PLANZEICHEN nach der PlanzV90

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

WA — Allgemeine Wohngebiete mit Nummerierung (§ 4 BauNVO)

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

z.B. (0,6) — Geschossflächenzahl
z.B. 0,25 — Grundflächenzahl
z.B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 10 m — Firsthöhe über Erdgeschossfertigfußboden als Höchstmaß

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

E — Nur Einzelhäuser zulässig
ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 sowie Abs.6 BauGB)

Flächen für die Abfallentsorgung
M — Müllbereitstellungsfläche

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

Ö — Öffentliche Grünflächen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
RR — Regenrückhaltemulde

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger sowie der Anlieger zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs.7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

HINWEISE

a. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung	vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)	vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung	vom 18.12.1990
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)	vom 10.02.2003

in der jeweils aktuellen Fassung

b. Für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 "Auf dem Katzenberg" gelten ausschließlich die neuen, auf diesem Plan befindlichen textlichen Festsetzungen.

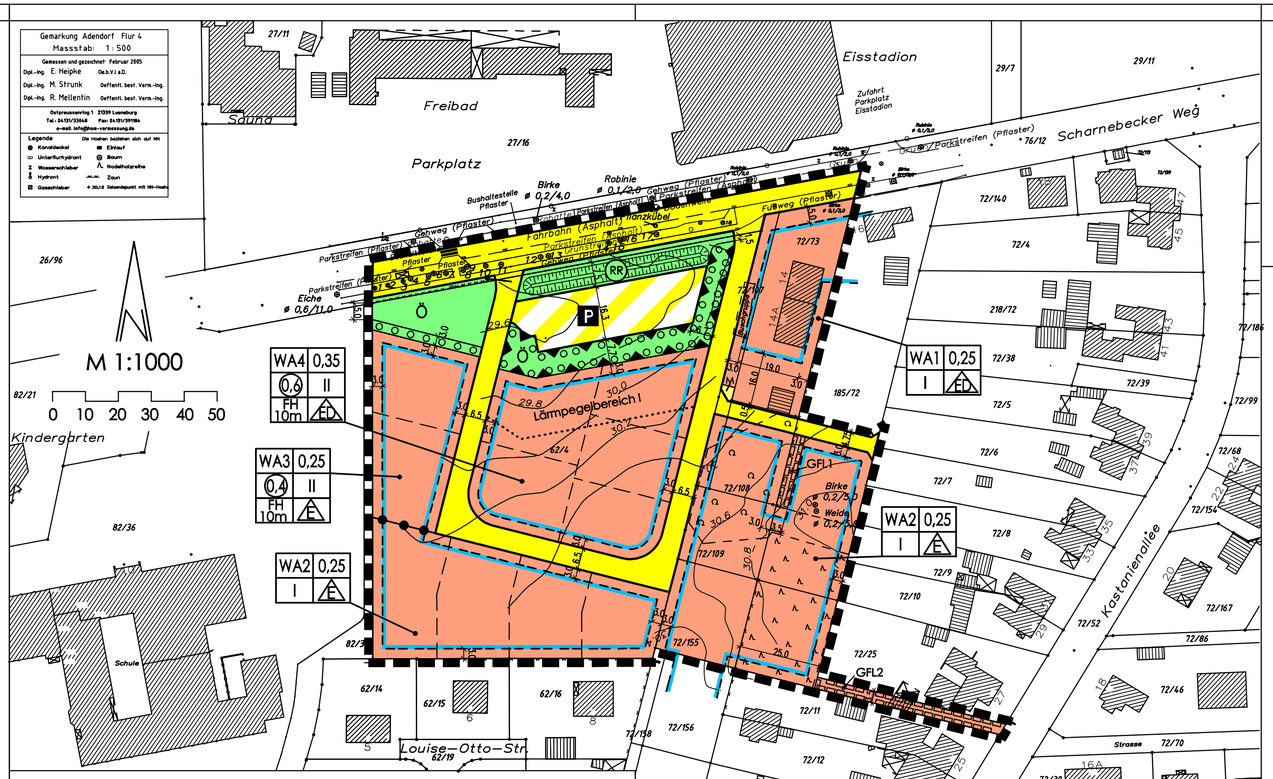
c. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Auf dem Katzenberg" wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) und damit ohne Umweltbericht durchgeführt.

d. Für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 "Auf dem Katzenberg" gilt weiterhin die örtliche Bauvorschrift des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 24 "Auf dem Katzenberg", die nachfolgend aufgeführt ist :

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gem. §§ 56 und 97 NBauO
des Bebauungsplans Nr. 24 "Auf dem Katzenberg"

