

**PLANZEICHEN nach der PlanzV90**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,5 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
  - 0,3 Grundflächenzahl
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Nur Einzelhäuser zulässig
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Nur Hausgruppen zulässig
  - Nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Öffentliche Parkfläche
  - R + F Rad- und Fußweg
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Grünflächen
  - Öffentlich
  - Privat
- Flächen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)
  - Baum zu erhalten
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sowie die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - M Müllbereitstellungsfläche
  - GSV/Ca Gemeinschaftsstellplätze/Carports
  - GEL 1 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde sowie der Ver- und Entsorger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - GEL 2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger des westlichen Bereichs des Flurstücks 493/7
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Moßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

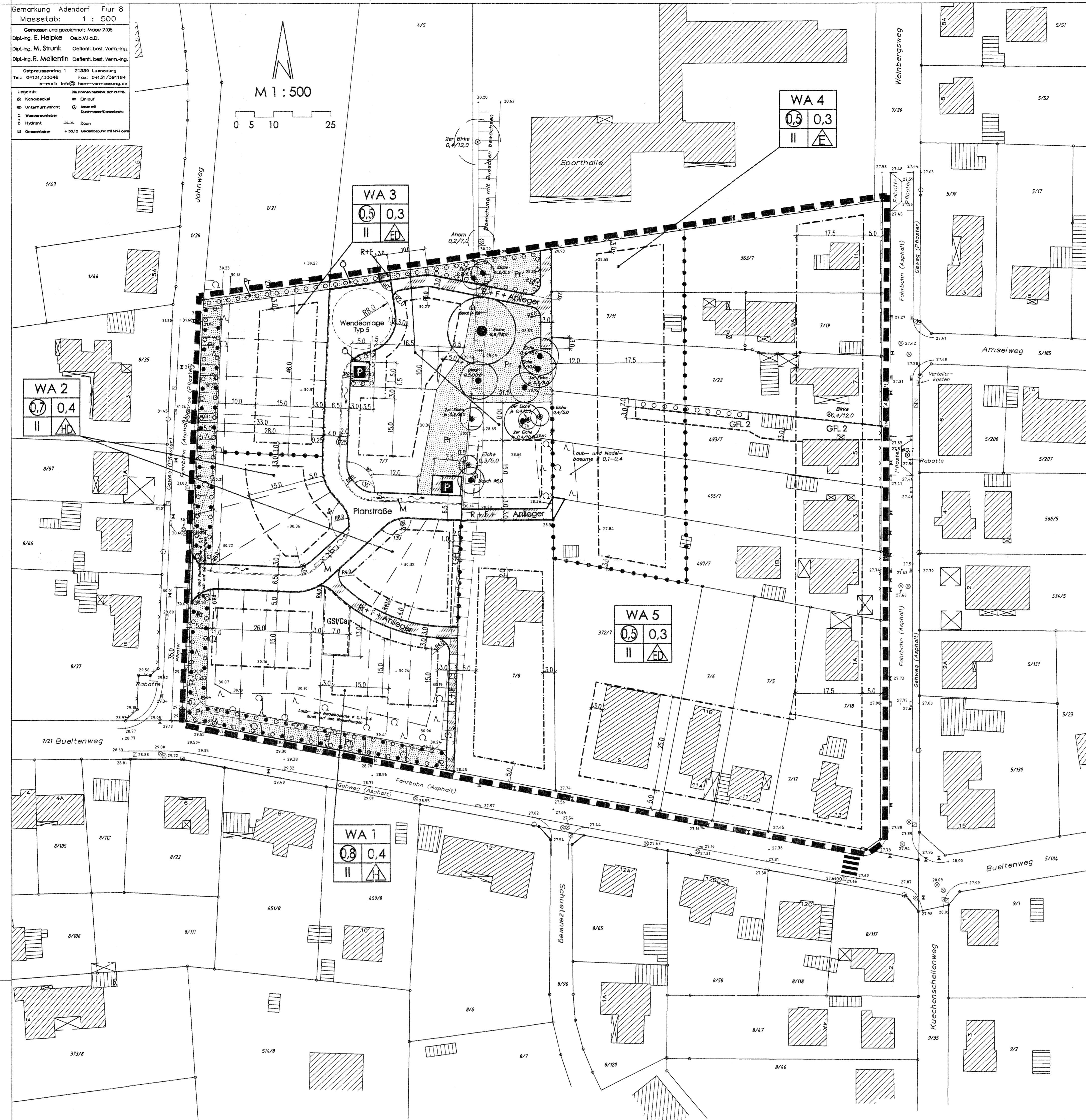
- Vorgeschlagene neue Flurstücksgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- vorhandene Bebauung
- Böschung
- vorhandener Baumbestand

**HINWEISE**

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004
  - Der Bebauungsplan wurde gemäß Überleitungsvorschrift § 244 (2) BauGB in der von dem 20.07.2004 geltenden Fassung des BauGB zu Ende geführt.
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
  - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990
  - Niedersächsische Bauordnung (NbauO) vom 13.07.1995
- In der jeweils aktuellen Fassung

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Adendorf hat in seiner Sitzung am 29.06.2004 die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 14 "Bültenweg/Amselweg" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.05.2005 öffentlich bekannt gemacht worden.
- Adendorf, den 27.06.2006  
gez. Pritzlaff  
Bürgermeister
- Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte für Gemarkung Adendorf, Flur 8, Maßstab: 1:1.000  
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtlegale oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vergl. § 5 Abs. 3 Nr. 6 VermG). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Lüneburg, den 26.06.2006  
Öffentl. best. Vermessungs-Ing.  
gez. Strunk  
Unterschäftl
- Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von  
MEYER ARC + PARTNER Büro für Architektur + Städtebau  
Dipl. Ing.-Arch. Heinz Meyer, Birgit Meyer-Thouat, Reiner Schild  
Neuendorfer Straße 3 · 21339 Lüneburg · Tel. 04131/24306-0 · Fax 37474
- Lüneburg, den 26.06.2006  
gez. R. Schild  
Planverfasser



**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Adendorf hat in seiner Sitzung am 12.12.2005 dem Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.01.2006 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 16.01.2006 bis 17.02.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Adendorf, den 25.06.2006  
gez. Pritzlaff  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Adendorf hat die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.06.2006 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Adendorf, den 27.06.2006  
gez. Pritzlaff  
Bürgermeister

**Bekanntmachung**  
Der Beschluss der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.06.2006 im Amtsblatt Nr. 88/2006 für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans ist damit am 27.06.2006 in Kraft getreten.

Adendorf, den 20.07.2006  
gez. Pritzlaff  
Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Adendorf, den .....  
Bürgermeister

