

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)

0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
0,25 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 9,0m Firsthöhe 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
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
R + F Rad- und Fußweg

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
Abwasser

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

Grünflächen
Öffentlich
Pr Privat
RR Regenrückhaltefläche

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)

Baum anzupflanzen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a und Abs.6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 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)

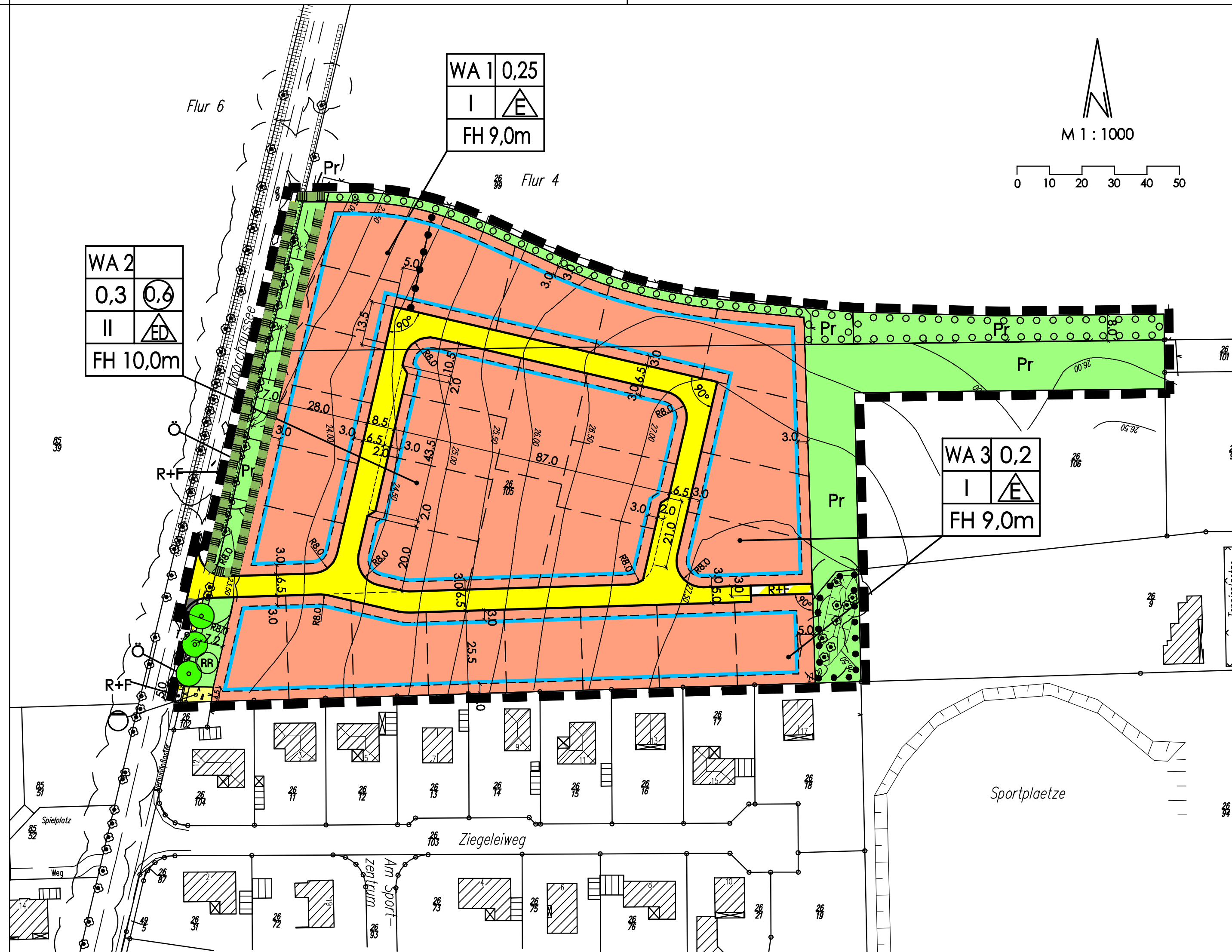
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

