Aufenthalt dienenden Räumen ist entsprechend dem in der Planzeichnung festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel in dB(A) auszuführen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.3. Entlang der westlichen Grenze der Fläche für den Gemeinbedarf "Betriebshof" ist der Festsetzung als besondere Anlage und Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionschutzes "W1" ist beginnend am nordwestlichen Punkt des Flurstücks 4/20 fortlaufend bis zur nordwestlichen Ecke des nächstgelegenen Bestandsgebäudes (Rinnale) eine schalldichte Wand mit einer Höhe von 3 m Über dem Höhenbezugspunkt zu errichten. Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der Fahrbahngrundgerte an der Ab Allgemeine Wohngebiet WA 1 westlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche, zuzüglich 50 cm, gemessen im rechten Winkel zur Fahrbahnbegrenzungslinie.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.4. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf "Betriebshof" ist entlang der Festsetzung als besondere Anlage und Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionschutzes "W2" eine 4 m hohe durchgehende schalldichte Abschirmung durch die Rückwände von Gebäuden oder durch Wände sicherzustellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.5. Wenn im Rahmen eines schalltechnischen Einzelnachweises nach DIN 4109 abweichende maßgebliche Außenlärmpegel und Fassaden der Bauobjekt ermittelt werden (z.B. auf Grund von Eigenabschirmung oder Abschirmung durch andere Bauklörper), ist es zulässig diese alternativ für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 zugrunde zu legen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.6. Zum Schutz vor Gewerbelärm ist die Anordnung von Schlafräumen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1, auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes grundsätzlich nicht zulässig. Soweit Schlafräume im gekennzeichneten Bereich ausnahmsweise angeordnet werden, sind die Fenster mit geeigneten Vorsatzschalen (wie beispielsweise vergleiste Loggien, verglaste Laubengänge, Prallscheiben) oder als nicht-öffenbare Fenster auszubilden. Wohn-/Schlafräume in Ersatzwohnungen und Kinderheimen sind wie Schlafräume zu beurteilen. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, soweit im Rahmen eines Einzelnachweises geringere Lärmimmissionen ermittelt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**7. Grünordnung**

7.1. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine einreihige Gehölzpflanzung mit Gebüsch zu entwickeln.
Es sind Säulenhainbuchen (Carpinus betulus „Fastigiata") als Hochstämme, mindestens dreifach verschulte verpflanzt, mit Ballen, 14 bis 18 cm Stammumfang zu verwenden. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt 15 m. Der Abstand zu der Grundstücksgrenze von WA 1 im Westen beträgt
Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 innerhalb der Fläche mit Arten gemäß den Vorgaben in Satz 2 festzusetzen Festsetzung und mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang vorzunehmen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.2. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „A" ist die vorhandene Baum-Strauchhecke dauerhaft zu erhalten. Bei abgängigen Gehölzen im Verhältnis 1:1 auf der Fläche zu ersetzen. Es sind standortheimische Gehölzarten gebietseigener Herkünfte gem. § 40 BNatSchG der Qualitäten: Heister, 2 x verpflanzt, 100 - 200 cm Höhe, Strauch, 2 verpflanzt, 100 - 150 cm Höhe aus der Liste „Gehölze für Anpflanzungen im Rahmen von naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen" der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harburg zu verwenden (Anlage zur Begründung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

7.3. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "B" ist die vorhandene Grünanlage mit alterm Laubbaumbestand in ihrem Charakter zu erhalten.
Innerhalb der Fläche "B" ist die Anlage eines Fußweges mit einer Breite von 1,5 m und einer wassergebundenen Wegdecke zulässig.
Die Entnahme einzelner Bäume im Rahmen der Verkehrssicherung und Pflege sowie der Anlage einer Wegverbindung zum Standort der Kita auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist zulässig.
Für Ersatzanpflanzungen sind standortheimische Gehölzarten gebietseigener Herkünfte gem. § 40 BNatSchG der Qualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, aus extra weitem Stand, Mindestqualität 12 bis 14 cm Stammumfang, aus der Liste „Gehölze für Anpflanzungen im Rahmen von naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen" der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harburg zu verwenden (Anlage zur Begründung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

7.4. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige Wellbodenhecke (Crataegus monogyna) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Qualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, 100 - 150 cm Höhe). Der Pflanzabstand innerhalb und zwischen den Reihen beträgt 1,5 m, gegenüber der Grundstücksgrenze 2 m. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 innerhalb der Fläche gemäß den Vorgaben in Satz 1 bis 3 dieser textlichen Festsetzung vorzunehmen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

