

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

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

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete

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

- GRZ 0,3 Grundflächenzahl, z.B. 0,3
- I Zahl der Vollgeschosse

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

- E Nur Einzelhäuser zulässig
- H Nur Hausgruppen zulässig
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- F Flächen für den Gemeinbedarf
- F Feuerwehr
- B Bauhof

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

- Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

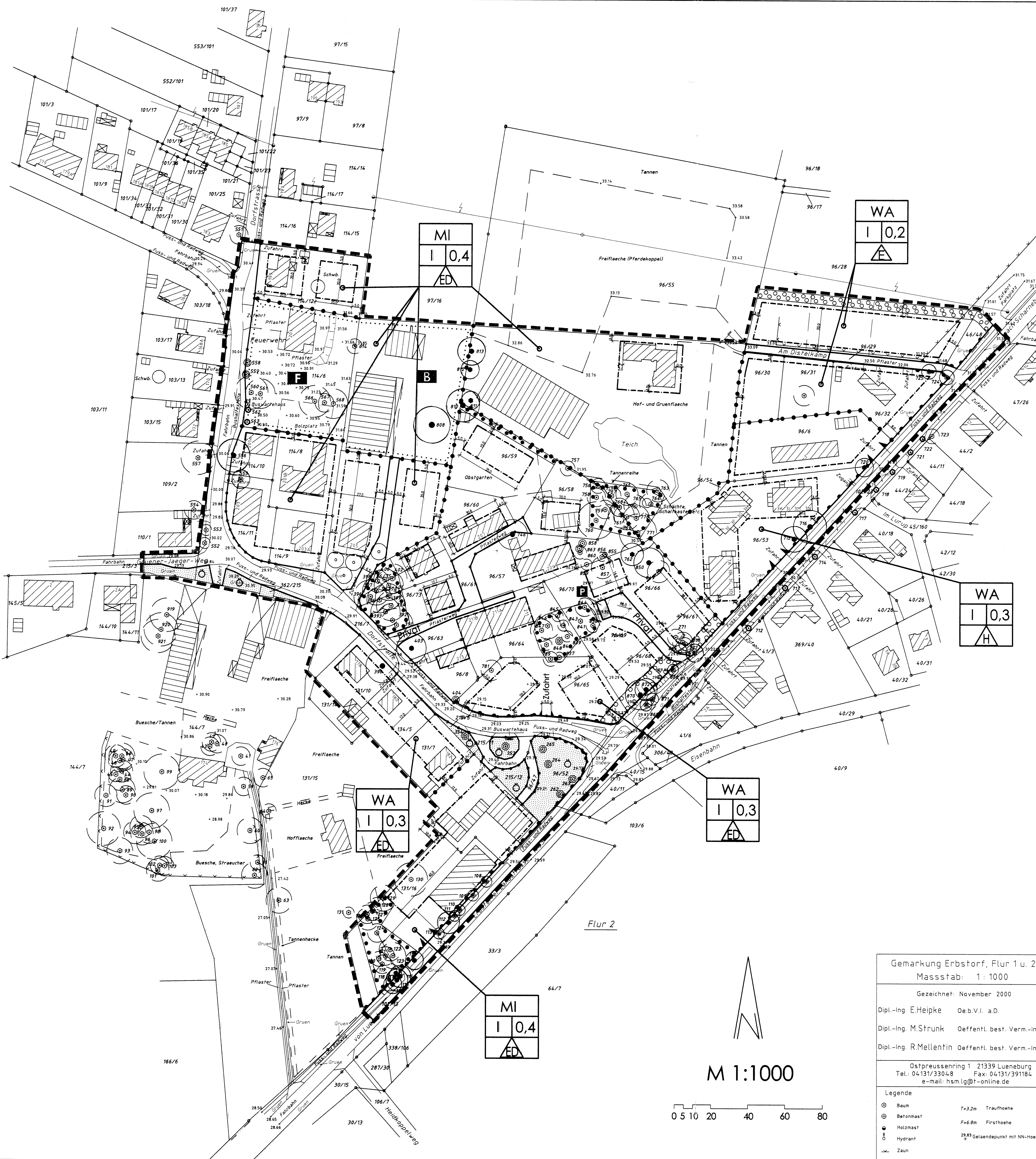
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrünung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

