

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - WA Allgemeine Wohngebiete
  - 46WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
  - 0,2 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - IID Zahl der Vollgeschosse; das zweite Geschöß nur als Dachgeschoss zulässig
  - TH 4,0 m Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) als Höchstmaß
  - FH 10,0m Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) als Höchstmaß
  - TF Teilfläche
- Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
  - Strassenverkehrsflächen
  - Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Planungen, Nutzungsregeln, 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 BauGB)
  - Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Einzelbaum anzupflanzen
  - Einzelbaum zu erhalten
- Sonstige Planzeichen
  - GCa Gemeinschaftscarports
  - GCg Gemeinschaftsgaragen
  - GSt Gemeinschaftstellplätze
  - Abgränzung unterschiedlicher Nutzung, Z.B. von Baugebieten oder Abgränzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
  - Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - M Müllbereitstellungsflächen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- vorhandene Bebauung
- Böschung
- Höhenangaben

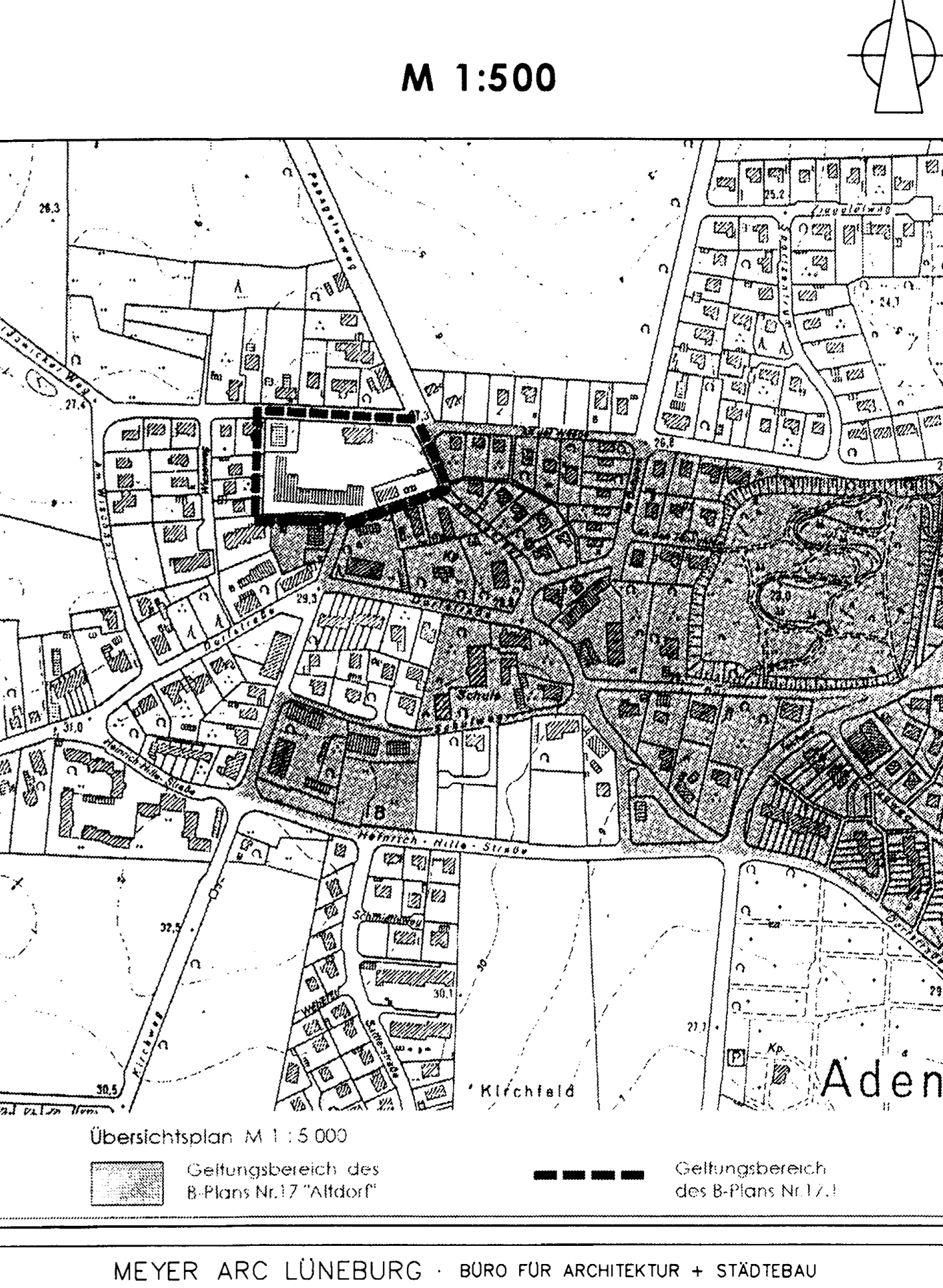
HINWEISE ZUM VERFAHREN

Rechtsgrundlagen:	Datum
Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung	vom 27.08.1997
BauNutzungsverordnung (BauNVO)	vom 23.01.1990 am 22.04.1993 zuletzt geändert
Planzeichnungsverordnung	vom 18.12.1990
Niedersächsische Bauordnung (NbauO)	vom 13.07.1995

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

- Aufgrund des § 54 i.V.m. § 97 u. 98 der Nieders. Bauordnung werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17.1 "Altdorf / Am Lehgut" nachfolgende besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt.
- Hauptgebäude
    - Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,6 m über der zuzuordnenden Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeselle.
    - Das Maß der angegebenen höchstzulässigen Traufhöhe wird gemessen zwischen der gewachsenen Geländeoberfläche (gemäß §16 NbauO) und dem Schnittpunkt der Dachtrauf mit der Außenwand.
    - Gebäude sind mit Dachneigungen von mindestens 25° herzustellen.
    - Das Material der Dachdeckung ist in den Farben Rot bis Rotbraun (Herstellangaben) auszuführen. Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten u.ä. sowie Dachbegrünungen sind zulässig.
    - Dachgauben und/oder Quergiebel sind zulässig bis zu einer gesamten Länge von 50 % der ihnen zugeordneten Hauslänge, wobei die Länge der einzelnen Gauben und/oder eines einzelnen Quergiebels höchstens 6,0 m betragen darf.
    - Der Abstand zwischen einzelnen Gauben sowie zwischen Gauben und Organg muß mindestens 2,0 m betragen. Die gleiche Anforderung gilt für Quergiebel.
    - Gebäude sind mit Außenwänden von mindestens 2,0 m Höhe über Erdgeschoßfußboden herzustellen. Für ebenerdig angeordnete Abstellräume darf diese Höhe unterschritten werden. Mindestens 30 % der Gesamtlänge der Außenwände ist aus Vornauerziegel in den Farben Rot oder Rotbraun herzustellen (Herstellangaben). Glasbauten oder Wintergärten sind zulässig.
  - Nebengebäude und Garagen
    - Auf der Teilfläche 1 sind flachgeneigte Dächer (bis 25°) mit Begrünung herzustellen.
  - Ordnungswidrigkeit
    - Ordnungswidrig handelt, wer dieser Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 10.000 DM geahndet werden (§91 (3) und (5) NbauO).

GEMEINDE ADENDORF  
BEBAUUNGSPLAN NR.17.1  
"ALTDORF/AM LEHRGUT"  
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Adendorf diesen Bebauungsplan Nr. 17.1 "Altdorf/Am Lehgut" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen:

Adendorf, den 19.11.1998

gez.: Stoephus Ratsvorstandender  
gez.: Ellrodt Gemeindedirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauliche Nutzung
  - Das allgemeine Wohngebiet erhält nachstehende Einschränkungen:
    - Nicht-störende Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.
    - Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - Auf der Teilfläche 1 sind ausschließlich Anlagen für soziale Zwecke zulässig:
    - Einzelhäuser: 800 qm
    - Je Doppelhaushälfte: 450 qm
  - Die Stellplätze für die Teilfläche 1 sind nur auf der hierfür vorgesehenen Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.
  - Auf der Teilfläche 1 sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.
  - Für die Größe der Baugrundstücke gelten folgende Mindestgrößen:
    - Einzelhäuser: 800 qm
    - Je Doppelhaushälfte: 450 qm
  - Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten (WE) beträgt:
    - 2 WE je Einzelhaus
    - 1 WE je Doppelhaushälfte
  - Die höchstzulässige Traufhöhe für Neubauten auf der Teilfläche 2 beträgt 4,0 m und die höchstzulässige Firsthöhe 10,0 m über gewachsener Geländeoberfläche. Auf der Teilfläche 1 beträgt die höchstzulässige Traufhöhe 4,75 m und die höchstzulässige Firsthöhe 12,55 m über gewachsener Geländeoberfläche.
- Verkehr, Erschließung und Bodenschutz
  - Die Anbindung der privaten Verkehrsfläche innerhalb der Teilfläche 1 an den öffentlichen Straßenraum ist mit einer Verengung auf eine Fahrspurbreite wie in der Planzeichnung anzugeben.
  - Flächenbepflanzungen von Wegen, Fahrbahnen und Stellplätzen sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.
  - Die private Verkehrsfläche auf der Teilfläche 1 ist für das Befahren mit einem dreirädrigen Müllfahrzeug zu befähigen und für die Benutzung durch Müllfahrzeuge zur Verfügung zu stellen.
  - Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf den nicht versiegelten Flächen wiederherzustellen.
- Grünordnung
  - Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 85 % der Pflanzen als Sträucher und 15 % als Bäume zu verwenden. Der Abstand in und zwischen den Reihen muß 1,5 m betragen. Alle Maßnahmen, die der naturnahen Entwicklung der Fläche entgegenwirken, sind untersagt. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzen vorzusehen.
  - Auf der Teilfläche 2 ist im Gartenbereich eines jeden Baugrundstückes für jede abgeschlossene Wohnung mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbau oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.
  - Die Außenwände der auf den Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftscarports erstellten Anlagen sind mit Schling- und Rankengewächsen zu begrünen. Je 2 m horizontaler Wandlänge ist eine Pflanze vorzusehen.
  - Das auf den privaten Verkehrsflächen der Teilfläche 1 anfallende Oberflächenwasser ist auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Versickerung zu bringen.
  - Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen (beispielsweise Zisternen) zurückzuhalten. Notüberläufe sind an die Regenwasserkanäle im öffentlichen Straßenraum anzuschließen.
- Immissionsschutz
  - Schutz des Grundstücks 6/3 (Am Lehgut 3) vor auftretendem Verkehrslärm von den privaten Verkehrsflächen auf dem Grundstück der Teilfläche 1 sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche des Grundstücks "Am Lehgut 3" herzustellen. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind hierbei maßgeblich.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbescheid  
Der Rat der Gemeinde Adendorf hat in seiner Sitzung am 04.10.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.11.1997 örtlich bekanntgemacht.

Adendorf, den 10. Mai 1999.  
gez.: Ellrodt Gemeindedirektor

Planunterlagen  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte für Gemarkung Adendorf, Flur 5 + 6 Maßstab: 1 : 1000

Die Veriellfüllung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 1997). 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 30.11.1998  
Öffentl. best. Vermessungs-Ing. gez.: Kiepkte Unterschrift

Planverfasser  
Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde erarbeitet von  
MEYER ARC LÜNEBURG Büro für Architektur + Städtebau  
Dipl. Ing. Architekten Heinz Meyer, Birgit Meyer-Thaut M. Arch.  
Neuetorstraße 3, 21339 Lüneburg, Telefon 04131/24306-0

Lüneburg, den 30.11.1998  
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Adendorf hat in seiner Sitzung am 24.02.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.07.1998 örtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung haben vom 10.08.1998 bis 11.09.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Adendorf, den 10. Mai 1999.  
gez.: Ellrodt Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.04.1999 im Amtsblatt der Gemeinde Adendorf bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist damit am 20.04.1999 rechtsverbindlich geworden.

Adendorf, den 10. Mai 1999.  
gez.: Ellrodt Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Adendorf, den .....  
Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Adendorf, den .....  
Gemeindedirektor