7.5. An den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind mindestens 11 als Straßenbäume gut geeignete schmalkronige Laubbäume, z.B. der Arten Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata'), Spitzahorn (Acer platanoides 'Cleveland') oder Winter-Linde (Tilia Cordata'Greenspire) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Qualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand mit Drahtballierung, 18 bis 20 cm Stammumfang) und mit einer Baumrigole zu versehen.
Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 an selber Stelle nach den Anforderungen des Satzes 1 dieser Festsetzung vorzunehmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.6. Auf den Straßenverkehrsflächen ohne nähere Zweckbestimmung sind zusätzlich zu den bzgegenau festgesetzten Baumstandorten im westlichen Randbereich mindestens 9 weitere als Straßenbäume gut geeignete schmalkronige Laubbäume, z.B. der Arten Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata'), Spitzahorn (Acer platanoides 'Cleveland') oder Winter-Linde (Tilia Cordata 'Greenspire') anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Qualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand mit Drahtballierung, Mindestqualität 12 - 14 cm Stammumfang).
Auf den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Bereich mit Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung" sind in dem Randbereich zur Anordnung von Entwässerungsmulden mindestens 14 als Straßenbäume gut geeignete schmalkronige Laubbäume, z.B. der Arten Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata'), Spitzahorn (Acer platanoides 'Cleveland') oder Winter-Linde (Tilia Cordata 'Greenspire') anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Mindestqualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand mit Drahtballierung, 14 bis 16 cm Stammumfang).
Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 innerhalb der Straßenverkehrsfläche mit Arten gemäß den Vorgaben in Satz 1 und 2 dieser textlichen Festsetzung oder mit anderen geeigneten und klimaangepassten heimischen Laubbaumarten sowie mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang vorzunehmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.7. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, 2.2, WA 4.1, 4.2 sowie WA 5.1 und 5.2 ist 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. 25 a BauGB)

7.8. Auf der Öffentlichen Grünfläche "1" (Grünachse) ist ein wassergebundener Weg mit einer maximalen Breite von 3 m zulässig. Begleitend zu dem Weg ist eine Lindenallee anzupflanzen. Es sind mindestens 20 Hochgewüchse Winterlinden der Sorten Tilia cordata 'Rancho' oder Tilia cordata ‚Rivelva' im Abstand von mindestens 10 m und maximal 20 m untereinander in der Mindestqualität Alleebaum,
3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand mit Drahtballierung, 18 bis 20 cm Stammumfang anzupflanzen.
Gegenüber der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche ist ein Pflanzabstand von 5 m einzuhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 innerhalb der Grünfläche mit Arten gemäß den Vorgaben in Satz 2 und 3 dieser textlichen Festsetzung oder mit anderen geeigneten und klimaangepassten heimischen Laubbaumarten sowie mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang vorzunehmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.9. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „J" sind mit einem kräuterreichen Landschaftrasen (Standard Regio Grundmischung Geräsnäutter 7070 (Frischwiese), Ansatzstärke 3 g/qm, regionaterifiziert, Ursprungsgebiet 21) einzusäen und als Streuobstwiese mit Obstbäumen in der Mindestqualität Halbstamm, 12 bis 14 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, zu bepflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt mindestens 12 m und maximal 15 m.
Zu den äußeren Grenzen der Maßnahmenfläche und zu den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind mindestens 5 m Pflanzabstand einzuhalten. Es sind ausschließlich regionaltypische, alte Streuobstsorten zu pflanzen (Ahrensfelder Mehrling).
Gehölzabgänge sind im Verhältnis 1:1 gemäß der Arteniste zu ersetzen. Die Pflanzflächen sind gegen Wildverbiss zu schützen. Die Mahd der Streuobstwiese ist auf ein- bis zweimal jährlich zu beschränken.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.10. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „K" ist eine überschuchtsnahe landschaftsgerechte Grünanlage anzugleich zu gestalten, indem das Geländе mit der für den angemessenen Schallschutz erforderlichen maximalen Kronenhöhe, aber unterschiedlichen Bischungsneigungen angelegt wird. Auf der Fläche sind Gehölzanpflanzungen vorzunehmen, zur Hittfelder Landstraße hin in dichterer Bepflanzung, an den Allgemeinen Wohngebieten hin in lockerer Bepflanzung. Gegenüber dem mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist ein Mindestpflanzabstand von 5 m einzuhalten. Es sind standortheimische Gehölzarten gebietseigener herkünfte gem. § 40 BNatSchG der Qualitäten: Heister, 2 x verpflanzt, 125 bis 150 cm Höhe; Sträucher, 2 x verpflanzt, 100 - 150 cm Höhe aus der Liste „Gehölze für Anpflanzungen im Rahmen von naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen" der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harburg zu verwenden (Anlage zur Begründung).
Gehölzabgänge sind im Verhältnis 1:1 gemäß der Arteniste zu ersetzen. Die nicht bepflanzten Bereiche sind mit einem kräuterreichen Landschaftrasen (RSM 7.1.2) einzusäen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 a BauGB)