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

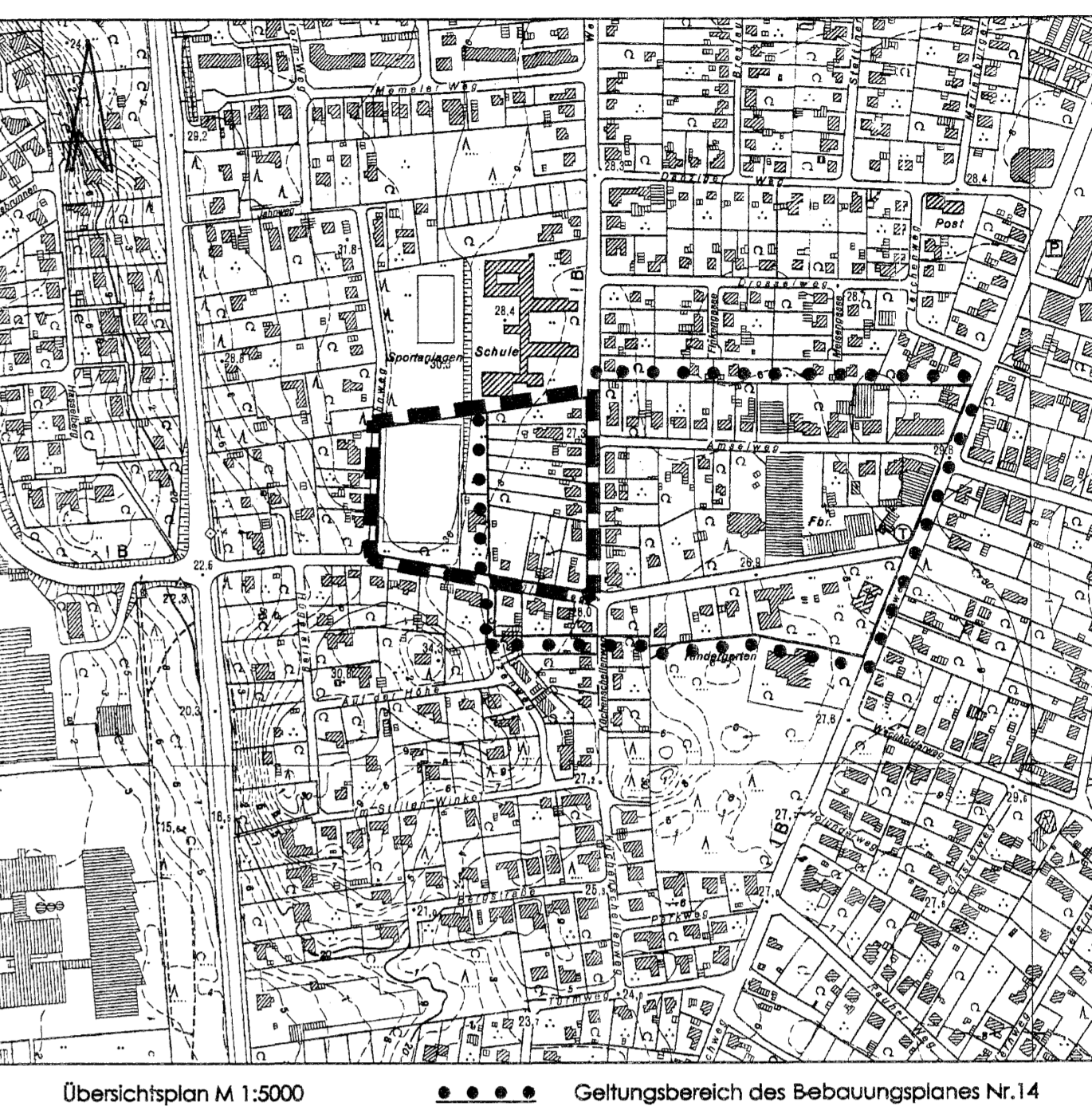
- Bauliche Nutzung
  - Die allgemeinen Wohngebiete erhalten nachstehende Einschränkungen:
    - Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen die zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig.
    - Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Es sind folgende Mindest- und Höchstgrößen für Baugrundstücke zulässig:
 

	Min.	Max.
Für Hausgruppen je Reihenhau	150 m²	350 m²
Für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte	280 m²	500 m²
Für Einzelhäuser	450 m²	800 m²

 Im Bebauungsplan festgesetzte private Grünflächen werden bei der Ermittlung der Größe eines Baugrundstückes nicht mitgerechnet.
  - Im WA 1- und WA 2-Gebiet ist je vollendete 150 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Flächen für Gemeinschaftsanlagen dürfen hierbei nicht angerechnet werden.
  - In den WA 3-Gebieten ist je vollendete 280 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Flächen für Gemeinschaftsanlagen dürfen hierbei nicht angerechnet werden.
  - In den WA 4- und WA 5-Gebieten ist je vollendete 450 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Flächen für Gemeinschaftsanlagen dürfen hierbei nicht angerechnet werden.
  - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind in den Kronen- und Traufbereichen von zu erhaltenden Bäumen, von Bäumen und Sträuchern in den Flächen mit Erhaltungsgebot sowie von Bäumen und Sträuchern in den Flächen mit Anpflanzungsgebot unzulässig.
  - In den WA 3-Gebieten 1 bis 4 ist für jede Wohneinheit zu ebener Erde außerhalb der Wohnung ein Abstellraum zu schaffen, in dem mindestens zwei Fahrräder abgestellt werden können.

