

2.05
76

GEMEINDE RADBRUCH BEBAUUNGSPLAN RADBRUCH Nr. 10 a "OP'N DONNERLOH" 1. ÄNDERUNG

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes
Nr. 10 "OP'N DONNERLOH"

M. 1 : 1.000

Präambel und Verfahrensmerkmale

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Radbruch diesen Bebauungsplan "Op'n Donnerloh 1. Änderung" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Radbruch, den 10. Aug. 2004

Gemeinde Radbruch

L. S.

gez. Puck-Meier
Die Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 02.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Op'n Donnerloh 1. Änderung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 (1) BauGB am 05.12.2003 ortsförmlich bekannt gemacht worden.

Radbruch, den 10. Aug. 2004

Die Bürgermeisterin

gez. Puck-Meier

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.03.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.03.2004 ortsförmlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 20.04.2004 bis 25.05.2004 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Radbruch, den 10. Aug. 2004

Die Bürgermeisterin

gez. Puck-Meier

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Radbruch
Flur 2
Rik-Nr.
Maßstab 1 : 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 (4) des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.10.2003). 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 05. Aug. 2004

I. S.
gez. i. A. Wiebe
(Katasteramt Lüneburg)

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Radbruch hat den Bebauungsplan "Op'n Donnerloh 1. Änderung" nach Prüfung der Bedenken und Anträgen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 08.07.2004 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Radbruch, den 10. Aug. 2004

Die Bürgermeisterin

gez. Puck-Meier

Inkrafttreten

Der Beschuß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 20. Aug. 2004 im Amtsblatt Nr. 11/2004 für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Radbruch, den 23. Aug. 2004

Die Bürgermeisterin

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Bauverwaltungsamt der Samtgemeinde Bardowick

Bardowick, den 09. Aug. 2004

Der Samtgemeindebürgermeister

L. S.

gez. Dubber

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Radbruch, den

Hinweise

1. Maßgebend sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997, die Baumzonenverordnung (BauNVO) in der in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993) und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990.

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Radbruch, den

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässige Nutzung: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser 800 m², für eine Doppelhaushälfte 450 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

1.3 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 Rasensaart, 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).

2. Nebenanlagen/Garagen

2.1 In den Baugebieten ist das Errichten von Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO innerhalb eines Abstandes von 5 m zu Straßenbegrenzungslinie (Wohnstraße bzw. FRA/FR) unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

3. Verkehrsflächen/Grundstückszufahrten

3.1 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, großkronigen Laubbäumen (z. B. Winterlinde, Stieleiche) zu bepflanzen. Dabei sind die Bäume in einem der darauf folgenden Pflanzperioden zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB).

3.2 Grundstückszufahrten, Stellplätze und Parkplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (s. textl. Festsetzung Nr. 1.3 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

3.3 Die Fuß- und Radwege (FR) sind in unversiegelter Bauweise herzustellen; die verbleibenden Wegeseitenräume sind landschaftsgerecht zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

3.4 Pro Grundstück sind nur eine Zu-/Ausfahrt in einer Breite von max. 4,00 m sowie ein Zugang in einer Breite von max. 1,50 m zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrt und Zugang darf die Breite max. 5,00 m betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

3.5 Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen (§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 47 NBauO).

4. Landschaftspflegerische Maßnahmen

4.1 Die in der Anlage dargestellte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Streuobstwiese zur Förderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes mit hochstämmigen Obstbäumen, bevorzugt alle Sorten, zu bepflanzen; dabei ist flächig verteilt pro 70 m² Grundfläche ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Ziel ist die Entwicklung einer naturnahen Obstwiese. Die nicht mit Obstbäumen bepflanzten Flächen sind als wildkräuterreiche, extensiv gepflegte Wiesen auszubilden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB).


4.2 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).

5. Innere Durchgrünung

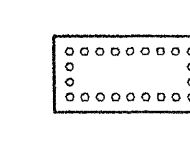
5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (Pflanzvorschl. s. Anlage zur Begründung) zu pflanzen und zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind die Gehölze in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB).

5.2 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. Hainbuchen, Buchen, Liguster, Weißdorn, bzw. gemischte Sträucher zulässig. Falls erforderlich sollten Zäune entlang der Innenseiten der Hecken hergestellt werden (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB).