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

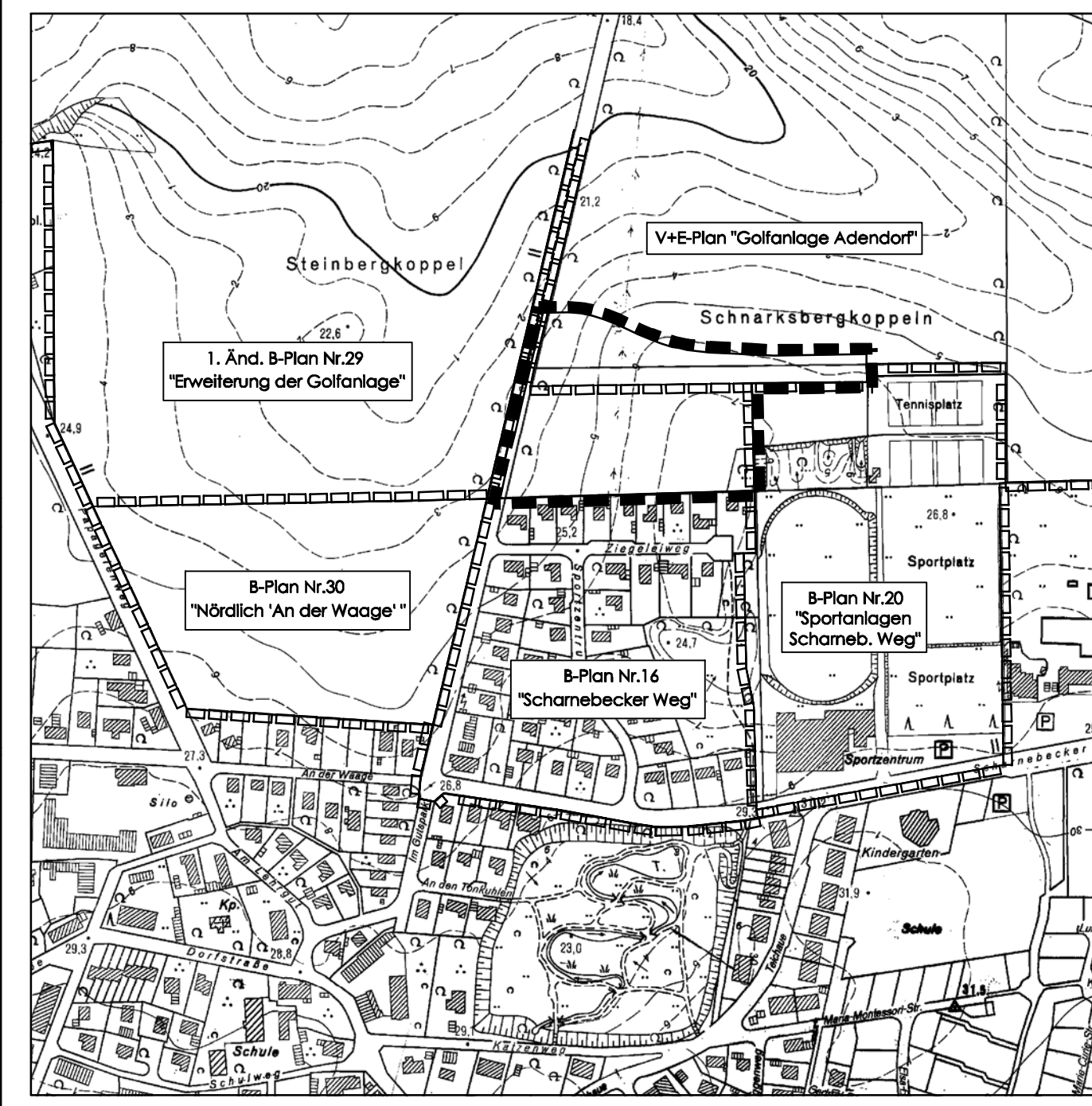
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Bauliche Nutzung

- Einschränkung der Art der Nutzung**
Die allgemeinen Wohngebiete erhalten nachstehende Einschränkungen:
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Anzahl der Wohnungen**
In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 3 ist je vollendete 500 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise kann bei Grundstücken unter 800 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 2 ist je vollendete 300 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.
- Grundstücksgrößen**
Für Baugrundstücke gelten folgende Mindest- und Höchstgrößen:
Einzelhäuser: Mindestgröße 500 m², Maximalgröße 800 m²
Doppelhaushälften: Mindestgröße 300 m², Maximalgröße 450 m²
Die Grün-, Anpflanz-, Erhalt- und Schutzflächen werden hierauf nicht angerechnet.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Wohnflächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen mitzurechnen.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
Auf jedem Baugrundstück sind je Wohneinheit mindestens zwei 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.



GEMEINDE ADENDORF LANDKREIS LÜNEBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 36 "MOORCHAUSSEE" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT



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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Adendorf hat in seiner Sitzung am 18.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 „Moorchaussee“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Adendorf, den 01.11.2005
 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 der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 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 31.10.2005
 Öffentl. best. Vermessungs-Ing.
 gez. Leptien
 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
 Neutorstraße 3 - 21339 Lüneburg - Tel. 04131/243060 - Fax 37474

Lüneburg, den 31.10.2005
 gez. Schild
 Planverfasser

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Adendorf hat in seiner Sitzung am 25.07.2005 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 29.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 08.08.2005 bis 09.09.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Adendorf, den 01.11.2005
 gez. Pritzlaff
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken 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 01.11.2005
 gez. Pritzlaff
 Bürgermeister

Inkrafttreten
 Der Bebauungsplan nebst örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.11.2005 im Amtsblatt Nr. 19/2005 für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 07.11.2005 rechtsverbindlich geworden.

Adendorf, den 08.11.2005
 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
 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. 36 „Moorchaussee“ (bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen) mit der unten stehenden örtlichen Bauvorschrift beschlossen.

Adendorf, den 01.11.2005
 gez. Pritzlaff
 Bürgermeister

.....
 Siegel

HINWEISE

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung 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
- 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 Bebauungsplanes Nr. 36 „Moorchaussee“ nachfolgende besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt.

- Die Mindestdachneigung beträgt bei Wohngebäuden 30°. Bei Gebäuden mit Pultdächern oder versetzten Pultdächern sind Mindestdachneigungen ab 15° zulässig.
- Dächer von Gebäuden bis 20° Dachneigung sind zu begrünen. Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 20° sind in den Farben Rot bis Rotbraun oder Anthrazit (Herstellangaben) und mit nicht glänzender Oberfläche auszuführen. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und andere Anlagen zur Energiegewinnung sind allgemein zulässig.
- Blockbohlenbauweise ist nicht zulässig.
- Der Erdgeschossfertigfußboden (EGFF) auf der der erschließenden Straße zugewandten Hausseite darf, gemessen in der Mitte des Grundstücks, höchstens 0,50 m über der erschließenden Straße liegen.
- Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt in den allgemeinen Wohngebieten (WA) 1 und 3 9,0 m und im allgemeinen Wohngebiet (WA) 2 10,0 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF Erdgeschoss).
- 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).