

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Adendorf hat in seiner Sitzung am 18.12.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Nördlich An der Waage“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.01.2003 örtlich bekanntgemacht worden.

Adendorf, den 29.01.2004

gez. Pritzlaff
Bürgermeister

Planunterlagen
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte für Gemarkung Adendorf, Flur 6
Maßstab: 1:1.000
Die Veranfertigung 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, Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2003). 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 17.12.2003

gez. M. Leptien
Unterschiff

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von
MEYER ARC LÜNEBURG Büro für Architektur + Städtebau
Dipl.-Ing. Architekten Heinz Meyer, Birgit Meyer-Thauf M.Arch.
Neuforstraße 3, 21339 Lüneburg, Telefon 04131/243060

Lüneburg, den 11.12.2003

gez. H. Meyer
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Adendorf hat in seiner Sitzung am 05.05.2003 dem Entwurf des Bebauungsplans, der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.05.2003 örtlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 21.05.2002 bis 24.06.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Adendorf, den 23.01.2004

gez. Pritzlaff
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Adendorf in seiner Sitzung am 18.09.2003 den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Adendorf, den 23.01.2004

gez. Pritzlaff
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan nebst örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.02.2004 im Amtsblatt Nr. 03.1.2004 der Lüneburg bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 13.02.2004 rechtsverbindlich geworden.

Adendorf, den 16.02.2004

gez. Pritzlaff
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Adendorf, den

Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

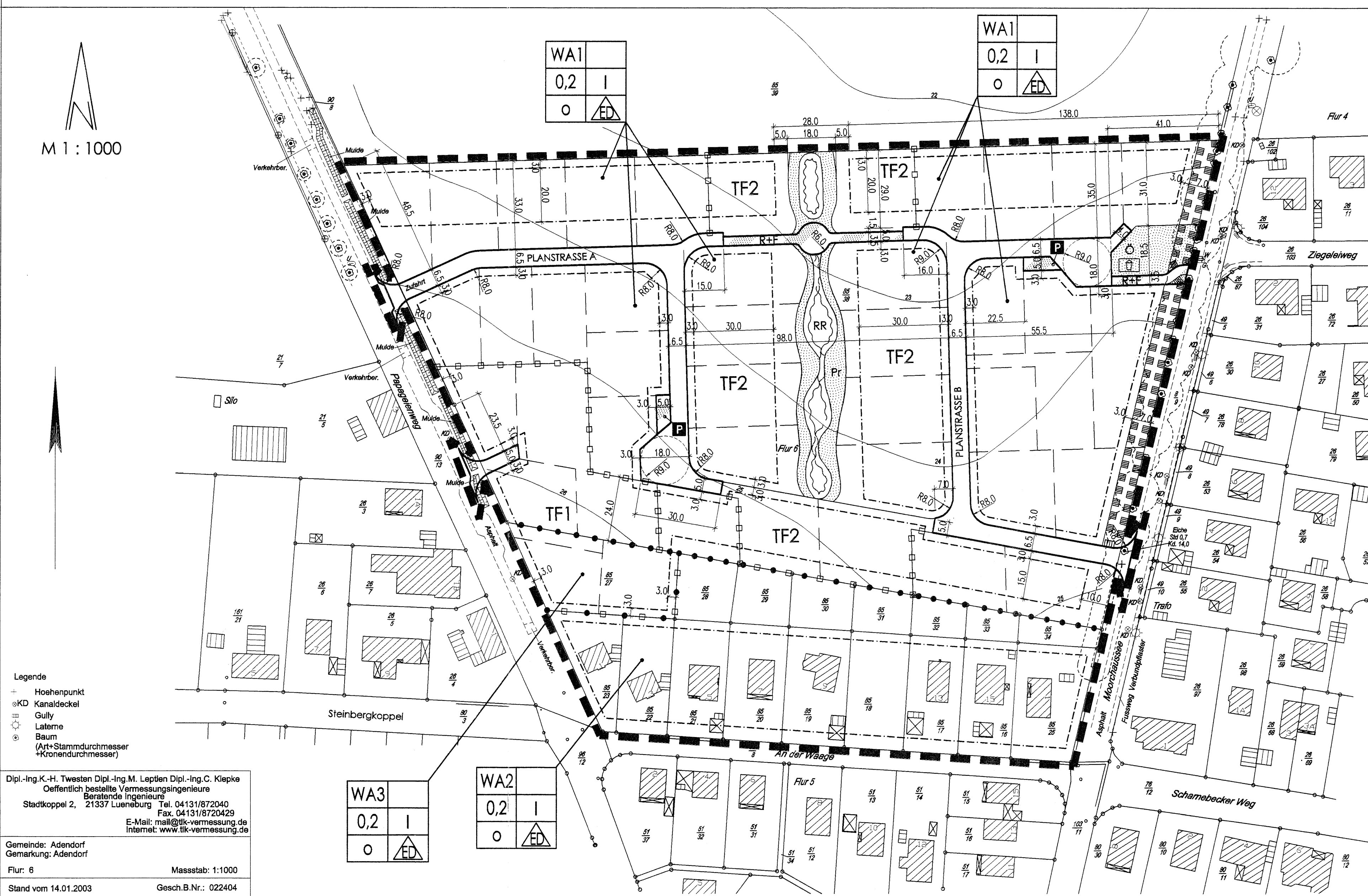
Adendorf, den

Bürgermeister

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- vorhandene Bebauung
- Böschung
- vorhandener Baumbestand
- Höhenlinie, z. B. 26,0 m ü. NN.

M 1:1000



Legende

- Hohepunkt
- Kanaldeckel
- Gully
- Latrine
- Baum (Kronendurchmesser)

Dipl.-Ing. K.-H. Twesstr Dipl.-Ing. M. Leptien Dipl.-Ing. C. Klepke
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Bestand: Ingenieurbüro
Stadtkoppel 2, 21337 Lüneburg, Tel. 04131/872040
Fax: 04131/872042
E-Mail: mail@bv-vermessung.de
Internet: www.bv-vermessung.de

Gemeinde: Adendorf
Gemarkung: Adendorf
Flur: 6
Stand vom 14.01.2003
Massestab: 1:1000
Gesch.Nr.: 022404

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Z.B. 1 Nummer Wohngebiet, z.B. 1
2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Grundflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
 - Rad- und Fußweg
5. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 - Grünflächen
 - Spießplatz
 - Öffentlich
 - Privat
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)
 - Regenrückhalteulde
7. Rächen, 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)
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs.6 BauGB)
8. Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
 - Abgrenzung Teilfläche für die Oberflächenentwässerung

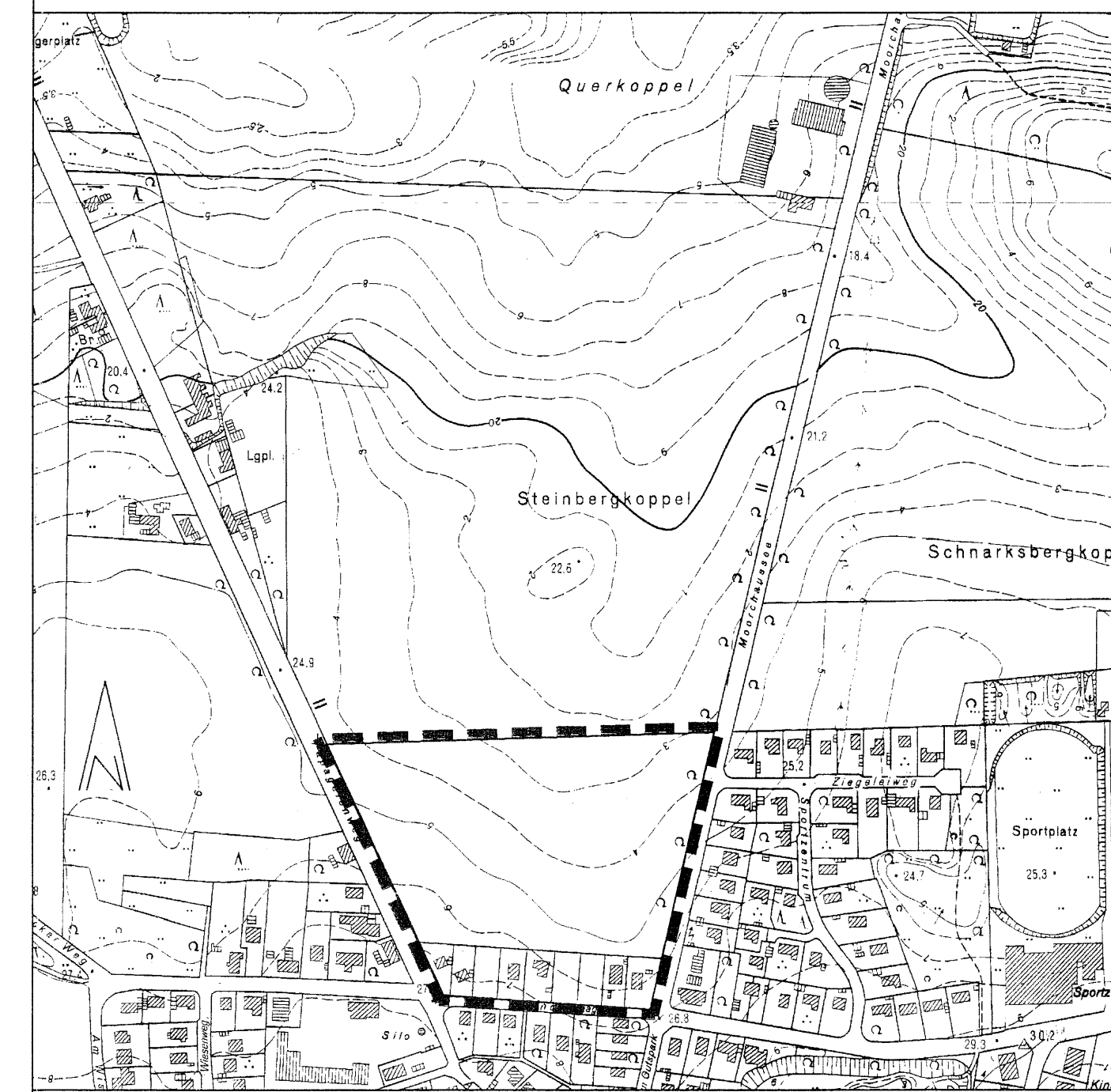
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