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

 5.1 Öffentliche Grünflächen

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 BauGB)

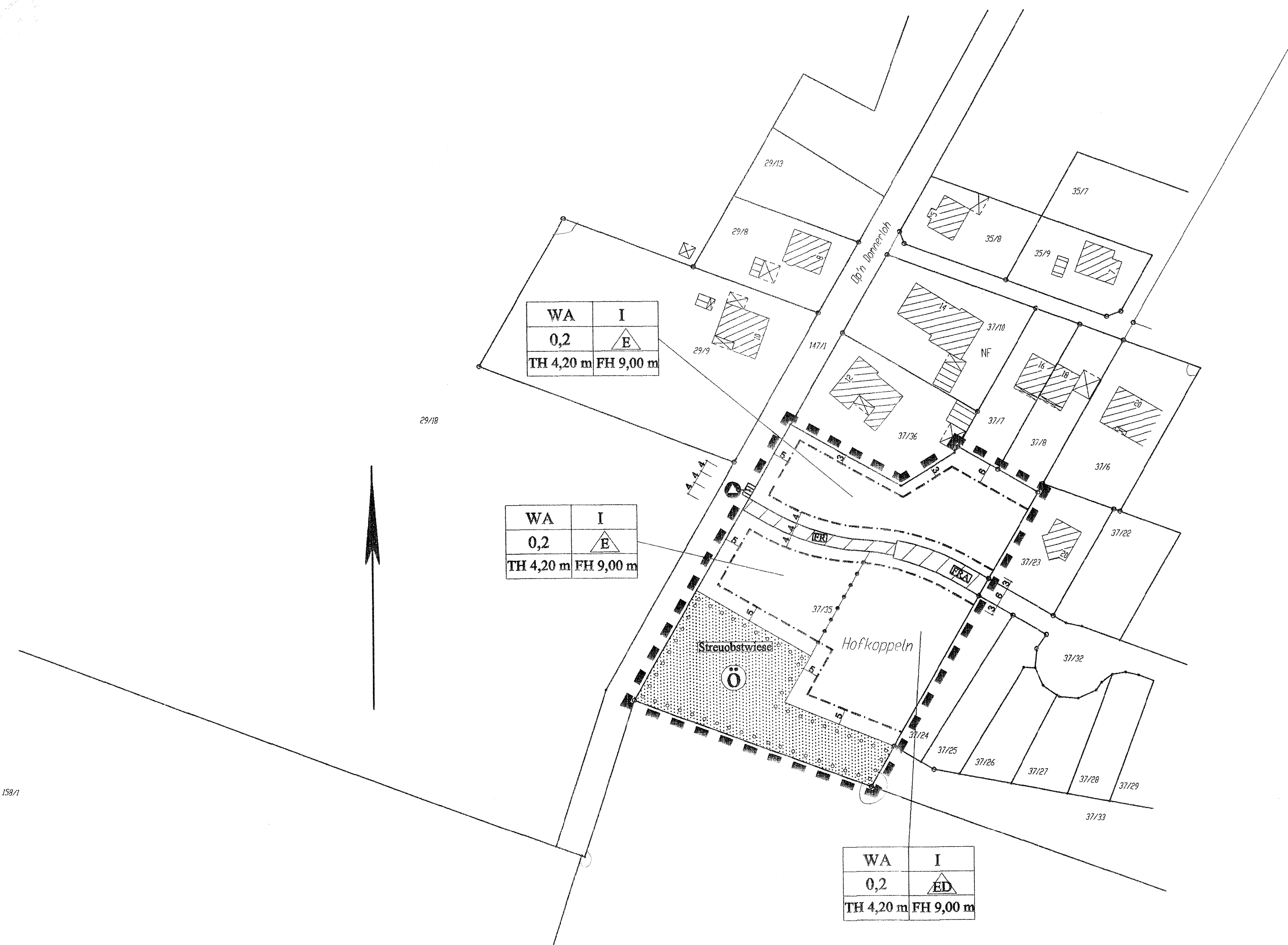
 7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von landschaftsgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textliche Festsetzungen Nr. 4.1 bis 4.2)

8. Sonstige Planzeichen

 7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes


 7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



PLANZEICHNERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 1.1 Allgemeines Wohngebiet/ je 400 m² Grundstücksfläche ist max. 1 Wohnung zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 1.1)

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


0,2 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (s. Textliche Festsetzung Nr. 1.4)

I 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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 Planzeichnerklärung)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)


 3.1 Offenen Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

----- 3.2 Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 4.1 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (s. textliche Festsetzungen Nrn. 3.1 und 3.3)

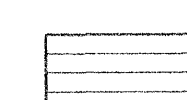
Zweckbestimmung:

 Fuß- und Radweg

 Fuß-, Rad- und Anliegerweg

 4.2 Straßenbegrenzungslinie gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

 5.1 Bereitstellungsfläche für Abfallbehälter Gemeinschaftsanlage, Flächenbedarf: 1,65 m²/Wohneinheit

Zweckbestimmung:

 Abfall