

Dipl.-Ing. K.-H. Twisten, Dipl.-Ing. H. Leptien, Dipl.-Ing. C. Kiepe
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 beratende Ingenieure
 Tel.: 04131 / 872040
 Fax: 04131 / 8720429
 21337 Lüneburg E-Mail: Vermessung@btl-online.de
 Stadtsparkasse 2
 21337 Lüneburg
 Gemeindefürsorgeamt
 Radbruch
 Gemarkung Radbruch
 Flur 2
 Maßstab 1:1000
 Gesch.Nr.: 942406
 Stand vom 07.10.1999
 gemessen am 04.10.1999 und am 05.10.1999
 ergänzt am 23.11.2000
 Die angegebenen Höhen beziehen sich auf NN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 - Die gemäß § 5 Abs. 2 und 3 BauNVO im Dorfgebiet (MD) zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser 800 qm, für eine Doppelhaushälfte 450 qm. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen bis zu 50% überschritten werden. Von diesen 50% darf höchstens die Hälfte versiegelt werden (z. B. für Garagen, Carports u.ä.). Ansonsten sind die Anlagen in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. Stellplätze, Zufahrten). Geeignete Materialien sind: Grandbefestigung, großflüchiges Pflaster mit Drainage und Rasensaat, Schotterrasen sowie Rasengittersteine. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Bezug zu § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB und § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO)
- Nebenanlagen / Garagen**
 - In den Baugebieten ist das Errichten von Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO innerhalb eines Abstandes von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie (Wohnstraße) unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Verkehrsflächen / Grundstückszufahrten**
 - Bei der Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Die Straßenseitenräume sind landschaftsgerecht zu bepflanzen. Ferner sind die Straßen zumindest einseitig mit standortheimischen, großkrönigen Laubbäumen (z. B. Winterlinde, Stieleiche) zu bepflanzen. Dabei sind die Bäume in einem Regelabstand von 15 m zu pflanzen und zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind die Bäume in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Grundstückszufahrten, Stellplätze und Parkplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (s. textl. Festsetzung Nr. 1.4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die Fuß- und Radwege (FR) sind in unversiegelter Bauweise herzustellen; die verbleibenden Wegseitenräume sind landschaftsgerecht zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Pro Grundstück sind nur eine Zu-/Ausfahrt in einer Breite von max. 4,0 m sowie ein Zugang in einer Breite von max. 1,50 m zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrt und Zugang darf die Breite max. 5,0 m betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 47 NBauO)

- Landschaftspflegerische Maßnahmen**
 - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind in aufgelockelter Form standortheimische Laub- und hochstämmige Obstbäume (bevorzugt alte Sorten) in Gruppen zu pflanzen. Hierbei ist im Durchschnitt pro 100 qm ein Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen. (Pflanzvorschläge siehe Anlage zur Begründung). Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die nicht mit Bäumen beplanten Flächen sind als naturnahe, extensiv gepflegte Wiesenflächen auszubilden. Eine dauerhafte Einfriedung dieser Flächen ist nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Wildschutzzäune. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Innerhalb der privaten Grünflächen sind zweireihig versetzt mit standortheimischen Laubgehölzen und Obstgehölzen im Pflanzabstand von 1,5 m zu bepflanzen. Hierbei ist je angefangene 15 m Grenzlinie ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu verwenden (Pflanzvorschläge siehe Anlage zur Begründung). Die Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die unbelasteten Niederschlagswässer auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Überschüssige Niederschlagswässer, die nicht auf den Grundstücken zurückgehalten werden können, sind dem Regenrückhaltebecken zuzuführen und dort zu verdunsten und zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 16 BauGB)
 - Das Regenrückhaltebecken ist mit langer Uferlinie und mit unterschiedlichen Tiefen naturnah auszubauen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Innere Durchgrünung**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (Pflanzvorschläge s. Anlage zur Begründung) zu pflanzen und zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind die Gehölze in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihen ist unzulässig. Als Hecken zur Einfriedung der Baugrundstücke zur Erschließungsstraße sind nur Laubgehölze, Mindesthöhe 0,80 m, z.B. aus Hainbuchen, Buchen, Liguster, Weißdorn, bzw. gemischten Sträuchern zulässig. Falls erforderlich sollten Zäune entlang der Innenseite der Hecken hergestellt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

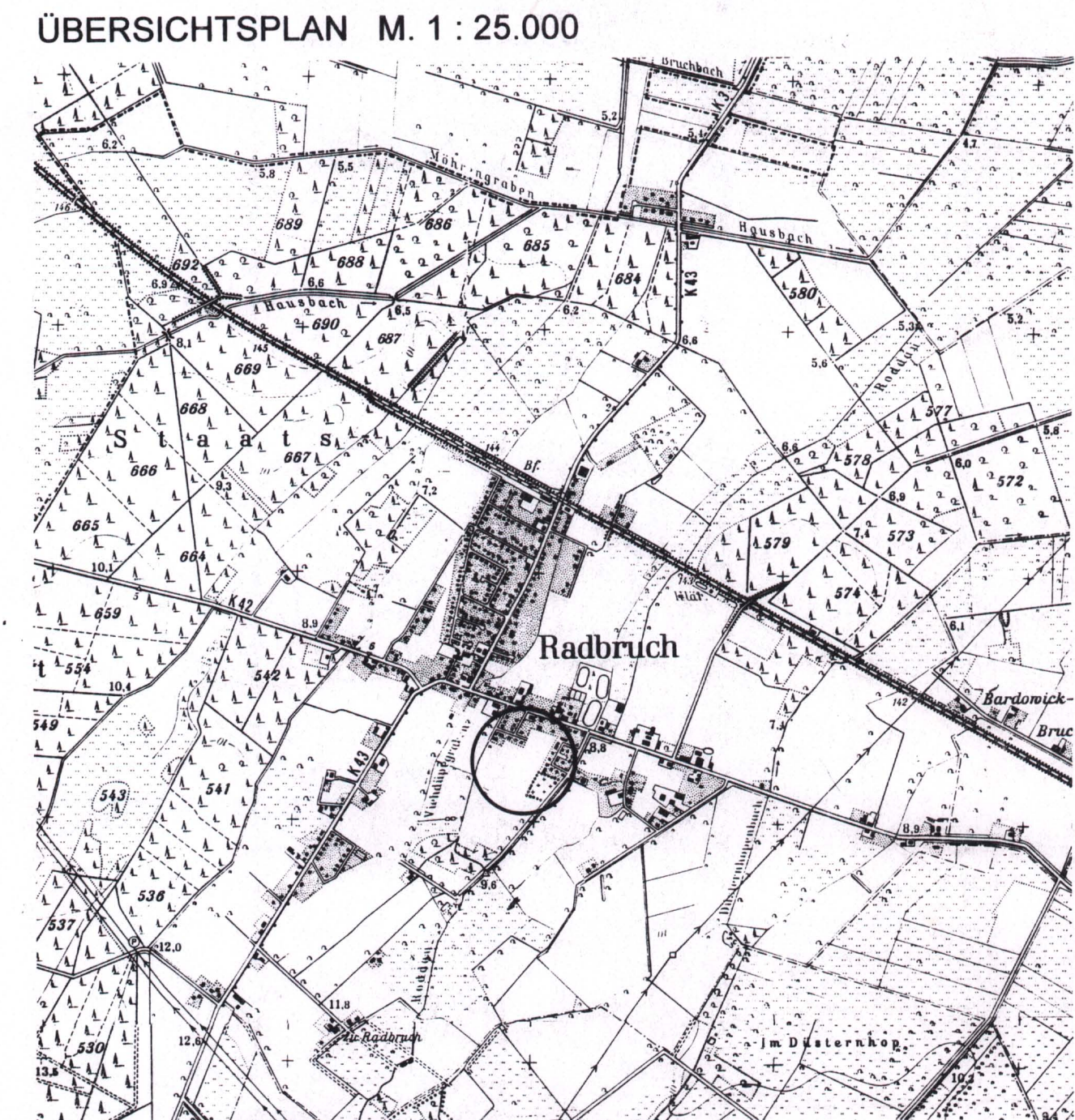
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA** 1.1 Allgemeines Wohngebiet / je 400 m² Grundstücksfläche ist max. 1 Wohnung zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1)
 - MD** 1.2 Dorfgebiet: (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 0,2** 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.4)
 - I** 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH 4,20 m** 2.3 Traufhöhe als Höchstmaß über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße bzw. -fläche in Höhe des betreffenden Gebäudes (Traufhöhe = Schnittpunkt Fassade mit Oberkante Dachkonstruktion)
 - FH 9,00 m** 2.4 Firsthöhe als Höchstmaß (unterer Bezugspunkt entspricht Nr. 2.3 der Planzeichenerklärung)
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - E** 3.1 Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3)
 - ED** 3.2 Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3)
 - 3.3 Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 4.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (siehe textliche Festsetzungen Nrn. 3.1 + 3.3)
Zweckbestimmung:
WV Wohnstraße
FR Fuß- und Radweg
FRA Fuß-, Rad- und Anliegerweg
 - 4.2 Straßenbegrenzungslinie gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 5.1 Öffentliche Grünfläche (siehe textliche Festsetzungen Nrn. 4.1, 4.3 + 4.4)
Zweckbestimmung:
□ Spielplatz
□ Regenrückhaltebecken
 - 5.2 Private Grünfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2)
- Flächen für die Landwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 - 6.1 Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB)
 - 7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von landschaftsgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen Nrn. 4.1 bis 4.4)
 - 7.2 Anpflanzen von hochstämmigen Bäumen
 - 7.3 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen
 - 7.4 Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
 - 8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anlegers
 - 8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / Bauweise
 - 8.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