**8. Artenschutz**

8.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen zur Beleuchtung zum Schutz von Riedermaden und Insekten nur warmweiße LED (< 3000 K) oder Phosphor konvertierte amber LED (pc amber LED) Verwendung finden. Ein Hochwerfen, dass die Lichtquelle nahezu UV Frei ist (<0,9%) ist zu erbringen. Die Lampen sind so auszurichten, dass deren Lichtemission ausschließlich Richtung Geländeoberfläche ausstrahlen.
Die Leuchtmittel müssen zudem das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen ausführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gebäude oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung notwendige Maß zu beschränken.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.2. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet 2 wird der vorgegebene Ausgleich für den Verlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Feldlerche gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erbracht. Die Umsetzung der CEF-Maßnahme erfolgt vor dem Eingriff, sodass die Maßnahmenfläche zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits ihre Wirksamkeit entfaltet hat.
Die Nutzung auf einer bähner intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche ist zu Gunsten der Feldlerche als Brutvogelart zu optimieren.
Eine Teilfläche von 7,0 ha ist als Ackerbrache zu bewirtschaften. Die Teilfläche ist alle 4 Jahre, nicht vor dem 31.07., und spätestens bis zum 01.03. und somit außerhalb der Brutzeit der Feldlerche, eine insektenfreundliche, niedrigwüchsige und mehrjährige Blühpflanzenmischung in Streifenanlage einzusäen. Auf der Teilfläche der Düngung, chemischer Pflanzenschutz und Mulchen unzulässig.
Eine Teilfläche von 1,2 ha ist als extensives Grünland zu bewirtschaften. Der erste Mahdschnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen. Zwischen dem ersten und dem zweiten Mahdschnitt müssen mindestens acht Wochen liegen. Die Teilfläche darf nicht zur Ertragssteigerung mit Stickstoff gedüngt werden. Ausgenommen ist die Ersatzgedüngung mit Stallmist (Festmist) von Huf- und Klauentieren in geringem Maße (150 dt/ha/Jahr). Eine gelinge Ersatzgedüngung darf bis zu 2 t/ha alle zwei Jahre ist zulässig. Maßnahmen der Düngung und Kalkung sind nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche, nicht vor dem 31.07., und spätestens bis zum 01.03., zulässig. Eine Bewässerung des Grünlandes ist während der Brutzeit nur mit einem Tierbesatz von maximal 0,2 GVE/ha zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.3. Als Ersatz für den Eingriff in schutzwürdigen Boden im Plangebiet 1 wird die Inanspruchnahme von 9,0% Wertpunkten auf der Öko-Kontofläche "Schulwiese" der Gemeinde Seevetal, Gemarkung Hittfeld, Flur 3, FS 284/11 angerechnet.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB)

**9. Oberflächenentwässerung**

1. In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 5 sowie den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist die anfallende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Baugrundstück durch geeignete Anlagen, wie z.B. Zisternen, Regenwasserrutungsanlagen, Mulden-Rigolen-Systeme, zurückzuhalten. Zulässig ist eine gedrosselte Abgabe an den öffentlichen Regenwasserkanal mit maximal 0,1 Liter je Sekunde und je 100 m² Grundstücksfläche.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

**10. Von Bebauung freizuhaltende Fläche**

Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche angrenzend an einen Waldrand sind Nebenanlagen, die der dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, nicht zulässig. Sonstige bauliche Anlagen wie Garagen, Unterstände, Fahrräder, Stellplätze, Lagerflächen für die Lagerung von (nicht kleinst entzündlichen) Materialien und Schüttgütern, Einfriedungen sind zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

## Örtliche Bauvorschrift
**gem. § 84 NBauO**

**1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst die Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 5 sowie die Sonstigen Sondergebiete 1 und 2 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hi 41 „Nördlich Göhlenbach" der Gemeinde Seevetal.

**2. Dächer von Hauptgebäuden (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 7 NBauO)**

Dächer von Hauptgebäuden mit als Satteldach oder Walmdach jeweils mit einer Neigung von 35 bis 51 Grad herzustellen.
Für das Dacheindeckungsmaterial sind folgende Farbtöne und Materialien zulässig:
- Rot bis rotbraun (in Anlehnung an RAL 3000 bis 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 3033) oder
- Anthrazit bis grau-schwarz (in Anlehnung an RAL 7010, 7011, 7015, 7016, 7021, 7022, 7023, 7024, 7026)

Für Dacheindeckungen ist die Verwendung von glänzenden Materialien unzulässig. Ebenfalls ist die Dacheindeckung mit unbeschadeten Metallen wie Kupfer, Blei und Zink unzulässig.
Ausgenommen hiervon sind Teile der Dachdeckung, die der Energiegewinnung oder der Wärmegewinnung dienen, sowie gläserne Teile der Dachdeckung.
Gründächer sind zulässig.
Die Farben der Bedachung der Dachaufbauten einer Dachseite darf höchstens ½ der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Die Regelung zur Dachneigung in Satz 1 und zur Farbe sowie zu Materialien in Satz 2 bis Satz 4 gilt für Dachaufbauten nicht.

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

Für die Fassadengestaltung der Hauptgebäude sind zulässig:
- Rotes bis rotbraunes Verblendmauerwerk (Ziegel, Klinker, Riemchen oder Vormauersteine) in Anlehnung an RAL 3000 bis 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 3033) oder
- Weißes/helles Fassadenmaterial in einem optischen