

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)

- 0,5 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
- 0,2 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- 10,0m ü. OKFF Maximale Gebäudehöhe über Oberkante Fertigfußboden

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
- P Öffentliche Parkfläche
- R + F Rad- und Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Grünflächen
- Öffentlich

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

- RR Regenrückhalteulde

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

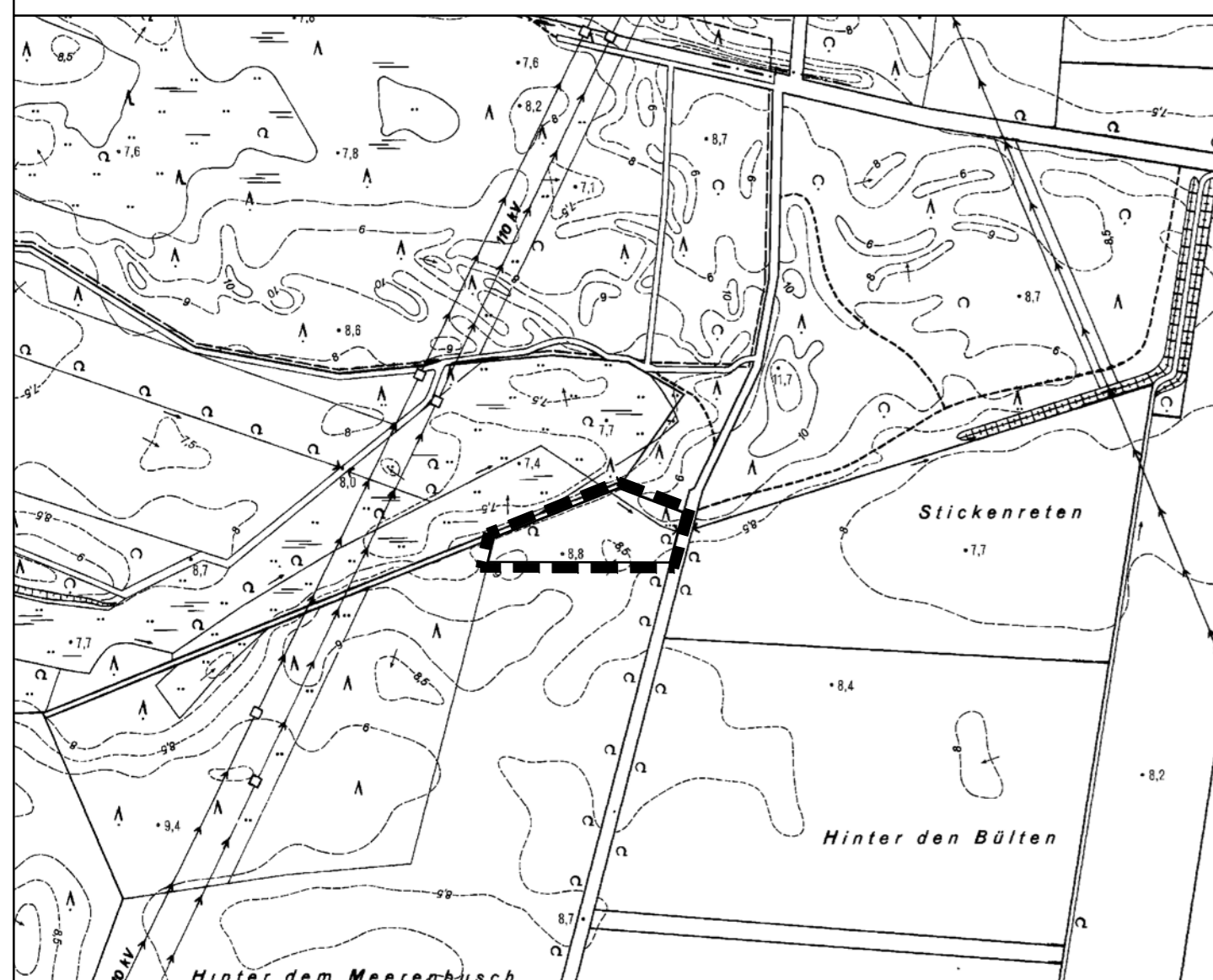
15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- M Müllbereitstellungsfäche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- vorhandene Bebauung
- vorhandener Baumbestand
- Höhenlinie, z. B. 26,00 m ü. NN.

LAGE UND ABGRENZUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHE



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Adendorf hat in seiner Sitzung am 18.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.34 „Wulfskamp“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.08.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Adendorf, den 01.11.2005
gez. Pritzlaff
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte für Gemarkung Adendorf, Flur 9
Maßstab: 1 : 1.000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des 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. Strunk
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
Neuetorstraße 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 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 ausgelegt.

Adendorf, den 01.11.2005
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 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. 192005 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
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Bauliche Nutzung

1.1 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. 2 bis 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 9 (1) Nr. 1
BauGB i.V.m.
§ 1 (5) u. (6)
BauNVO

1.2 Anzahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet 1 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 2 ist je vollendete 350 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.

§ 9 (1) Nr. 6
BauGB

1.3 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, aber nicht innerhalb der Pflanz- bzw. Erhaltungsflächen (Nr.13 der Planzeichenerklärung) zulässig. Die Bestimmungen des § 46 NBauO und die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sind zu beachten.

§ 9 (1) Nr. 4
BauGB

1.4 Müllbereitstellungsfächen

In den Bereichen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden können, ist je Wohneinheit eine mindestens 2 qm große Müllbereitstellungsfäche 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 einer Weise erfolgen, dass die Müllfahrzeuge sie ohne Rückwärtsfahren aufnehmen können.

§ 9 (1) Nr. 12
BauGB

2.0 Wasserwirtschaft

§ 9 (1) Nr. 20
BauGB

2.1 Stellplätze, deren Zufahrten sowie Wege sind in wasser- und luft-durchlässigem Aufbau, z. B. als wassergebundene Decke, als Pflaster mit hohem Fugenanteil, als Rasengittersteine oder dergleichen herzustellen. Ein maximaler Abflussbeiwert der Beläge von 0,7 (max. 70 % des Niederschlagswassers fließen ab) ist hierbei einzuhalten.

2.2 Das im Straßenraum anfallende Oberflächenwasser ist im Straßenseitenraum bzw. auf der zentralen Grünfläche zurückzuhalten und soweit es die Bodenverhältnisse zulassen zu versickern.

2.3 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.

3.0 Grünordnung

§ 9 (1a) BauGB

3.1 Mit der baulichen Entwicklung und dem Bau der Erschließungsstraßen wird ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorgenommen. Als Ausgleich hierfür werden allen ermöglichten Eingriffen im Plangebiet die Ausgleichsmaßnahmen auf einer Teilfläche (Geltungsbereich 2) von 1 ha auf dem Flurstück 118/25 der Flur 2, Gemarkung Adendorf gemäß der Festsetzung 3.2 zugeordnet.

§ 9 Abs.1 Nr. 20
i.V.m. § 1a (3)
BauGB

3.2 Das Flurstück 118/25 ist auf einer Fläche von 6.100 m² als artenreiche Brache zu entwickeln. Zur Ausmagerung ist die Fläche alle 2 Jahre zu mähen, das Mähgut ist zu beseitigen. Zur Abgrenzung der Fläche nach Süden und zur Strukturierung der Landschaft ist eine lockere Baumreihe aus standortgerechten Laubbäumen (Stammumfang mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen und zu pflegen. Hierdurch erfolgt eine Aufwertung um 12.191 Werteinheiten gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetags zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (1996).

§ 9 Abs.1 Nr. 25
BauGB

3.3 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dicht mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. 85% der Pflanzen sind als Sträucher in einer Mindestqualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm und 15% als Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm (gemessen in 100 cm Höhe) zu verwenden. Der Abstand zwischen den Pflanzen darf höchstens 2,0 m betragen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzen im Verhältnis 1:1 vorzusehen.

§ 9 Abs.1 Nr. 20
und 25 i.V.m.
§ 1a (2) BauGB

3.4 Auf der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Baumbestand (Kronenüberhang) zu sichern. Im Kronenbereich der zu erhaltenden Gehölze sind Abgrabungen und/oder Geländeaufhöhungen unzulässig.

4.0 Bodenschutz

§ 9 (1) Nr. 20
BauGB i.V.m.
§ 1 BBodSchG

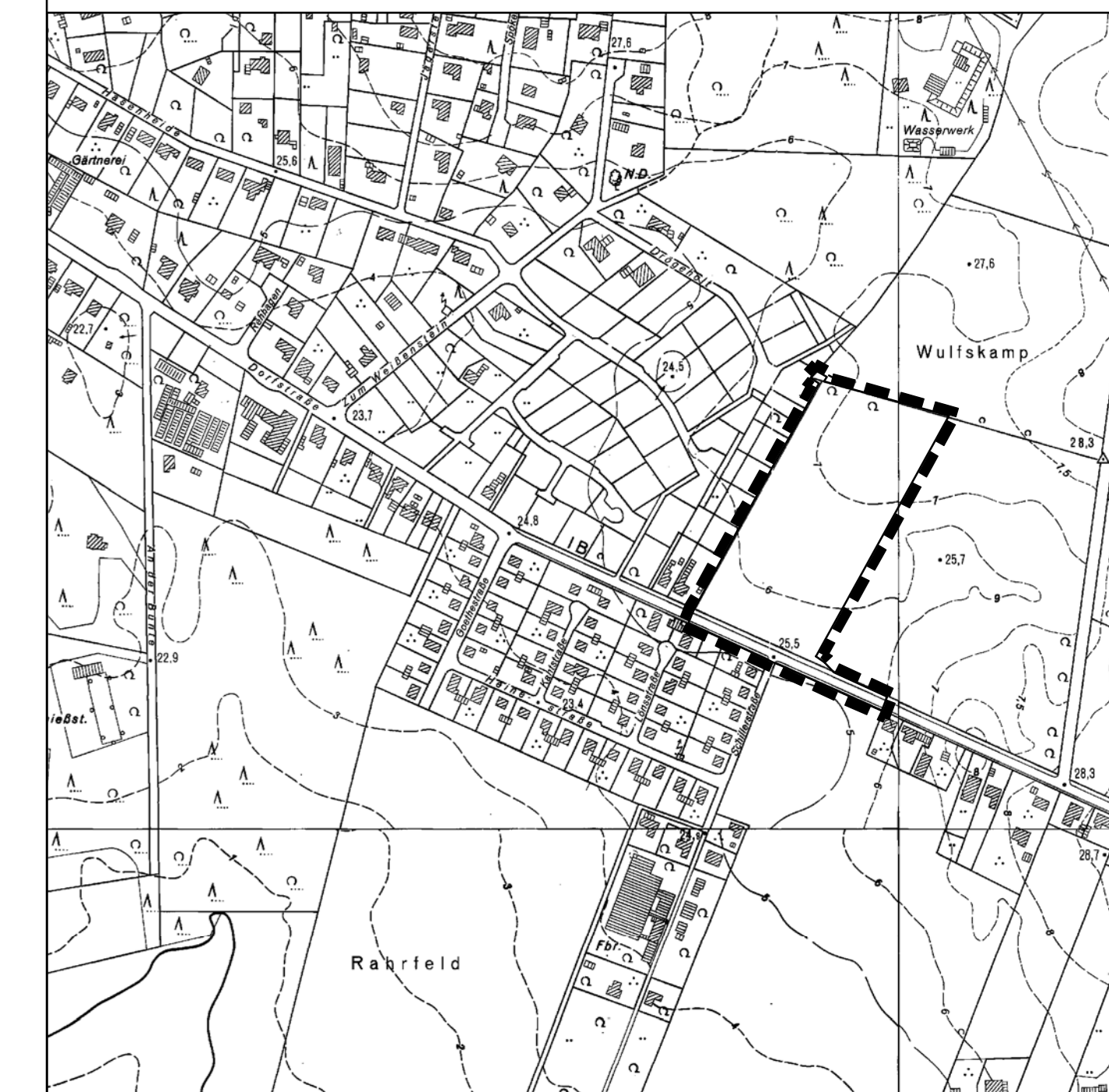
4.1 Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

4.2 Der anstehende Oberboden ist vor Ort zu verwenden. Das Abfahren von Oberboden ist unzulässig.

HINWEISE

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004
 - Der Bebauungsplan wurde gemäß Überleitungsverordnung § 244 (2) BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung des BauGB zu Ende geführt.
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
 - Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995
- in der jeweils aktuellen Fassung

**GEMEINDE ADENDORF
LANDKREIS LÜNEBURG
BEBAUUNGSPLAN NR.34
"WULFSKAMP"
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**



Übersichtsplan M 1:5000

Geltungsbereich des B-Planes

MEYER ARC + PARTNER
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTBAU

NEUETORSTRASSE 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. 34 „Wulfskamp“ (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

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. 34 „Wulfskamp“ nachfolgende besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt.

- 1.0 Die Mindestdachneigung beträgt bei Wohngebäuden 30°. Bei zweigeschossigen Gebäuden, bei Pultdächern oder versetzten Pultdächern sind Mindestdachneigungen ab 15° zulässig.
- 2.0 Dächer auf Wohngebäuden sind in den Farben Rot bis Rotbraun (Herstellerangaben) oder in Anthrazit und mit nicht hochglänzender Oberfläche auszuführen. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und andere Anlagen zur Energiegewinnung sind allgemein zulässig. Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig. (§ 56 (1) NBauO)
- 3.0 Der Erdgeschossfertigfußboden (EGFF) auf der der erschließenden Straße zugewandten Hausseite darf, gemessen in der Mitte des Grundstücks, höchstens 0,40 m über der erschließenden Straße liegen.
- 4.0 Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 10,00 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF Erdgeschoss).
- 5.0 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.
- 6.0 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)