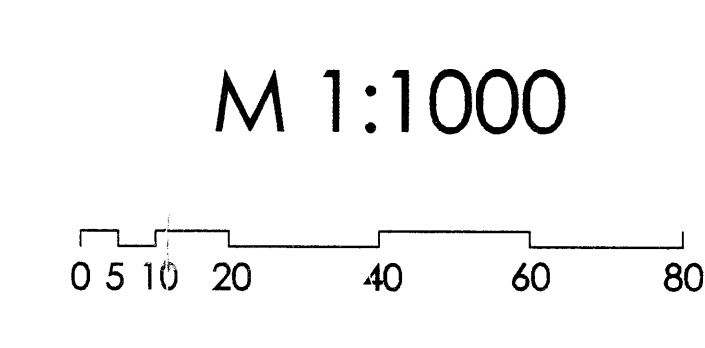
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummern
- Vorhandene Bebauung



Gemarkung Erbstorf, Flur 1 u. 2
 Massstab: 1:1000
 Gezeichnet: November 2000
 Dipl.-Ing. E.Helpe Obj.Vt. a.D.
 Dipl.-Ing. M.Strunk Offentl. best. Verm.-ing.
 Dipl.-Ing. R.Mellentin Offentl. best. Verm.-ing.
 Osterreusenhof 1 21339 Lüneburg
 Tel.: 04131/3304-8 Fax: 04131/391184
 e-mail: hamig@r-online.de



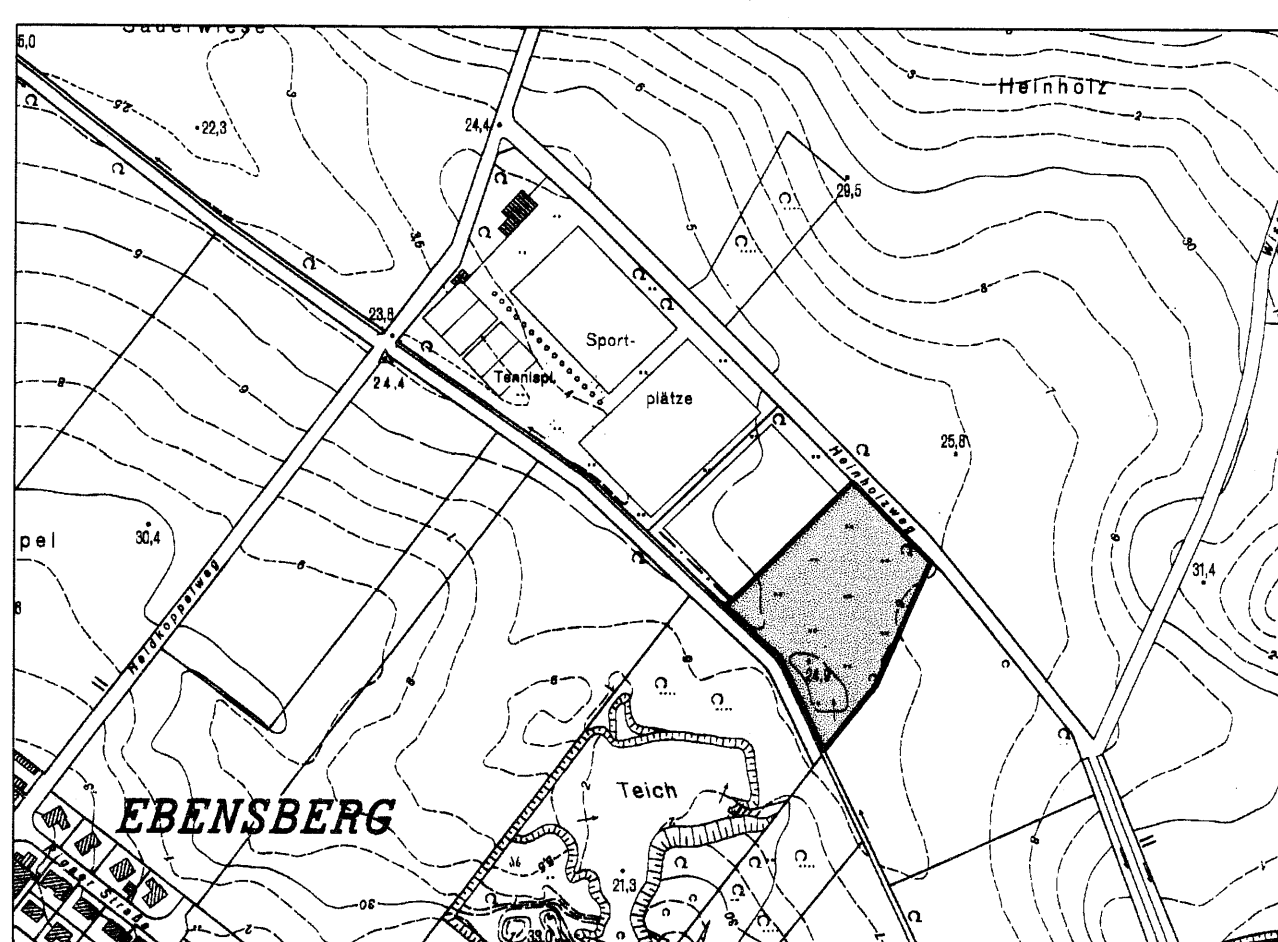
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauliche Nutzung
 - Im Mischgebiet sind alle ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsläden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Im Mischgebiet sind die nach § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO zulässigen Tankstellen und Vergnügungsläden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Für die Größe der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet gelten folgende Mindestgrenzen:
 Einzelhaus mindestens 400 qm
 Doppelhaushälfte mindestens 450 qm
 - Für die Größe der Baugrundstücke im Mischgebiet gelten folgende Mindestgrenzen:
 Einzelhaus mindestens 800 qm
 Doppelhaushälfte mindestens 500 qm.
 - In Wohngebäuden ist je angefangene 700 qm Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig.
 Ausnahmsweise können mehr Wohnungen zugelassen werden, wenn diese in vor dem Jahr 1945 errichteten Gebäuden eingehängt werden. Die Abmessungen dieser Gebäude dürfen hierfür nicht erweitert werden.
 - Je Wohneinheit ist eine mindestens 2 qm große Müllbereitstellungsfläche angrenzend an eine öffentliche Verkehrsfläche und unter Ausschluss einer Behinderung oder Gefährdung von Verkehrsteilnehmern einzurichten. Die Bereitstellung der Abfallbehälter / Abfälle muss auf ebener Fläche in der Weise erfolgen, dass die Müllfahrzeuge sie ohne Rückwärtfahren aufnehmen können.
 - Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze herzustellen. Dies kann auch in Form von Sammelstellplätzen erfolgen.
- Grünordnung
 - Auf der Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Vegetationsstrukturen dauerhaft zu erhalten. Im Kronenraumbereich der mit einem Erhaltungsauftrag festgesetzten Bäume sind Abgrenzungen und Geländeaufhöhungen unzulässig. Die DIN 18920 ist anzuwenden. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgrenzung Ersatzpflanzungen an gleicher Stelle vorzunehmen.
 - Auf dem Flurstück 96/59 ist außerhalb der Baugrenzen und außerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ein Bestand von insgesamt sechs Obstbäumen zu gewährleisten. Bei natürlichem Abgang oder Baumfällung im Bestand sind Ersatzpflanzungen mit hochstämmigen Obstbäumen vorzunehmen.
 - Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mehrlängige Gehölzgruppen als Sträucher und Heister der Qualität mind. 60 - 100 cm gemäß Pflanzenliste im grünen Fachbeitrag im Abstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzflächen dürfen für Zufahrten nicht unterbrochen werden.
 - Mit der baulichen Entwicklung auf den Flurstücken 96/65 - 96/70 und 96/78 wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen. Als Ausgleich hierfür werden den Flächen des Plangebietes Ausgleichsmaßnahmen auf 11.073 qm des Flurstücks 77/10, Flur 2, Gemarkung Erbstorf (externe Ausgleichsfläche) zugeordnet. Hierbei entfallen auf die Fläche auf dem Flurstück 96/65 2.790 qm, auf die Flurstücke 96/66 - 96/70 4.723 qm und auf Flurstück 96/28 3.560 qm.
 - Die externe Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der jeweiligen Form nach der Samenreife in Form einer jährliche wechselnden Streifenmaße zu mähen. Das Mähgut ist abzugeben. Zulässig ist nach der Mäh die Bearbeitung mit einer kurzzeitigen Egge, um oberflächliche Bodenverwendungen zu schaffen. Entlang der Nordwestgrenze des Flurstücks (Grenze zum Spielplatz) ist eine dreireihige Feilhecke aus Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste anzulegen.
- Bodenschutz
 - Bei Neubebauung ist zum Schutz des anstehenden humosen Oberbodens dieser vor Baubeginn abzuschleiben, vorübergehend fachgerecht an einem Lagerplatz im Plangebiet zwischenspeichern und nach Baufertigstellung auf den Vegetationsflächen innerhalb des Plangebietes wieder einzubauen.
- Oberflächenentwässerung
 - Das bei Neubebauung von Dächern und versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist flächenhaft auf dem jeweiligen Grundstück zur Verdickung zu bringen oder zur Gartenbewässerung bzw. im Haushalt als Brauchwasser zu verwenden.
- Immissionsschutz
 - Die der Erbstorfer Landstraße zugewandenen Außenhallenräume sind mit Außenflächen auszustatten, die ein resultierendes bewertetes Außenraumlärm R von mindestens 35 dB ausweisen. Zur Bestimmung des Schalldrümmmaßes ist die DIN 4109 heranzuziehen.

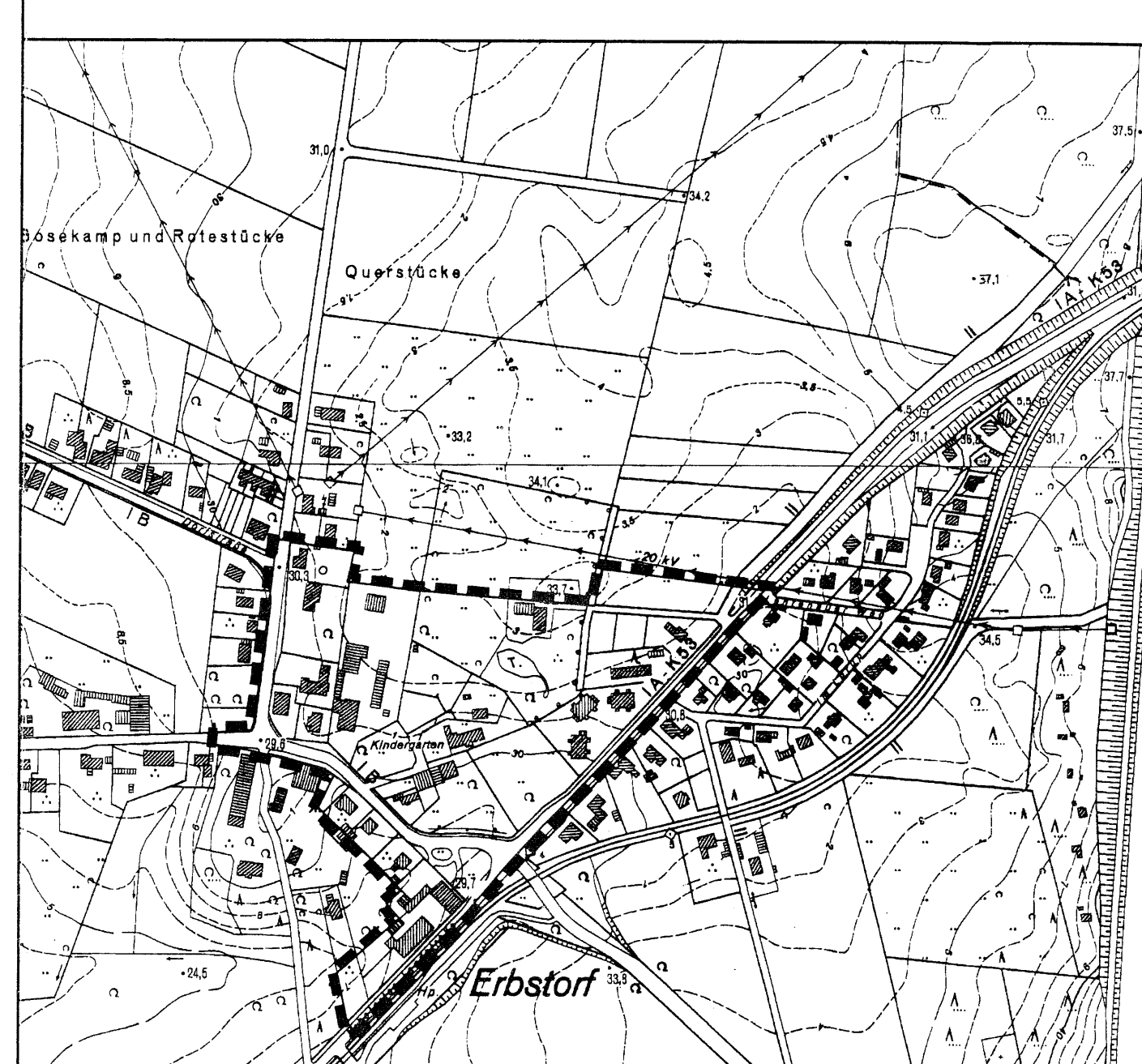
HINWEISE ZUM VERFAHREN

- 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

Lage der Ausgleichsfläche M 1 : 5.000



GEMEINDE ADENDORF
 LANDKREIS LÜNEBURG
 BEBAUUNGSPLAN NR. 27
 "ERBSTORF ORTSMITTE"
 MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT



Übersichtplan M 1 : 5.000

MEYER ARC LÜNEBURG
 BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTEBAU
 NEUENDORFSTRASSE 3, 21339 LÜNEBURG
 TELEFON 04131/24306-0, FAX 37474
 EMAIL: 1.STADTBAUMEISTER@ARC-DE

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Bauordnung hat der Rat der Gemeinde Adendorf diesen Bebauungsplan Nr. 27 "Erbstorf Ortsmitte", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Adendorf, den 22.01.2004

gez. Pritzlaff
 Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

- Aufgrund der §§ 56, 97 und 98 der NBauO werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 "Erbstorf Ortsmitte" nachfolgende besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, von Werbeanlagen und von Entladungen gestellt.
- Anforderungen an Gebäude
 - Gebäudeoberfläche
 Die Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens darf nicht höher als im Mittel 0,60 m über der Geländeoberfläche gemäß § 16 NBauO im Bereich des Baukörpers liegen.
 Die zulässige Traufhöhe beträgt höchstens 4,0 m, und die zulässige Traufhöhe beträgt höchstens 10,00 m über der gewachsenen Geländeoberfläche gemäß § 16 NBauO (vgl. Skizze im Anhang der Begründung). Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachaußenkante.
 - Außenwände
 Es sind Außenwände von mindestens 2,0 m Höhe herzustellen.
 Außenwände von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 34 qm sind in einem Anteil von mindestens 30 % an der Gesamtaußenfläche aus Vormauerziegeln in den Farben Rot bis Rotbraun (Herstellergangben) auszuführen. Glasbauten und Wintergärten sind zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile und Gebäude mit einer Grundfläche von weniger als 34 qm sind auch Metallgestankonstruktionen zulässig (Wintergärten, Erker, Eingangsbereichungen etc.). Garagen, offene Garagen und Gebäude mit einer Grundfläche von weniger als 34 qm sind fachlich den Wohngebäuden anzupassen oder aus Holz herzustellen. Wenn Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 NBauO mit ihren Außenwänden aneinander grenzen, wird die zur Beauftragung heranzuziehende Grundfläche addiert.
 - Dächer
 Bei Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 34 qm sind Dachneigungen zwischen 34° und 52° herzustellen. Das Anlegen von Krüppelwäldern ist zulässig, wenn die Neigung dafür steiler als die der Krüppelfläche gewählt wird. Vollwalme sind nicht zulässig. Die Dachflächen sind mit Tonplatten oder Befestigungssteinen in den Farben Rot bis Rotbraun (Herstellergangben) einzudecken. Die Verwendung von Materialien, die andere vorzuziehen, oder die Verwendung von Materialien mit hochglänzenden oder glasierten Oberflächen ist bis auf die Verwendung von Glas in Fenstern, Photovoltaik- und Kollektoranlagen nicht zulässig.
 Dachgauben sind zulässig ab einer Dachneigung von mindestens 45°. Die Länge einer Gaube oder die Summe der Längen mehrerer Gauben darf nicht mehr als die Hälfte der zuzuordnenden Traufenlänge betragen. Die Länge einer einzelnen Gaube darf das Maß von 6,0 m nicht überschreiten. Der Abstand von Giebeln und Quergiebeln sowie Gauben muss mindestens 3,0 m betragen. In die Abstreifenflächen dürfen keine Dachflächenfenster eingebaut werden. Dachschneitten sind nicht zulässig.
 Dachflächenfenster müssen auf einer Dachseite von gleicher Größe sein und in gleicher Höhe liegen, bezogen auf den First oder die Traufe. Die Addition von Dachflächenfenstern darf auf einer Dachseite die Hälfte der Traufenlänge der ihr zuzuordnenden Dachseite nicht überschreiten. Der Abstand von Giebeln und Quergiebeln muss mindestens 3,0 m betragen. Dachflächenfenster sind mit Hilfe von Eindeckrahmen in die Dachfläche einzulassen. Ausliegerfenster für die Schornsteinreinigung sind hiervon nicht betroffen.
 - Anforderungen an Werbeanlagen
 - Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 1,5 qm und nur an der Stelle der Leistungserbringung in der Erdgeschosszone eines Gebäudes zulässig. Sie dürfen keine beweglichen oder blinkenden Lichtquellen haben.
 - Anforderungen an Entladungen
 - Es sind Zäune, Hecken mit oder ohne Drahtzaun sowie Mauern zur straßenseitigen Entladung zulässig. Zäune aus Holz sind mit senkrechten Latten auszuführen. Mauern sind aus Feldsteinen oder aus Ziegelsteinen in den Farben Rot bis Rotbraun (Herstellergangben) zulässig. Kombinationen der vorgenannten Materialien sind zulässig. Bei der Planerwahl sind nur Laubgehölze zulässig. Koniferen mit Ausnahme von Taxus baccata (Eibe) dürfen nicht verwendet werden.
 - Ausnahmen
 - Landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich und gewerblich genutzte Betriebsgebäude für vorgenannte Gebäude, z. B. Scheunen, Viehställe, Geräte- und Lagerhallen, sind bei Neubauten und bei Umbauten, die weiterhin landwirtschaftlich und gewerblich genutzt werden, zulässig. Die Außenwände sind 2,4 (Dächer) dahingehend zulässig, dass hier andere Dachneigungen und Materialien (auf die die Materialien, die andere vorzuziehen bzw. glänzende Materialien) verwendet werden dürfen. Wände sind in roten bis rotbraunen oder dunkelroten Farben in den Farben Rot bis Rotbraun (Herstellergangben) zu gestalten. Für Wände darf auch Holz in gedeckten Tönen oder naturbelassen Verwendung finden.
 - Werbeanlagen
 - Ausnahmsweise darf von der maximalen Größe von 1,5 qm für Werbeanlagen abgewichen werden, wenn hierdurch keine Verkehrsführung entsteht, die Größe der Werbeanlagen in Proportion zum betreffenden Gebäude steht und das Ortsbild und die Nachbarschaft nicht erheblich negativ beeinträchtigt wird.
 - Ordnungswidrigkeiten
 - Wer die Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift nicht beachtet, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 91 Abs. 3 NBauO. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden (§ 91 Abs. 5 NBauO).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Adendorf hat in seiner Sitzung am 07.09.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 "Erbstorf Ortsmitte" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.09.2000 öffentlich bekanntgemacht.

Adendorf, den 22.01.2004
 gez. Pritzlaff
 Bürgermeister

Planunterlagen
 Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte für Gemarkung Erbstorf, Flur 1 und 2
 Maßstab: 1 : 1.000
 Die Veranlassung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastralgengesetzes vom 2.7.1985, 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 weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom November 2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den 30.01.2003
 Offentl. best. Vermessungs-Ing.
 gez. Mellentin
 Unterschrift

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

Lüneburg, den 05.02.2003
 gez. H. Meyer
 Planverfasser

Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Gemeinde Adendorf hat in seiner Sitzung am 13.04.2002 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 19.04.2002 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 01.07.2002 bis 19.08.2002, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Adendorf, den 22.01.2004
 gez. Pritzlaff
 Bürgermeister

Satzungsabschluss
 Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Adendorf in seiner Sitzung am 28.09.2002 den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Adendorf, den 22.01.2004
 gez. Pritzlaff
 Bürgermeister

Inkrafttreten
 Der Bebauungsplan nebst örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.02.2004, im Amtsblatt Nr. 03/2004, bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist demnach am 16.02.2004 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