- gemäß § 56 i.V.m. § 97 NBauO
- 1.0 Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift gilt für die allgemeinen Wohngebiete 1 und 3.
 - 2.0 Wohngebäude
 - 2.1 Für Außenwände sind grelle Farböne nach RAL und Blockbohlenbauweise nicht zulässig. (§ 56 (1) NBauO)
 - 2.2 Dächer auf Wohngebäuden sind mit Dachneigungen zwischen 30° und 50° auszubilden. Für Walme und Teilwalme sind Neigungen bis 60° zulässig. (§ 56 (1) NBauO)
 - 2.3 Dächer auf Wohngebäuden sind in den Farben Rot bis Rotbraun oder Anthrazit (Herstellerangaben) auszuführen. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und andere Anlagen zur Energiegewinnung sowie Dachbegrünungen sind zulässig. (§ 56 (1) NBauO)
 - 2.4 Die Verwendung von hochglänzenden oder von glasierten Materialien an Dächern und Außenwänden ist nicht zulässig bis auf Materialen der Kollektor- oder Voltkalnanlagen. (§ 56 (1) NBauO)
 - 2.5 Die Sockelhöhe, dies ist der Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (EGFF) und der Fahrbahndecke der erschließenden Straße - gemessen in der Mitte des Grundstücks -, darf höchstens 0,5 m betragen. (§ 56 (1) NBauO)
 - 2.6 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,0 m über der Oberkante des EGFF. Die Traufhöhe ist der Schrittpunkt der Außenwandfläche mit der äußeren Fläche der Dachhaut. Die Traufhöhe ist bei mindestens 2/3 der Trauflänge einzuhalten. An Querriegeln darf die festgesetzte Traufhöhe überschritten werden. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,0 m über der Oberkante des EGFF. (§ 56 (1) NBauO)
 - 3.0 Sonstige Gebäude (Nebengebäude, Garagen, ...)
 - 3.1 Außenwände und Dächer von Garagen, Carports, Gerätehäusern etc. müssen vom Material und der Farbe her dem Wohnhaus entsprechen. Die Außenwände können alternativ auch aus Holz hergestellt werden. Blockhausbauweise ist nicht zulässig. (§ 56 (1) NBauO)
 - 3.2 Die Mindestdachneigung beträgt 30°. flacher geneigte Dächer und Flachdächer sind zulässig, wenn sie begrünt werden. (§ 56 Abs. 1 NBauO)
 - 3.3 Sonstige Gebäude gemäß § 2 (2) NBauO mit einer BGF unter 20 m² sind von den Gestaltungsanforderungen freigestellt. Wenn solche Gebäude mit ihren Außenwänden aneinander grenzen, wird die zur Beurteilung heranzuziehende Grundfläche aller aneinandergrenzenden Gebäude addiert. (§ 56 (1) NBauO)
 - 4.0 Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig handelt, wer den oben genannten Vorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden. (§ 91 Abs. 3 und 5 NBauO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Bauliche Nutzung
 - 1.1 Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Die unter § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie Nutzungen nach § 13 BauNVO (Gebäude und Räume für freie Berufe) sind nicht allgemein zulässig, können aber ausnahmsweise zugelassen werden.
 - 1.2 Je Einzelhaus ist höchstens eine Wohneinheit zulässig. Eine weitere Wohneinheit ist zulässig, wenn die gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist (Einliegerwohnung gemäß II. Wohnungsbaugesetz vom 16.12.1997). Je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohneinheit zulässig.
 - 1.3 Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen mindestens 600 m² und für Doppelhäuser mindestens 900 m² groß sein.
 - 1.4 Es sind im Wohngebiet 1 insgesamt höchstens 10 Doppelhaushäuser zulässig.
 - 1.5 Auf jedem Baugrundstück sind je Wohneinheit 2 Stellplätze anzulegen.
 - 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. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Wohngebiet 2 müssen zum Zweck der Oberflächenentwässerung einen Mindestabstand von 1,0 m zur nördlichen Grundstücksgrenze einhalten.
- 2.0 Wasserwirtschaft
 - 2.1 Stellplätze, deren Zufahrten sowie Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, z. B. als wassergebundene Decke, als Pflaster mit hohem Fugantanteil, als Kaugeröllsteine oder dergleichen herzustellen. Ein maximaler Abflussbeiwert der Beläge von 0,7 (max. 70 % des Niederschlagswassers fließen ab) ist hierbei einzuhalten. Überschüssiges Oberflächenwasser aus dem Bereich des allgemeinen Wohngebietes 1 ist in den Wasserflächen zuzuführen, die im Bereich der zentralen privaten Grünflächen liegen.
 - 2.2 Das überschüssige Oberflächenwasser im Bereich der Teilfläche 2 (TF 2) ist über Mulden der zentralen Wasserfläche zuzuführen.
 - 2.3 Auf den Baugrundstücken innerhalb der Teilfläche 1 (TF 1) innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 ist das Oberflächenwasser von Dachflächen und von Oberflächenversiegelungen vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück zu verrieken.
 - 2.4 Der Eigentümer der Flächen zur Regelung des Wasserabflusses verpflichtet sich dauerhaft das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke und der öffentlichen Straßen und Wege abzunehmen.
 - 2.5 Vor dem Abfluss des Oberflächenwassers zu dem Golfplatzgelände ist eine Tauchwand mit Sandfang einzubauen. Der Abfluss hat gedrosselt zu erfolgen.

