

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,3 Geschossflächenzahl  
0,25 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse  
eHL Eingeschränkte Höhenlage (vgl. textl. Festsetzung 1.4)  
HL28,1 Höhenlage 28,1 m üNN (vgl. textl. Festsetzung 2.3)

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

E Nur Einzelhäuser zulässig  
E+D Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
P Öffentliche Parkfläche  
R + F Rad- und Fußweg  
V Verkehrsflächenbegleitgrün  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Grünflächen  
Öffentlich  
Spielplatz  
Regenrückhaltemulde

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)

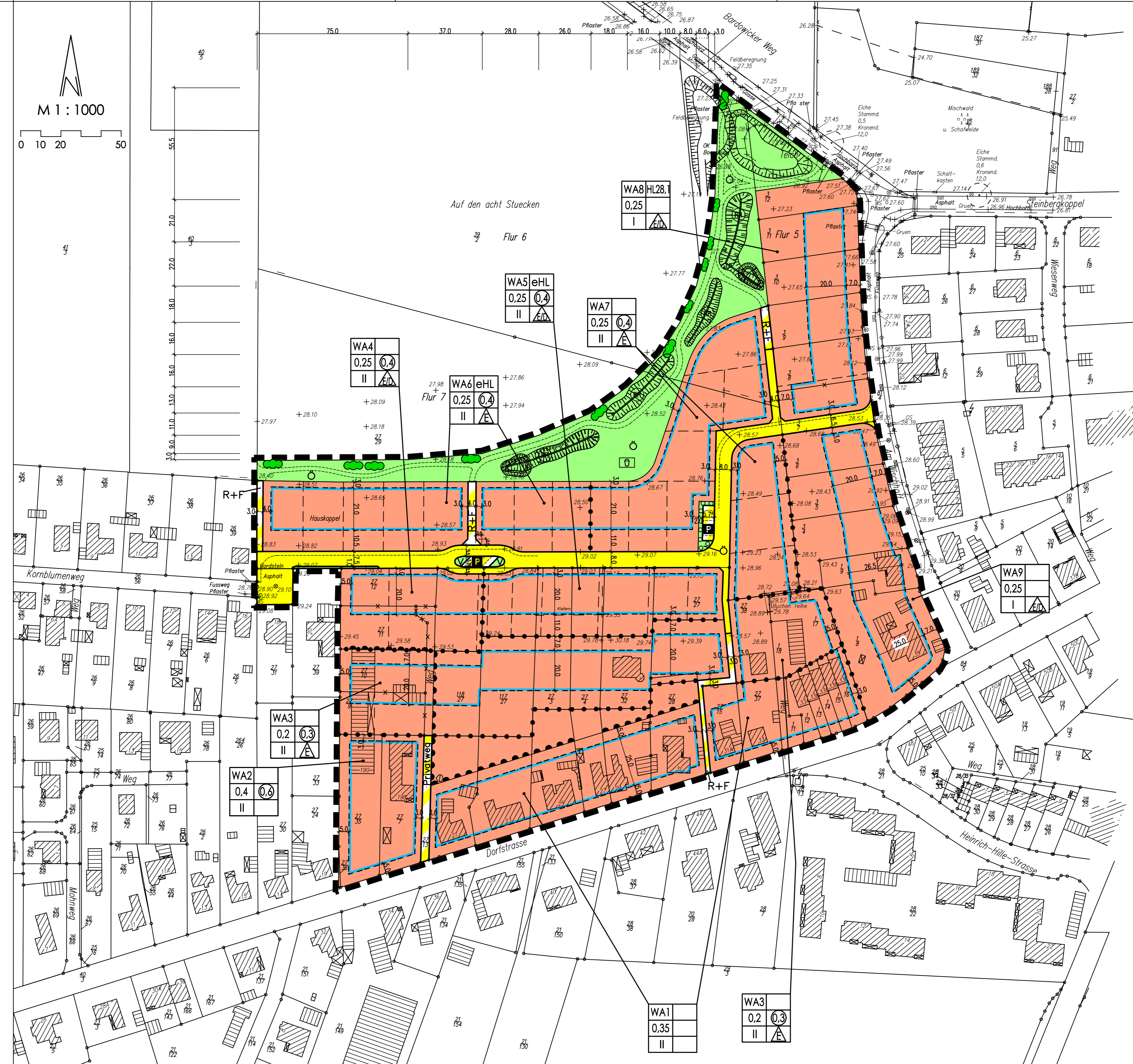
Sträucher anzupflanzen  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a und Abs.6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

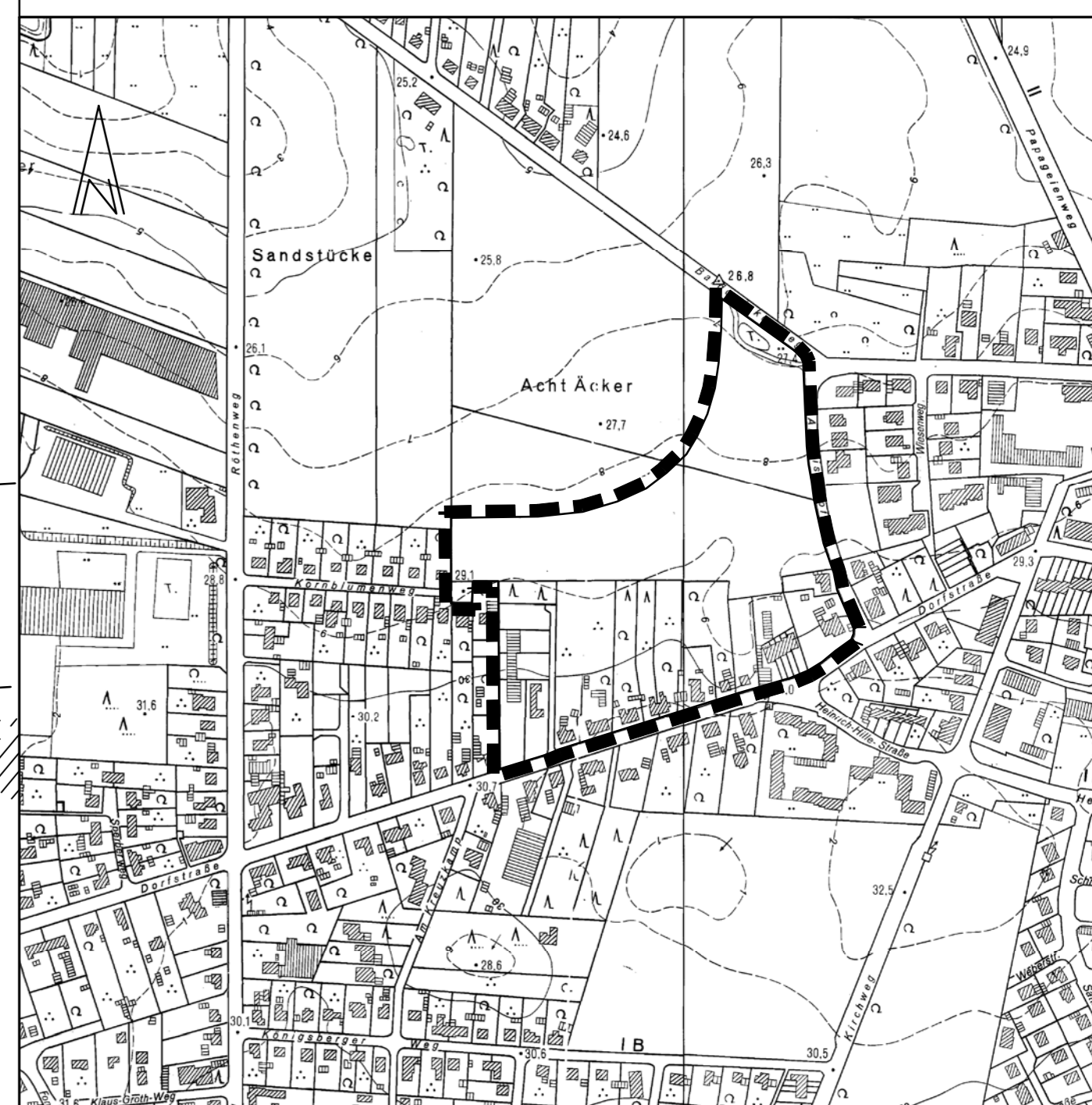
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

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



GEMEINDE ADENDORF  
LANDKREIS LÜNEBURG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 33  
"BEI DEN ACHT ÄCKERN"  
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT



MEYER ARC + PARTNER  
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTEBAU  
NEUESTRASSE 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. 33 „Bei den Acht Äckern“ (bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen) mit der unten stehenden örtlichen Bauvorschrift beschlossen.

Adendorf, den 09.11.2005

gez. Pritzlaff  
Bürgermeister

HINWEISE

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004
  - Der Bebauungsplan wurde gemäß Überleitungsverschrift § 244 (2) BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung des BauGB zu Ende geführt.
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
  - Planzeichenverordnung vom 18.12.1990
  - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 10.02.2003
- in der jeweils aktuellen Fassung

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gemäß § 56 i.V.m. § 97 NBauO

Aufgrund des § 56 i.V.m. §§ 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 „Bei den Acht Äckern“ nachfolgende besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt.

- Die Mindestdachneigung beträgt bei Wohngebäuden 30°. Bei zweigeschossigen Gebäuden, bei Pultdächern oder versetzten Pultdächern sind Mindestdachneigungen ab 15° zulässig.
- Dächer auf Wohngebäuden sind in den Farben Rot bis Rotbraun (Herstellernangaben) oder in Anthrazit und nicht hochglänzender Oberfläche auszuführen. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und andere Anlagen zur Energiegewinnung sind allgemein zulässig. Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig. (§ 56 (1) NBauO)
- Im mit „HL 28,10“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiet mit festgesetzter Höhenlage darf die Oberkante des Erdgeschossfertigtüßbodens (OKEGFF) zwischen 28,10 m und 28,50 m ü. NN liegen.  
Im übrigen Plangebiet darf die Oberkante des Erdgeschossfertigtüßbodens (OKEGFF) auf der der erschließenden Straße zugewandten Hausseite, gemessen in der Mitte des Grundstücks, höchstens 0,40 m über der erschließenden Straße liegen.
- Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 10,00 m über der Oberkante des Erdgeschossfertigtüßbodens (OKEGFF).
- Freistehende oder an Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von höchstens 2,50 m, gemessen über Straßenniveau, und nur bis zu einer Größe von 1,00 qm zulässig. Werbeanlagen mit selbstleuchtenden Laufschriften sind nicht zulässig.
- 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)

3.0 Grundordnung

- Ausgleichsmaßnahme  
Mit der baulichen Entwicklung wird ein Eingriff gemäß Naturschutzgesetz vorbereitet. Der Ausgleich erfolgt durch die im grunordnerischen Fachbeitrag näher beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf der öffentlichen Grünfläche innerhalb des Bebauungsplangebietes. Das verbleibende Defizit wird durch Abbuchung von insgesamt 30.500 Werteinheiten vom Gutachten der Ökopolitische der Gemeinde am Raderbach (Flurstück 29/8, Flur 40, Gemarkung Lüneburg und Flurstück 55/7/5, Flur 1, Gemarkung Erbstorf) ausgeglichen. Grundlage für die Ermittlung der Werte von Natur und Landschaft ist das Modell des Niedersächsischen Städtetags zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (1996). Allen Eingriffen im Plangebiet werden die Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet sowie im Bereich der externen Ausgleichspoolfläche pauschalisierend zu gleichen Anteilen zugeordnet.
- Bodenschutz § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 BbodSchG
- Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.
- Der anstehende Oberboden ist vor Ort zu verwenden. Das Abfahren von Oberboden ist unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss  
Der Rat der Gemeinde Adendorf hat in seiner Sitzung am 18.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.33 „Bei den Acht Äckern“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.08.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Adendorf, den 09.11.2005  
gez. Pritzlaff  
Bürgermeister

Planunterlagen  
Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte für Gemarkung Adendorf, Flur 7  
Maßstab: 1 : 1.000  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.05.2004). 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 12.12.2005  
Öffentl. best. Vermessungs-Ing.  
gez. Leplien  
Unterschrift

Planverfasser  
Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von  
MEYER ARC + PARTNER Büro für Architektur + Städtebau  
Dipl.-Ing. - Arch. - Heinz Meyer - Birgit Meyer-Thaut - Reiner Schild  
Neuestrasse 3 - 21339 Lüneburg - Tel. 04131/24306-0 - Fax 37474

Lüneburg, den 09.12.2005  
gez. Schild  
Planverfasser

Öffentliche Auslegung  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Adendorf hat in seiner Sitzung am 07.03.2005 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 11.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 21.03.2005 bis 26.04.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Adendorf, den 09.11.2005  
gez. Pritzlaff  
Bürgermeister

Satzungsbeschluss  
Nach Prüfung der Anregungen hat der Rat der Gemeinde Adendorf in seiner Sitzung am 31.10.2005 den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Adendorf, den 09.11.2005  
gez. Pritzlaff  
Bürgermeister

Inkrafttreten  
Der Bebauungsplan nebst örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.12.2005 im Amtsblatt Nr. 22/2005 für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 13.12.2005 rechtsverbindlich geworden.

Adendorf, den 15.12.2005  
gez. Pritzlaff  
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und 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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauliche Nutzung
  - Einschränkung der Art der Nutzung  
Die allgemeinen Wohngebiete 3 bis 9 erhalten nachstehende Einschränkungen:  
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) u. (6) BauNVO
  - Anzahl der Wohnungen  
In den allgemeinen Wohngebieten 3, 6 und 7 ist je vollendete 600 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise kann bei Grundstücken unter 1200 m² 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.  
Im allgemeinen Wohngebiet 4, 5, 8 und 9 ist je vollendete 350 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.  
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
  - Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen  
Auf jedem Baugrundstück sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze anzulegen.  
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.  
Im Allgemeinen Wohngebiet 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen) bis zu 75 vom Hundert überschritten werden.  
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
  - Wohngebiete mit eingeschränkter Höhenlage  
Auf den mit „eHL“ gekennzeichneten Flächen gelten folgende Einschränkungen:  
Der Begriff Geländeoberfläche bezeichnet die natürlich gewachsene Geländeoberfläche.  
Das allgemeine Wohngebiet wird oberhalb der Geländeoberfläche und für den Bereich von der Geländeoberfläche bis 90 cm unterhalb der Geländeoberfläche festgesetzt. Für Tiefen von mehr als 90 cm unterhalb der Geländeoberfläche wird eine Fläche zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.  
§ 19 (4) BauNVO  
§ 9 (1) Nr. 1, 20 sowie (2) BauGB

- Wasserwirtschaft
  - Stellplätze, deren Zufahrten sowie Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau z. B. als wassergebundene Decke, als Plaster mit hohem Fugenanteil, als Rasengittersteine oder dergleichen herzustellen. Ein maximaler Abflussverlust der Beläge von 0,5 (max. 50 % des Niederschlagswassers fließen ab) ist hierbei einzuhalten.  
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
  - Das Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten (z.B. Zisterne) bzw. zur Versickerung zu bringen. Ist eine vollständige Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich, kann ein gedrosselter Überlauf an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.  
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
  - Die Geländeoberfläche im mit „HL 28,10“ gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet (Flurstücke 3/8, 3/9, 3/10, 3/11 und 3/12) wird auf 28,10 m ü. NN festgesetzt.  
Zufahrtbereiche in diesem Gebiet dürfen die festgesetzten Höhen unterschreiten. Sie müssen dabei an ihrem niedrigsten Punkt mindestens die Höhe der erschließenden Straße aufweisen und sie sind mit einer Steigung von mindestens 6 vom Hundert herzustellen. Die Steigung wird von der Erschließungsstraße aus gemessen.  
§ 9 (1) Nr. 1, 20 BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB