

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Z.B. MI 1 Nummerierung der Baugebiete

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

Z.B. 0,25 Grundflächenzahl

Z.B. I Zahl der Vollgeschosse

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

E/D Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

B Baugrenze

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

S Straßenverkehrsflächen

S Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

S Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

R + F Rad- und Fußweg

N Notzufahrt

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

G Grünflächen

S Spielplatz

Pr Privat

RR Regenrückhalteanlage

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)

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

15. Sonstige Planzeichen

U Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

M Müllbereitstellungsflächen

M Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

G Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

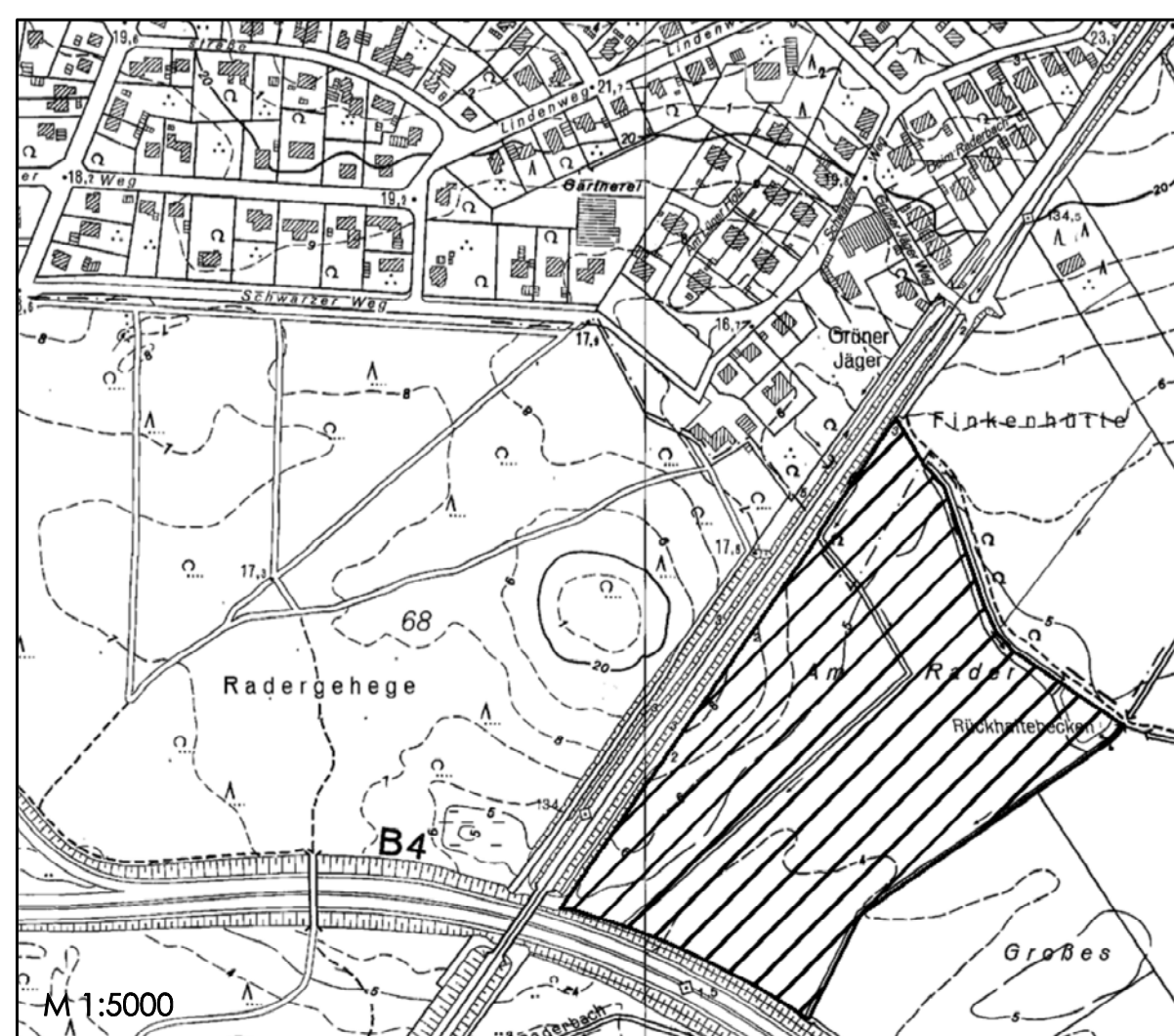
— Flurstücksgrenze vorhanden

- - - Flurstücksgrenze geplant

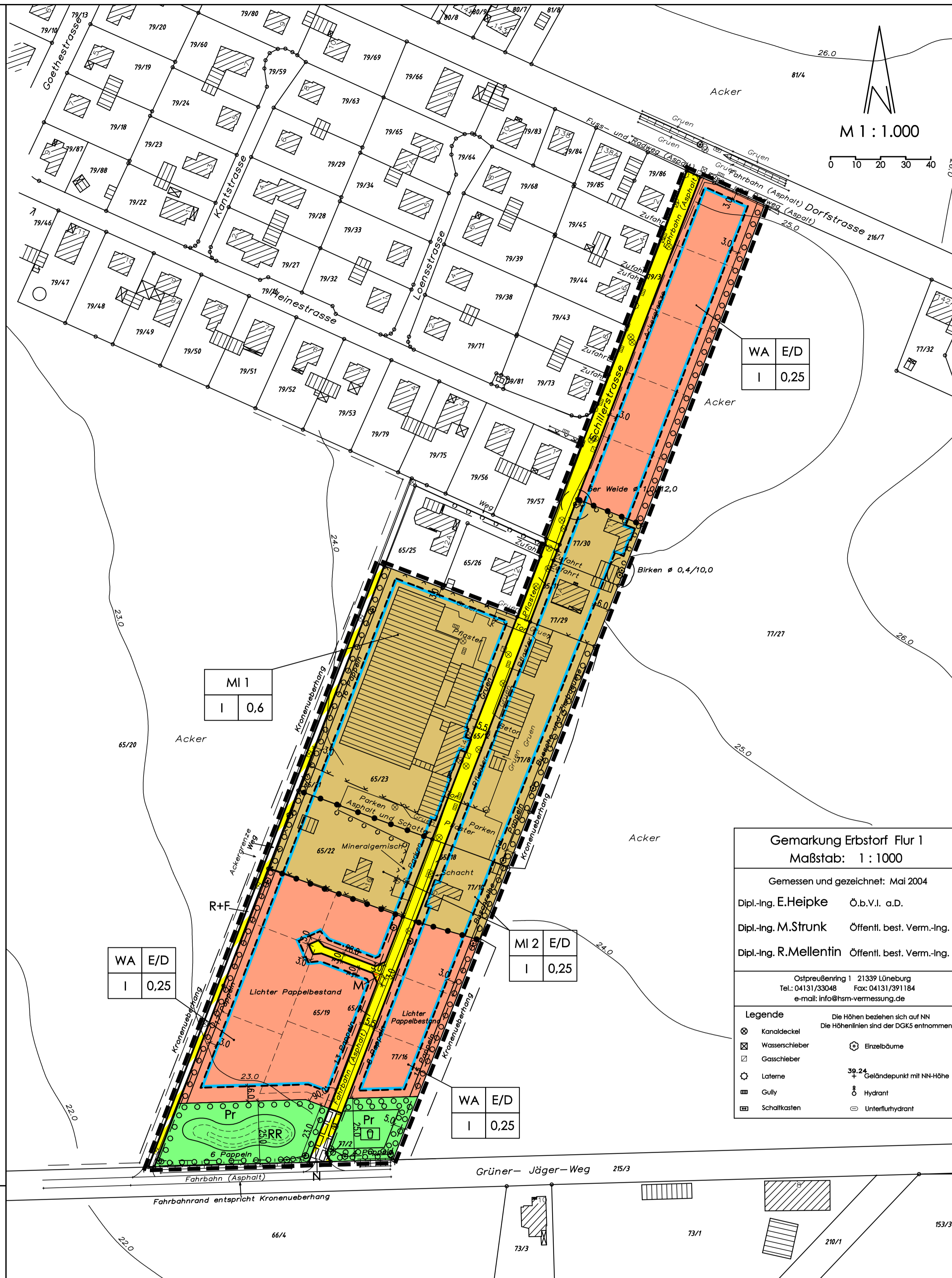
85/27 Flurstücknummern

1.2 vorhandene Bebauung

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG - LAGE DER AUSGLEICHSPOLFLÄCHE



Flurstück 2978, Flur 40, Gemarkung Lüneburg und Flurstück 557/5, Flur 1, Gemarkung Erbstorf



Gemarkung Erbstorf Flur 1
Maßstab: 1 : 1000
 Gemessen und gezeichnet: Mai 2004
 Dipl.-Ing. E.Heipke Ö.b.V.I. o.D.
 Dipl.-Ing. M.Strunk Öffentl. best. Verm.-Ing.
 Dipl.-Ing. R.Mellentin Öffentl. best. Verm.-Ing.