- Gründung
- Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit einer mindestens zweifelhoch treibende 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.
- Auf der Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand standortheimischer Arten zu sichern. Die nicht einheimischen Gehölzarten sind durch heimische standortgerechte Laubgehölze in der Mindestqualität wie unter 2.1. beschrieben zu ersetzen.
- Auf der Grünfläche mit Erhaltungsgebot für Bäume sind der Baumbestand und das Grünland durch extensive Pflege zu sichern.
- Allen Eingriffen im Plangebiet werden die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der externen, gemeindeeigenen Ausgleichsfläche pauschalierend zu gleichen Teilen zugeordnet. Grundlage ist die Kostenertätungsstellung der Gemeinde.
- Mit der baulichen Entwicklung wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Für die Aufwertung der Ökopofläche der Gemeinde am Rautschbach (Flur 40, Flurstück 29/8, Gemarkung Lüneburg und Flur 1, Flurstück 557/5, Gemarkung Erbstorf) wurden dem Öko-Konto der Gemeinde positive Wertehinhalte gegenübergeschrieben. 5.075 Wertehinhalte hiervon werden als Ausgleich den Eingriffen durch den vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet und daher vom Öko-Konto abgebucht. Grundlage für die Ermittlung der Werte von Natur und Landschaft ist das Modell des Niedersächsischen Städtebaus zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauplanung (1996).
- Boden- und Grundwasserschutz
- Stellplätze, deren Zufahrten sowie Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem 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.
- Das Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zurückzuführen (z.B. Zisterne), als Brauchwasser zu verwenden oder zur Verickerung zu bringen.

**GEMEINDE ADENDORF**  
LANDKREIS LÜNEBURG  
**1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG**  
**BEBAUUNGSPLAN NR.14**  
**"BÜLTENWEG/AMSELWEG"**  
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT



Übersichtspl. M 1:5000  
Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.14  
Geltungsbereich der 1. Änderung + Ergänzung

**MEYER ARC + PARTNER**  
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
NEUENDORFERSTRASSE 3, 21339 LÜNEBURG  
TELEFON 04131/24306-0, FAX 37474  
EMAIL: STAEDTEBAU@MEYERARC.DE

**PRÄAMBEL**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 54, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NbauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Adendorf diese 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 14 "Bültenweg/Amselweg" (bestehend aus der Planzeichnung, den nebensitzenden textlichen Festsetzungen sowie der nachstehenden örtlichen Bauvorschrift) als Sitzung beschlossen.

Adendorf, den 27.06.2006  
gez. Pritzlaff  
Bürgermeister

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**

- Ziele und Grundsätze:**  
Die nachfolgenden Bauvorschriften begründen sich neben den besonderen Anforderungen an die Baugestaltung unter anderem mit dem besonderen Ziel, ein ökologisch orientiertes Wohngebiet zu schaffen. Dieser Umsetzung dienen folgende Grundsätze:
- Wirtschaftlicher Umgang mit Grund und Boden
  - schonender Umgang mit der vorhandenen Natur und Landschaft
  - Teilweise Ausgleich der entstehenden Versiegelung beispielsweise durch Gründächer
  - Begrenzung der Versiegelung durch Zulässigkeit zweigeschossiger Bauweise für die Wohngebäude
  - Stellung der Gebäude in der Form, dass vornehmlich die Wohnseiten in südliche Himmelsrichtung ausgerichtet sind, um von dort her die Sonnenenergie einzufangen und zu nutzen
  - Verringerung des Energieverbrauchs bspw. durch Passivhausbauweise oder Dämmung
  - Verwendung von Materialien, für deren Herstellung wenig Primärenergie erforderlich ist, und Verwendung von Baustoffen aus nachwachsenden Rohstoffen
- Geltungsbereich**  
Die örtliche Bauvorschrift umfasst den räumlichen Geltungsbereich der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 14 "Bültenweg / Amselweg", Adendorf. Die Gültigkeit der Festsetzung in den jeweiligen allgemeinen Wohngebieten wird durch das Benennen der Grundnummer in der rechten Spalte begründet.
  - Höhenvorgaben** (§ 56 (1) Nr. 1 NbauO i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB)
    - Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 10,00 m. Diese Höhen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens (EGFF).
    - Die Höhenlage des EG FF über der Oberkante der dem Grundstück zuzurechnenden Straßenverkehrsfläche darf höchstens 40 cm betragen.
  - Außenwände** (§ 56 (1) Nr. 1 und Nr. 7 NbauO)
    - Die Außenwände von Wohngebäuden sind in einem Anteil von mindestens 30% der Gesamtaußenfassade aus Materialien herzustellen, die aus nachwachsenden Rohstoffen produziert werden.
    - Fensterlose Wände im Erdgeschoss von mehr als 10 qm Fläche sind mit Schling- oder Rankengewächsen zu begrünen.
    - Balkonhakenbauweise ist nicht zulässig.
    - Es sind nur Baustoffe zulässig, die in der Positivliste der AG Ökologische Holzba (AKÖH) aufgeführt sind. Zusätzlich sind Stroh und Segras zulässig.  
Hinweis: Die Positivliste Baustoffe ist dem in der Anlage zur Begründung beiliegendem "Ratgeber zur Baustoffauswahl im Holzbaubau" zu entnehmen.
  - Dächer** (§ 56 (1) Nr. 1 und Nr. 7 NbauO)
    - Dächer von Gebäuden bis 20° Dachneigung sind zu begrünen.
    - Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 20° können begrünt werden oder sind mit Dachziegeln in den Farben Rot bis Rotbraun (Herstellernangaben) und mit nicht glänzender Oberfläche auszuführen. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und andere Anlagen zur Energiegewinnung sind allgemein zulässig.
    - Abweichend von den in Nr. 4.1 genannten Festsetzungen ist die Ausführung der Dächer zusätzlich antrazifarbene (Herstellernangaben) möglich.
  - Garagen, Carports und Nebenanlagen** (§ 56 (1) Nr. 1, 3, 5, 4 und 8)
    - Für Doppel- und Einzelhäuser ist je Wohneinheit ein PKW-Stellplatz zu schaffen. Für Doppel- und Einzelhäuser sind auf dem Grundstück zwei PKW Stellplätze zu schaffen. Die Stellplätze dürfen hintereinander liegen, z. B. offener Stellplatz vor Garage / Carport. (§ 56 (1) Nr. 6)
    - Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen sind farblich den Wohngebäuden anzupassen oder aus Holz herzustellen (§ 56 (1) Nr. 1).
    - Grundstückseinfriedungen sind nur als einheimische Hecken, Pflanzenzelle zulässig. Dabei sind Wälle aus Erdrich oder Steinen bis zu einer Höhe von 60 cm über der ebenen Geländeoberfläche zulässig. Angrenzend an den Bültenweg, Jahweg und zum Sportplatz der Grundschule ist in der Hecke auch ein Drahtzaun zulässig. (§ 56 (1) Nr. 3)
  - Werbeanlagen** (§ 56 (1) Nr. 2 NbauO)
    - Freistehende oder an Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von höchstens 2,50 m, gemessen über Straßenneive, und nur bis zu einer Größe von 1,00 qm zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit Leuchtschriften sind nicht zulässig.
    - Ordnungswidrigkeiten (§ 91 Abs. 3 und 5 NbauO)  
Eine Ordnungswidrigkeit begeht, wer dieser Bauvorschrift zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.