Geltungsbereich : Alle Neubauten im Plangebiet

1. Oberkante Fußboden der Erdgeschosse darf nicht mehr als 0,50 m über Oberkante Straße liegen, gemessen von der Grundstücksmitte, bezogen auf den Scheitelpunkt der Straße.
2. Die Reihenhäuser sind zweimal in der Gebäudeflucht um mind. 0,50 m abzusetzen.
3. Die Dächer der Wohnhäuser sind mit einer Dachneigung zwischen 25 - 48° zu errichten.
4. Dachgauben dürfen einzeln nicht länger als 2,50 m sein und insgesamt je Dachfläche nicht mehr als die Hälfte der Traufl änge haben.
5. Kniestöcke dürfen nicht mehr als 0,50 m über der Decke liegen.
6. Die mehrgeschossigen Wohnhäuser sind mit Verblendmauerwerk aus rotem Vormauerstein, zementgrau verfugt, zu erstellen.
7. Garagenzeilen, die mehrgeschossigen Wohnhäusern und Hausgruppen zugeordnet werden, sind in Konstruktion, Material und Höhe einheitlich zu gestalten. Die Traufhöhe darf, bezogen auf die Garagenzeilenmitte, nicht höher als 2,50 m über OK Straßenmitte liegen. Die Garagen sind durch geeignete Pflanzen und Gehölze zu begrünen. Die notwendigen Pflanzstreifen müssen eine Mindestbreite von 0,50 m haben.



Übersichtsplan M 1:5000

Geltungsbereich 2. Änderung
Geltungsbereich 1. Änderung
Geltungsbereich B-Plan Nr. 24

Liste der Baeume

Nr.	Art	Durchmesser	Kronenbreite
1	Eichengruppe	0,2	9,0
2	Eichengruppe	0,2	11,0
3	Eiche	0,2	7,0
4	Eiche	0,2	7,0
5	Eiche	0,4	11,0
6	Eiche	0,1	4,0
7	Ew.-Eiche	0,4	11,0
8	Eiche	0,2	7,0
9	Eiche	0,2	7,0
10	Eiche	0,2	4,0
11	Eiche	0,5	12,0
12	Eiche	0,2	8,0
13	2er-Eiche	0,2	8,0
14	3er-Eiche	0,1	5,0
15	2er-Eiche	0,2	7,0
16	Eiche	0,2	6,0
17	Eiche	0,8	15,0
18	Eiche	1,0	12,0

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Bauliche Nutzung

1.1 Im gesamten Geltungsbereich sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung. In den Wohngebieten 2 bis 4 sind zusätzlich die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Speise- und Schankwirtschaften nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung. — § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 u. 6) BauNVO

1.2 In den Wohngebieten 1 bis 3 ist je vollendete 500 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise kann bei Grundstücken über 600 m² Grundstücksfläche im Einvernehmen mit der Gemeinde durch besondere schriftliche Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn diese gegenüber der Hauptwohnung höchstens 2/3 der Wohnfläche der Hauptwohnung hat und über einen gemeinsamen Hauseingang mit der Hauptwohnung erschlossen wird. — § 9 (1) Nr. 6 und § 31 BauGB

1.3 Im Wohngebiet 4 ist je 280 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. — § 9 (1) Nr. 6 BauGB

1.4 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände in Nicht-Vollgeschossen mitzurechnen. — § 20 (3) BauNVO

1.5 Für die Grundstücke, die nicht von Müllfahrzeugen angefahren werden können, ist je Wohneinheit eine mindestens 2 m² große Müllbereitstellungsfläche angrenzend an einer von Müllfahrzeugen befahrbaren öffentliche Verkehrsfläche einzurichten. — § 9 (1) Nr. 12 BauGB

1.6 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Bestimmungen des § 46 NBauO und die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sind zu beachten. — § 9 (1) Nr. 2 BauGB

2.0 Oberflächenentwässerung

2.1 Das Niederschlagswasser der Wohnbaugrundstücke ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten (z.B. Zisterne) und als Brauchwasser zu verwenden bzw. zur Versickerung zu bringen. — § 9 (1) Nr. 20 BauGB

3.0 Erschließung

3.1 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) Nr. 1 dient der Erschließung des zukünftigen Hinterliegergrundstücks auf dem Flurstück 185/72 und das GFL Nr. 2 der Erschließung des zukünftigen Hinterliegergrundstücks auf dem Flurstück 72/25. — § 9 (1) Nr. 21 BauGB