GEMEINDE ADENDORF LANDKREIS LÜNEBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 30 "NÖRDLICH 'AN DER WAAGE' " MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT



Übersichtplan M 1:5.000 Geltungsbereich Bebauungsplan

MEYER ARC LÜNEBURG
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
NEUEFORSTRASSE 3, 21339 LÜNEBURG
TELEFON 04131/24306-0, FAX 37474
E-MAIL: STADTBAU@MEYER-ARC.DE

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. 30 „Nördlich An der Waage“ (bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen) mit der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift sowie der Satzung über die Genehmigung von Teilungen als Satzung beschlossen.

Adendorf, den 23.01.2004

gez. Pritzlaff
Bürgermeister

Siegel

Satzung über die Genehmigung von Teilungen

Aufgrund des § 19 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) bedarf die Teilung eines Grundstücks innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 30 „Nördlich An der Waage“ der Genehmigung durch die Gemeinde Adendorf.

HINWEISE

1. Der durch den Bebauungsplan Nr. 30 „Nördlich An der Waage“ mit örtlicher Bauvorschrift überplante Bereich der Satzung über die Festlegung und Abrundung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles tritt außer Kraft.
2. Rechtsgrundlagen:
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 zuletzt geändert am 27.07.2001
 - Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993
 - Planzeichenverordnung vom 18.12.1990
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995
- 3.0 Grünordnung
 - 3.1 Mit der baulichen Entwicklung und dem Bau der Erschließungsstraßen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes 1 wird ein kompensationspflichtiger Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorgenommen. Als Ausgleichsmaßnahmen für das Defizit von 1910 Werteinheiten werden die in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Erweiterung der Golfanlage“ festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet, deren technischer Bilanzierungsüberschuss insgesamt 79635 Werteinheiten beträgt. Als Ausgleich für die in der Wallhecke zu fallende Eiche sind drei neue Eichen (Einzelbäume, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm) innerhalb der Wallhecke zu pflanzen. § 9 Abs.1a BauGB
 - 3.2 Die geplanten Wasserflächen sind fachgerecht mit einer Folienabdichtung abzudichten und mit wechselnden Böschungen naturnah zu gestalten. In Teilbereichen ist eine dauerhafte Wasserleite von 1,2 m sicher zu stellen. Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist im Bereich der Wasserflächen und der zugeordneten, angrenzenden Grünflächen nicht zulässig. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB