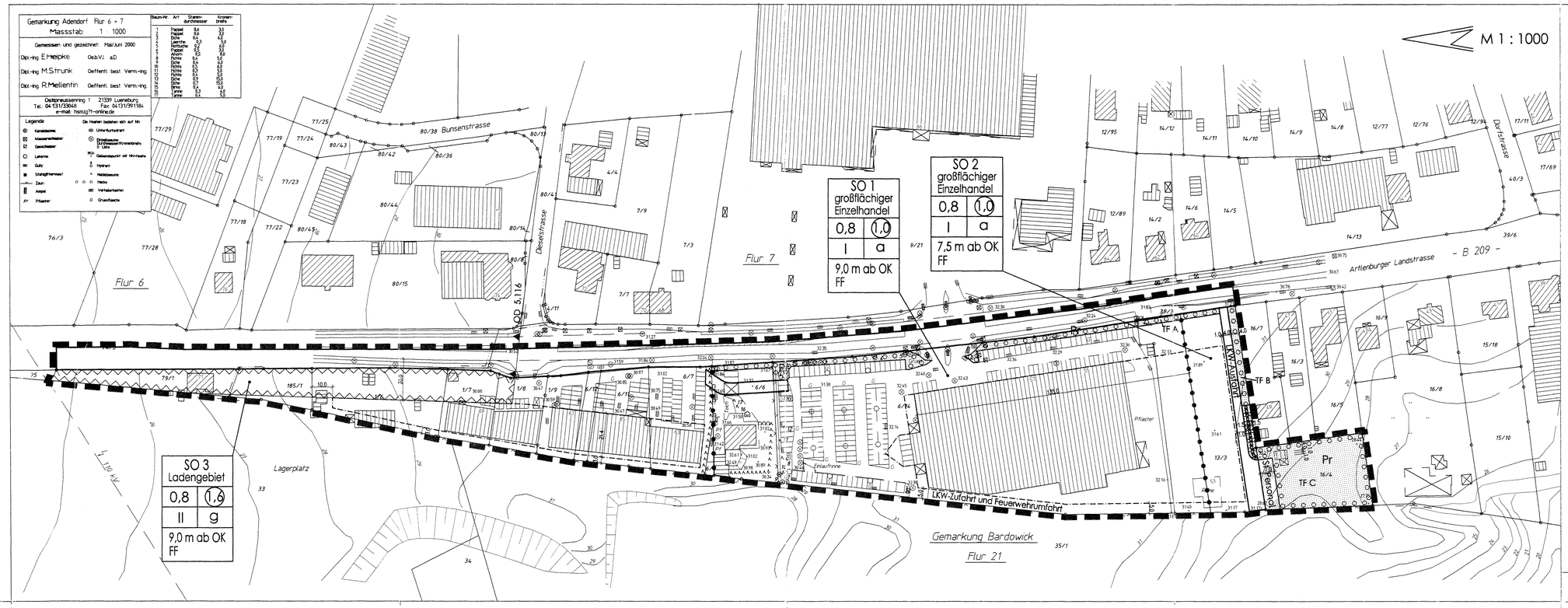
GEMEINDE ADENDORF
LANDKREIS LÜNEBURG
BEBAUUNGSPLAN NR.31
"HEIDBERG"



Übersichtsplan M 1 : 5 000 — Geltungsbereich Bebauungsplan

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

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

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

SO — Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel

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

1,0 — Geschossflächenzahl
0,8 — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse
9,0m ab OKFF — Höhe baulicher Anlagen ab Oberkante Fertigfußboden, z.B. 9,0m

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

Baugrenze
a — Abweichende Bauweise

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

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
St — Stellplätze

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 Versorgungsanlagen

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

Grünflächen
Pr — Privat

13. 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)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a und Abs.6 BauGB)
TF A — Teilfläche, z.B. A

15. 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)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB) Lärmschutzwand
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Die sonstigen Sondergebiete 1 und 2 `Großflächiger Einzelhandel´ dienen der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. — § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 (3) Nr.2 BauNVO

1.1 Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur mit folgenden Sortimenten ohne Flächenbeschränkung: — § 1 (3) i.V.m. § 11 (3) BauNVO
- Bau- und Heimwerkerartikel,
- Baustoffe,
- Gartenartikel und Pflanzen,
- Möbel,
- Bodenbeläge,
- Öfen und Brennstoffe,
- Campingartikel,
- Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeugzubehör,
- Boote und Bootszubehör.

1.2 Als Randsortimente sind — § 1 (3) i.V.m.
- Leuchten und Beleuchtungsartikel auf einer Verkaufsfläche von max. 300 qm und — § 11 (3) BauNVO
- Hausratartikel, Arbeitskleidung und Arbeitsschuhe auf einer Verkaufsfläche von max. 300 qm zugelassen.

Weitere Sortimente sind bis zu einer Verkaufsfläche von jeweils höchstens 30 qm zulässig.

Die Summe aller Randsortimente darf eine Verkaufsfläche von 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Bei den Hausratartikeln sind Töpfe, Bestecke, Gläser und Geschirr ausgeschlossen.

1.3 Zulässig ist ein Imbiss/Schnellgaststätte mit Sitzgelegenheiten in Verbindung mit dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb und mit einer Nutzfläche von höchstens 100 qm. — § 1 (3) i.V.m. § 11 (3) BauNVO

1.4 Zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. — § 9 (1) Nr.8 BauGB i.V.m. § 1 (3), § 11 (3) BauNVO

1.5 In der abweichenden Bauweise darf die Gesamtlänge der Gebäude 50 m überschreiten. — § 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

1.8 Das Flurstück 13/3 erhält zur Bundesstraße 209 eine als betriebseigene Verkehrsfläche festgesetzte Ausfahrt. Der Eigentümer des Flurstücks hat sicherzustellen, dass die Zufahrt von der Bundesstraße aus unterbunden wird. Dies ist durch eine Vereinbarung mit dem Straßenbauamt zu sichern. — § 9 (1) Nr.11 i.V.m. § 11 BauGB

1.9 Für neu geschaffene Stellplätze ist ausschließlich eine wasser- und luftdurchlässige Befestigung (z.B. Ökopflaster) zulässig. Die Durchlässigkeit ist dauerhaft sicherzustellen. — §9 (1) Nr. 4, 11, 20 BauGB

1.10 In den Sondergebieten darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um 5,0 m für Werbeeinrichtungen und um 2,0 m für Eingangsbereiche überschritten werden. Es sind ausschließlich stationäre Werbeeinrichtungen zulässig. Unzulässig sind mit Laufschriften betriebene Werbeeinrichtungen. Innerhalb der Sondergebiete 1 und 3 ist ein Werbepylon bis zu einer Höhe von 20 m über der Fahrbahnoberkante der Bundesstraße 209 zulässig. Eine Beleuchtung ist nur mit stehenden Licht zulässig. — § 9 (2) BauGB

2.0 Das sonstige Sondergebiet 3 `Ladengebiet´ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben. Ausnahmsweise kann eine Spielhalle bis max. 350 qm Gesamtfläche zugelassen werden. Darüber hinaus sind ausnahmsweise gewerbliche Betriebe und Dienstleistungsbetriebe zugelassen, wenn sie dem Laden zugeordnet sind. — § 9 (1) Nr.1 und § 31 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO

2.1 Insgesamt ist eine maximale Verkaufsfläche von 4000 qm zulässig, wobei jeder einzelne Laden höchstens 500 qm Verkaufsfläche haben darf. — § 1 (3) i.V.m. § 11 (3) BauNVO

2.2 Folgende Sortimente sind unzulässig: — § 1 (3) i.V.m. § 11 (3) BauNVO
- Lebensmittel, ausnahmsweise können Getränkemärkte zugelassen werden,
- Drogerien, ausnahmsweise können Drogeriediscounter zugelassen werden
- Textilien
- Schuhe
- Foto- und Optikartikel
- Uhren und Schmuck
- Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren
- Glas, Porzellan und Keramikartikel

Spielwaren und Sportartikel sind nur als Randsortiment bis 30 qm Verkaufsfläche zulässig. Die Summe aller Randsortimente darf eine Verkaufsfläche von 10% der Gesamtfläche nicht überschreiten.

3.0 Grünordnung

3.1 Auf den straßenbegleitend zur Bundesstraße festgesetzten Grünflächen mit Pflanzgebot für Bäume (Teilfläche A) sind standortheimische Laubbäume als Einzelbäume (Pflanzqualität Stammumfang mindestens 16 cm) zu pflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander darf nicht mehr als 10 m betragen. Die Grünfläche ist als Rasenfläche anzulegen. Alle Maßnahmen, die der naturnahen Entwicklung der Fläche entgegenwirken, sind untersagt. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzusehen. — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.2 Auf der Teilfläche B zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine durchgehende zweireihige Hecke anzulegen. Je laufenden Meter sind 3 Pflanzen je Reihe in einer Pflanzhöhe von 1,5 m vorzusehen. — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.3 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Teilfläche C ist als extensive Streuobstwiese zu entwickeln. Es ist pro 100 qm Fläche ein hochstämmiger Obstbaum in alten Sorten zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Im Bodenbereich ist eine Wildkräuterwiese einzusäen und zu mesophilem Grünland zu entwickeln. Hierzu ist die Wiese zweimal pro Jahr (frühestens ab Mitte Juni) zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren. Alle Maßnahmen, die einer natürlichen Entwicklung der Fläche entgegenstehen (Düngung, Pestizidbehandlung) sind untersagt. — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.4 Mit der geplanten verkehrlichen Erschließung und der baulichen Entwicklung im Sondergebiet `Großflächiger Einzelhandel´ wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Als Ausgleich hierfür werden diesen Flächen die unter 3.1, 3.2 und 3.3 genannten Pflanzmaßnahmen zugeordnet. — § 1a Abs. 3 BauGB

3.6 Auf dem Flurstück 6/6 sind bei Inanspruchnahme als Parkplatz insgesamt mindestens 15 standortheimische Laubbäume als Einzelbäume (Pflanzqualität Stammumfang mindestens 16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzusehen. — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

4.0 Immissionsschutz

4.1 Auf der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist eine mindestens 3,0 m hohe Lärmschutzwand anzulegen und fachgerecht beidseitig mit Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen. Je laufender Meter Wand sind 3 Pflanzen vorzusehen. — § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Adendorf hat in seiner Sitzung am 24.06.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Heidberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.01.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Adendorf, den 21.01.2005 — gez. Pritzlaff, Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte für Gemarkung Adendorf, Flur 6 + 7
Maßstab: 1 : 1.000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 2 NVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai/Juni 2000). 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 13.01.2005 — gez. Strunk, Öffentl. best. Vermessungs-Ing. Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von

MEYER ARC + PARTNER Büro für Architektur + Städtebau
Dipl. Ing. Architekten Heinz Meyer, Birgit Meyer-Thaut, Reiner Schild
Neuetorstraße 3, 21339 Lüneburg, Telefon 04131/243060
Email : Stadtbau@Meyer-ARC.de

Lüneburg, den 11.01.2005 — gez. Schild, Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Adendorf hat in seiner Sitzung am 03.05.2004 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt sowie seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 27.05.2004 bis 29.06.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Adendorf, den 21.01.2005 — gez. Pritzlaff, Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Adendorf in seiner Sitzung am 26.10.2004 den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Adendorf, den 21.01.2005 — gez. Pritzlaff, Bürgermeister

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. 31 „Heidberg" (bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen) als Satzung beschlossen.

Adendorf, den 21.01.2005

gez. Pritzlaff, Bürgermeister — Siegel

HINWEISE

1. Rechtsgrundlagen:
   - Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 — Der Bebauungsplan wurde gemäß Überleitungsvorschrift § 244 (2) BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung des BauGB zu Ende geführt.
   - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 in der aktuellen Fassung
   - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 in der aktuellen Fassung
   - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 in der aktuellen Fassung
2. Der durch den Bebauungsplan Nr.31 "Heidberg" überdeckte Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.13/II "Gewerbegebiet Artlenburger Landstraße" tritt außer Kraft.

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.02.2005 im Amtsblatt Nr. 02/2005 für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 07.02.2005 rechtsverbindlich geworden.

Adendorf, den 18.02.2005 — gez. Pritzlaff, Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind weder Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans noch Mängel der Abwägung geltend gemacht worden.

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

s:\stadtbau\adendorf\b31 heidberg\1329ent2.dwg Bl.Gr. 70x97 gez. Smu 23.03.2004