4.0 Immissionsschutz und Grünordnung

4.1 Auf der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein mit standortheimischen Gehölzen (siehe beispielhafte Pflanzenliste) fachgerecht zu begrünender Lärmschutzwall von mindestens 2,5 m Höhe über Oberkante des Parkplatzgeländes zu errichten. — § 9 (1) Nr. 24 und Nr. 25a BauGB

4.2 Im Lärmpegelbereich I (siehe Planzeichnung) sind die nach Norden orientierten Schlaf- und Aufenthaltsräume im Ober- und Dachgeschoss von Hauptgebäuden mit Außenflächen auszurüsten, die ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß R'w,res von 30 dB aufweisen. Zur Bestimmung des Schalldämmmaßes ist die DIN 4109 heranzuziehen. — § 9 (1) Nr. 24 BauGB

4.3 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist dicht mit standortheimischen Gehölzen (siehe beispielhafte Pflanzenliste) zu begrünen. — § 9 (1) Nr. 25a BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

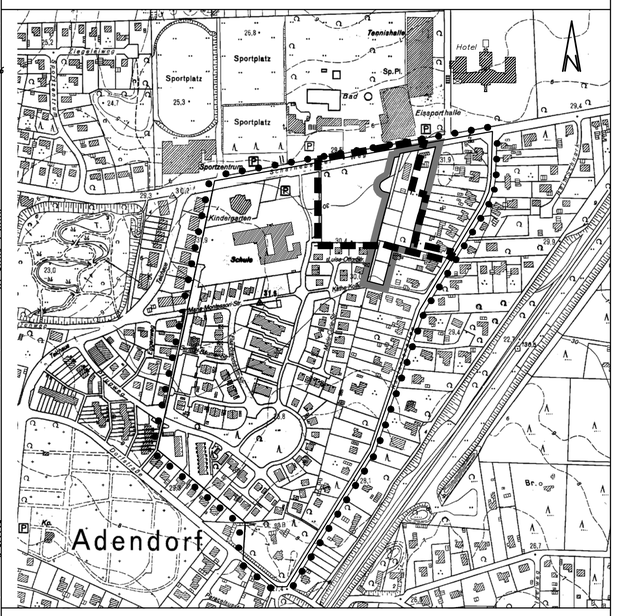
Flurstücksgrenzen
Vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
255/8 — Flurstücksnummern
vorhandene Bebauung
Böschung
26,00 — Höhenlinie, z. B. 26,0 m ü. NN.

GEMEINDE ADENDORF

LANDKREIS LÜNEBURG

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 24 "AUF DEM KATZENBERG"

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT



BÜRO SCHILD
Stadt- und Landschaftsplanung

Große Bäckerstr. 23 · 21335 Lüneburg
Tel . 04131/ 263117- 0 · Fax 263117- 9
E - Mail Planung@BueroSchild.de

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Adendorf diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Auf dem Katzenberg" (bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift) beschlossen.

Adendorf, den 23.04.2008

gez. Pritzlaff
.....
Bürgermeister

.....
Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der VA der Gemeinde Adendorf hat in seiner Sitzung am 25.06.2007 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Auf dem Katzenberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Adendorf, den 23.04.2008 — gez. Pritzlaff ..... Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte für Gemarkung Adendorf, Flur 4, Maßstab: 1 : 1.000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Februar 2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den 15.04.2008 — gez. Mellentin ..... Unterschrift
Öffentl. best. Vermessungs-Ing.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von

BÜRO SCHILD · Stadt- und Landschaftsplanung
Große Bäckerstraße 23 · 21335 Lüneburg
Tel. 04131/263117-0 · Fax 263117-9 · Planung@BueroSchild.de

Lüneburg, den 15.04.2008 — gez. R. Schild ..... Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Adendorf hat in seiner Sitzung am 10.12.2007 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 19.12.2007 bis 25.01.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Adendorf, den 23.04.2008 — gez. Pritzlaff ..... Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Adendorf in seiner Sitzung am 27.03.2008 die 2. Änderung des Bebauungsplans als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Adendorf, den 23.04.2008 — gez. Pritzlaff ..... Bürgermeister

Inkrafttreten
Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.05.2008 im Amtsblatt Nr. 05/2008 für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde damit am 06.05.2008 rechtsverbindlich.

Adendorf, den 15.05.2008 — gez. Pritzlaff ..... Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht.

Adendorf, den ..... — ..... Bürgermeister

Gemäß dem Gesetz über Urheberrecht und andere Schutzrechte behalten wir uns für diesen Plan (Zeichnerische Darstellung und Texte) alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf er weder veröffentlicht, vervielfältigt, geändert, Dritten zugänglich gemacht noch für einen anderen als den vereinbarten Zweck benutzt werden.