Oldpreußenring 1 21339 Lüneburg
 Tel.: 04131/33048 Fax: 04131/391184
 e-mail: info@hsm-vermessung.de

Legende
 Die Höhen beziehen sich auf NN
 Die Höhenlinien sind der DGK3 entnommen

- Kanaldeckel
- Wasserschleier
- Gasschieber
- Latene
- Gully
- Schaltkasten
- Einzelbäume
- 39.24 Geländepunkt mit NN-Höhe
- Hydrant
- Unterflurhydrant

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Adendorf hat in seiner Sitzung am 18.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Schillerstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Adendorf, den 09.11.2005
 gez. Pritzlaff
 Bürgermeister

Planunterlage
 Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte für Gemarkung Erbstorf, Flur 1
 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 Mai 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 28.11.2005
 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 25.11.2005
 gez. Schild
 Planverfasser

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Adendorf hat in seiner Sitzung am 10.01.2005 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 31.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 08.02.2005 bis 08.03.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Adendorf, den 09.11.2005
 gez. Pritzlaff
 Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Bauliche Nutzung**
 - 1.1 Das allgemeine Wohngebiet erhält nachstehende Einschränkungen:
 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Spisewirtschaften sowie die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 (5) u. (6) BauNVO
 - 1.2 Je vollendete 600 m² Grundstücksfläche ist 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. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
 - 1.3 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. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 - 1.4 In den Bereichen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden können, ist je Wohneinheit eine mindestens 2 m² 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 einer Weise erfolgen, dass die Müllfahrzeuge sie ohne Rückwärtsfahren aufnehmen können. § 9 (1) Nr. 12 BauGB
- Wasserwirtschaft**
 - 2.1 Stellplätze, deren Zufahrten sowie Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, z. B. als wassergebundene Decke, als Pflaster mit hohem Fugenanteil, als Rasengittersteine oder dergleichen herzustellen. Ein maximaler Abflussbeiwert der Beläge von 0,5 (max. 50 % des Niederschlagswassers fließen ab) ist hierbei einzuhalten. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 - 2.2 In dem nördlichen WA-Gebiet ist das Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung zu bringen oder zurückzuhalten mit einem Notüberlauf zum Regenwasserkanal. Auf den übrigen Grundstücken und im Straßenraum ist das anfallende Oberflächenwasser, sofern es nicht auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. im Straßenseitenraum versickert oder zurückgehalten werden kann, über einen Regenwasserkanal der Regenrückhalteanlage zuzuführen. Die Regenrückhalteanlage ist naturnah mit geschwungenen Uferlinien und unterschiedlichen Böschungseigungen zu gestalten. § 9 (1) Nr. 14 u. 16 BauGB
- Grünordnung**
 - 3.1 Mit der baulichen Entwicklung wird ein Eingriff gemäß Naturschutzgesetz vorbereitet. Der Ausgleich erfolgt durch Umgestaltung von 6510 m² der gemeindlichen Ausgleichsfläche zu artenreichem Grünland, das von naturnahen, flachen Grabenmulden und Blänken durchzogen wird. Hierdurch erfolgt eine Aufwertung um 14.187 Werteinheiten gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetags zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (1996). § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 - 3.2 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Entwicklung artenreicher Strauch-Baum-Hecken bzw. Strauch-Baum-Gebüsche einzuleiten, indem unbestockte Flächen dicht mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen, vorhandene standortgerechte Gehölze zu erhalten und Hybridpappeln sukzessive durch standortheimische Gehölze zu ersetzen sind. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Bodenschutz**
 - 4.1 Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG
 - 4.2 Der anstehende Oberboden ist vor Ort zu verwenden. Das Abfahren von Oberboden ist unzulässig. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG

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 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

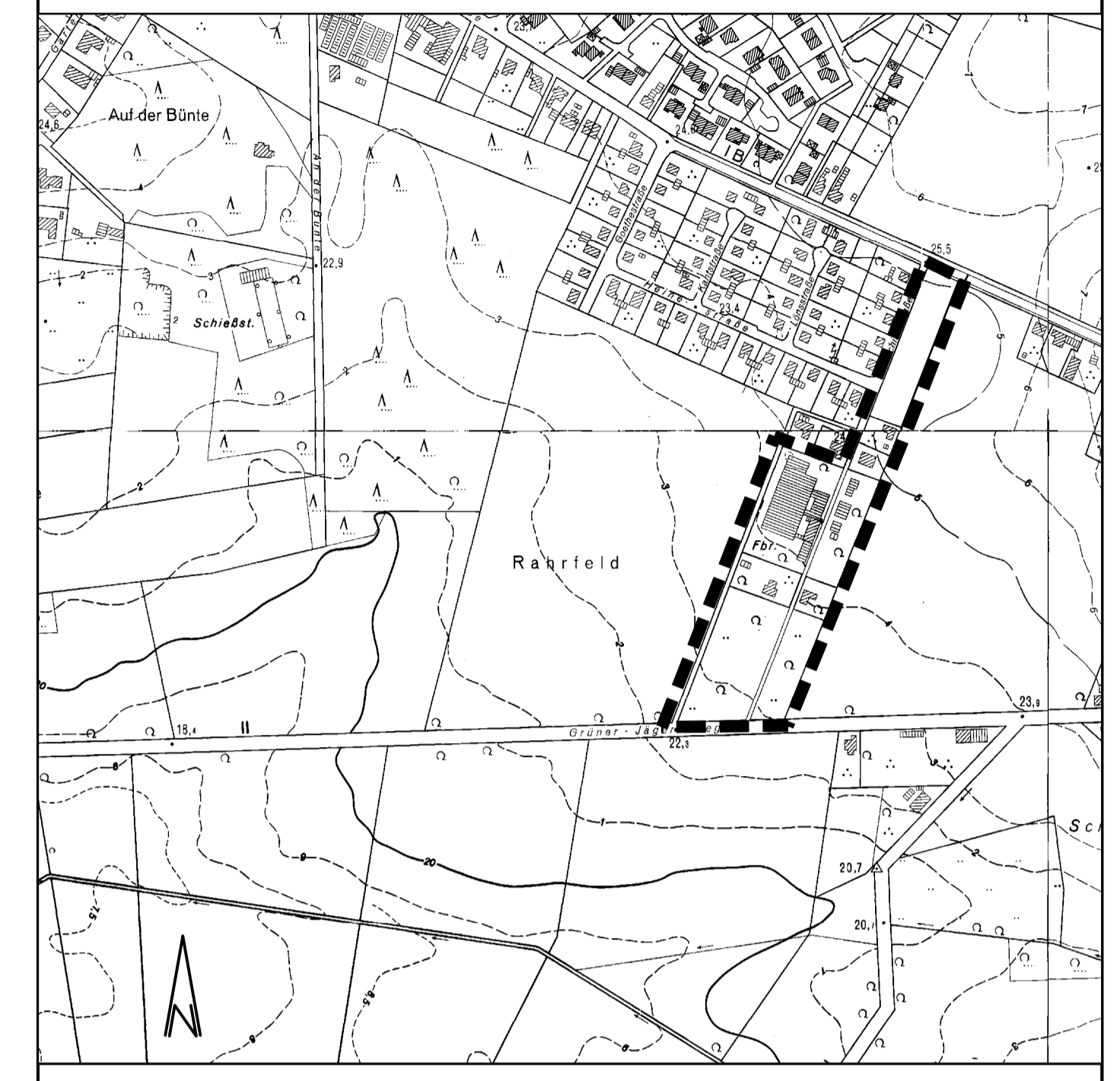
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung
 Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind weder Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans noch Mängel der Abwägung geltend gemacht worden.

Adendorf, den
 gez. Pritzlaff
 Bürgermeister

GEMEINDE ADENDORF LANDKREIS LÜNEBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "SCHILLERSTRASSE"

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT



Übersichtsplan M 1:5.000
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

MEYER ARC + PARTNER
 BÜRO FÜR ARCHITEKTUR + 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. 35 „Schillerstraße“ (bestehend aus der Planzeichnung und den nebenehenden textlichen Festsetzungen) mit der unten stehenden örtlichen Bauvorschrift beschlossen.

Adendorf, den 09.11.2005

gez. Pritzlaff
 Bürgermeister

 Siegel

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Aufgrund des § 56 i.V.m. §§ 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Schillerstraße“ mit Ausnahme des Mischgebietes 1 (MI1) nachfolgende besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt.

- Die Mindestdachneigung beträgt bei Wohngebäuden 30°. Bei Pultdächern oder versetzten Pultdächern sind Mindestdachneigungen ab 15° zulässig.
- Dächer auf Wohngebäuden sind in den Farben Rot bis Rotbraun (Herstellereingaben) oder in Anthrazit mit nicht hochglänzender Oberfläche auszuführen. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und andere Anlagen zur Energiegewinnung sind auch in anderen Farben zulässig. Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig.
- Der Erdgeschossfertigfußboden auf der der erschließenden Straße zugewandten Hausseite darf, gemessen in der Mitte des Grundstücks, höchstens 0,40 m über der erschließenden Straße liegen.
- Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 8,00 m über Erdgeschossfertigfußboden (EGFF).
- 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)

RECHTSGRUNDLAGEN

- 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