HINWEISE

- Höhe in Metern über NN
- Maßgebend sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993), die Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993) und das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG) in der Fassung vom 02.07.1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.10.1993).

**GEMEINDE RADBRUCH
 BEBAUUNGSPLAN NR. 10
 OP'N DONNERLOH**

M. 1 : 1000



PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Radbruch den Bebauungsplan Nr. 10 "Op'n Donnerloh", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Radbruch, den 23. Mai 2001
 Der Gemeindefürsorgebeamte (Kirchhoff)

Aufstellungsbeschluss. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.07.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 "Op'n Donnerloh" beschlossen.
 Radbruch, den 23. Mai 2001
 Der Gemeindefürsorgebeamte (Kirchhoff)

Planunterlagen: Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Radbruch, Flur 2; Gemarkung: 942406 (Stand: 07.10.99; ergänzt am 23.11.2000); Maßstab: 1:1000
 Die Vervielfältigung ist für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985; Nds. GVBl. S. 197, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der abgegrenzten Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Lüneburg, den 3. Mai 2001
 Der Bürgermeister (Obvi)

Planverfasser: Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
 v. MANSBERG + WISKOTT + PARTNER
 DIPL.-ING. ARCHITECTEN BDA
 SCHILLERSTRASSE 15 21335 LÜNEBURG
 POSTFACH 17 27 21307 LÜNEBURG
 TEL. (04131) 4 25 65/6 FAX 04131 - 4 14 06
 Lüneburg, den 26.04.2001
 Der Planverfasser (Wiskott)

Öffentliche Auslegung. Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.11.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 02.01.2001 bis 02.02.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Radbruch, den 23. Mai 2001
 Der Gemeindefürsorgebeamte (Kirchhoff)

Satzungsbeschluss. Der Rat der Gemeinde Radbruch hat den Bebauungsplan Nr. 10 "Op'n Donnerloh" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.03.2001 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
 Radbruch, den 23. Mai 2001
 Der Gemeindefürsorgebeamte (Kirchhoff)

Inkrafttreten. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.07.2001 im Amtsblatt Nr. 98/01 für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 16.07.2001 rechtsverbindlich geworden.
 Radbruch, den 18. Juli 2001
 Der Gemeindefürsorgebeamte (Kirchhoff)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
 Radbruch, den
 Der Bürgermeister (Kirchhoff)

Mängel der Abwägung. Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Radbruch, den
 Der Bürgermeister (Kirchhoff)