



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet - siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1
- MI** Mischgebiet

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

- 0,2** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- 0,2 (E)** zulässige GRZ für Erdgeschoss
- 0,25 (D)** zulässige GRZ für Doppelhäuser
- 0,6** Geschöflächenzahl als Höchstmaß
- II** Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse
- GH-9m** max. zulässige Gebäudehöhe über der mittleren Höhe der Oberkante des Straßenabschnitts von dem das Gebäude eingeschossen wird

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 u. 23 BauNVO)

- a 1** abweichende Bauweise (Gebäudeteile über 50 m zulässig) siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- o** offene Bauweise
- o** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o** nur Einzelhäuser zulässig
- o** Baugrenze

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

- o** Straßenverkehrsfläche
- o** Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung
- o** Verkehrsberuhigung
- o** Straßenbegrenzungslinie
- o** Geh- und Radweg (teilweise mit Erreichungsfunktion für Anlieger)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- o** Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Abchmingrün" bzw. "Gehwegeschutz" - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 8.1 und 8.2
- o** Private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Gehwegeschutz"
- o** Spielplatz - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 6.2

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 6 BauGB)

- o** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzung Nr. 7.2
- o** Anpflanzung von Einzelbäumen - siehe textliche Festsetzungen Nr. 8.1
- o** Erhaltung von Einzelbäumen - siehe textliche Festsetzungen Nr. 8.5 und 8.6

Sonstige Planzeichen

- o** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- o** Abgrenzung nach Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung
- o** Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen und unterschiedlicher Zahl von Vollgeschossen
- o** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (L) zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen
- o** Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Hier: Wall mit Anpflanzungen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 8.3.

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- o** Flurstücksgrenze
- o** künftig erfindende Flurstücksgrenze (Vorschlag)
- o** Flurstücksbezeichnungen
- o** vorhandene Bebauung
- o** künftig erfindende Gebäude
- o** Grundstücksgrenze als Vorschlag
- o** Müllbehälterstandplatz
- o** Schindeldach
- o** Weg in Grünanlagen



Hinweis: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung

PLANWERKSTATT NORD Büro für Stadtplanung & Planungsrecht Postfach 1000001, Feiners - Heidepark Am Moorweg 13 31511 Lüneburg Tel.: 041 30090 227 Fax: 041 30090 270 E-Mail: info@planwerkstatt-nord.de	Auftrag Nr. 7 genehmigt am: 16.09.2003 22.11.2004 07.04.2004 07.02.2005 07.05.2004 30.08.2005 30.05.2004 16.05.2006 07.05.2004 29.05.2006	Güter, den 27.06.2006 gez. H. S. Feenders (Planverfasser)
--	---	---

Präambel	
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 67 und 68 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Radbruch diesen Bebauungsplan Nr. 12 „Hofkoppel“ - 1. Bauabschnitt, bestehend aus der Planzeichnung und den neubestehenden textlichen Festsetzungen, und der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.	
Gemeinde Radbruch, den 30.06.06	Die Bürgermeisterin gez. A. Puck-Meier
Verfahrensvermerke	
Aufstellungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde Radbruch hat in seiner Sitzung am 28.06.2001 und am 27.02.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Hofkoppel“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.12.2003 öffentlich bekanntgemacht worden.	
Gemeinde Radbruch, den 30.06.06	Die Bürgermeisterin gez. A. Puck-Meier
Planunterlage	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Radbruch, Flur 3, Maßstab 1:1000 Die Vervielfältigung ist nur für eigene nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 37 Abs. 4 des Niedersächsischen Verfassungs- und Katasternetzes vom 02.07.1995, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 16.09.1998, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die üblicherweise bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand September 1999). Eine hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfreie, Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Lüneburg, den 29.06.2006	
	gez. Dipl.-Ing. Leptien
Planverfasser	
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Güter, den 27.06.2006	
	Planwerkstatt Nord Büro für Stadtplanung & Planungsrecht gez. Dipl.-Ing. H. S. Feenders
Öffentliche Auslegung	
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Radbruch hat in seiner Sitzung am 04.07.2005 und 08.07.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.07.2005 ersichtlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.08. bis 14.09.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gemeinde Radbruch, den 30.06.06	
	Die Bürgermeisterin gez. A. Puck-Meier
Satzungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde Radbruch hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Gemeinde Radbruch, den 30.06.06	
	Die Bürgermeisterin gez. A. Puck-Meier
Inkrafttreten	
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.07.2006 im Amtsblatt Nr. 08/2006 für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 13.07.2006 rechtsverbindlich geworden. Gemeinde Radbruch, den 19.07.06	
	Die Bürgermeisterin gez. A. Puck-Meier
Verletzung von Vorschriften	
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Radbruch, den	
Mängel in der Abwägung	
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Radbruch, den	

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.
- Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)**
 - Für Teilbereiche der Baugebiete wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Hierbei bedeuten:
 - a1 Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO sind auch Gebäudeteile über 50 m zulässig.
 - a2 Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO sind nur Gebäudeteile bis zu maximal 15 m zulässig. Eine Überschreitung der 15 m zugunsten einer Garage bis zu einer Breite von 3 m ist zulässig. Ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.
 - a3 Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO sind nur Gebäudeteile bis zu maximal 25 m zulässig. Eine Überschreitung der 25 m zugunsten einer Garage bis zu einer Breite von 3 m ist zulässig. Ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.
- Mindestgrößen für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes müssen die Baugrundstücke bei einer Bebauung mit Einzelhäusern mindestens 700 m² groß sein. Für Doppelhaushäuser gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m².
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird die zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei beschränkt. Dies gilt auch für Doppelhaushäuser. Die Größe der Zweifamilienhäuser muss der Hauptwohnung deutlich untergeordnet sein und darf maximal 50% der Hauptwohnung betragen.
- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (Grundstückszufahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 4,00 m sowie ein Zugang in einer Breite von max. 1,5 m zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrt und Zugang darf die Breite max. 5,0 m betragen.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen am Viehdüppelgraben und am Sportplatz ist die Errichtung eines Rad- und Wanderweges zulässig. Eine Befahrbarkeit zugunsten von Fahrzeugen der Gemeinde für Unterhaltungsarbeiten der Grünfläche bzw. des Gewässers ist zu gewährleisten.
 - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abchmingrün" ist ein Kinderspielplatz mit einer Mindestgröße von 400 m² anzulegen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sind in wasserdrückiger Ausführung (z. B. Pflasterung mit mindestens 25% Fuganteil), Rasengittersteinen oder Schottersteinen) herzustellen.
 - Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 56 Abs. 1 Nr. 8 NBauO)

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)**
 - Die in der Planzeichnung mit einem Anpflanzsymbol dargestellten Einzelbäume sind in der Art Steiche (Quercus robur) - Stammumfang von mind. 14-16 cm, Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia) oder Sanddorn (Beula pendula) mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm auf einer vegetationsfähigen Fläche von mind. 10 m² Größe anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
 - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung "Abchmingrün" und Spielplatz) sind flächige Anpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen durchzuführen.
 - Betula pendula - Sanddorn
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Quercus robur - Steiche
 - Crataegus Monogyna - Weißdorn
 - Sambucus nigra - Holunder
 - Pyrus communis - Holzbirne
 - Corylus avellana - Haselnuß
 - Sorbus aucuparia - Vogelbeere
 - Rosa canina - Hundrose
 - Fraxinus alnus - Faulbaum
 - Die Gehölze sind im Abstand von 1x1m auf Lücke zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind leichte Sträucher (80%-Anteil) bzw. leichte Heister (20%-Anteil) mit einer Höhe von 60 bis 150 cm zu verwenden. Der Charakter einer dichten Gehölzpflanzung ist zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Die baumartigen Gehölze sind gleichmäßig verteilt in den Pflanzungen anzuordnen.
 - Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je Grundstück mind. Ein Laubbäum mit einer Stammumfang von 12-14 cm bzw. ein hochstammiger Obstbaum mit einer Stammhöhe von 150-180 cm und einem Stammumfang ab 8 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
 - Entfallen
 - Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten.
 - Bei nachträglicher Befristung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind die zu erhaltenden Einzelbäume mind. durch 3 versetzte Holzbohlen (Stammumfang mind. 14-16 cm) derselben Art umgänglich zu ersetzen.
 - Anpflanzungen von Nadelgehölzen in Reihe sind nicht zulässig.
- Festsetzungen von baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Für Gebäude, an denen Überschreitungen gemäß sozialtechnischen Gütefaktoren Anlage 4a und 4b, der maßgeblichen Orientierungsrichtlinie DIN 18005/77 zu erwarten sind, sind an den betroffenen Fassaden geeignete passive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster ggf. in Verbindung mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Ferner von Wohn- und Schlafräumen sind möglichst an den lüftungsgünstigen Gebäudeseiten anzuschließen.
 - Beim erstmaligen Einbau, Ersatz oder der Erneuerung von Außenbauteilen sind wegen einwirkender Verkehrslärmschallanforderungen an die Luftschalldämmung zu beachten. Hierbei ist auf der Grundlage der ermittelten Lärmpegelbereiche im schallechnischen Gütefaktoren, Anlage 4c nach den Tabellen 5 - 10 der DIN 4109/9 (Schallschutz im Hochbau) im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ausreichender Schallschutz für die vorerst geplanten Gebäude nachzuweisen.
 - Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf der östlichen öffentlichen Grünfläche ist ein mindestens 2m hoher Wall zu errichten und nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 8.2 zu bepflanzen.
- Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB)**
 - Eine Abweichung von den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der rückwärtigen Grundstücke zu belastenden Flächen ist ausnahmsweise zulässig, wenn eine Erreichung der entsprechenden Grundstücke an anderer Stelle sichergestellt werden kann.
 - Von den festgesetzten Baumstandorten kann ausnahmsweise zur Berücksichtigung von Grundstückszufahrten, Stellplätzen und Leitungsstrassen abgewichen werden. Die zeichnerisch festgesetzte Anzahl von anzupflanzenden Bäumen ist einzuhalten.

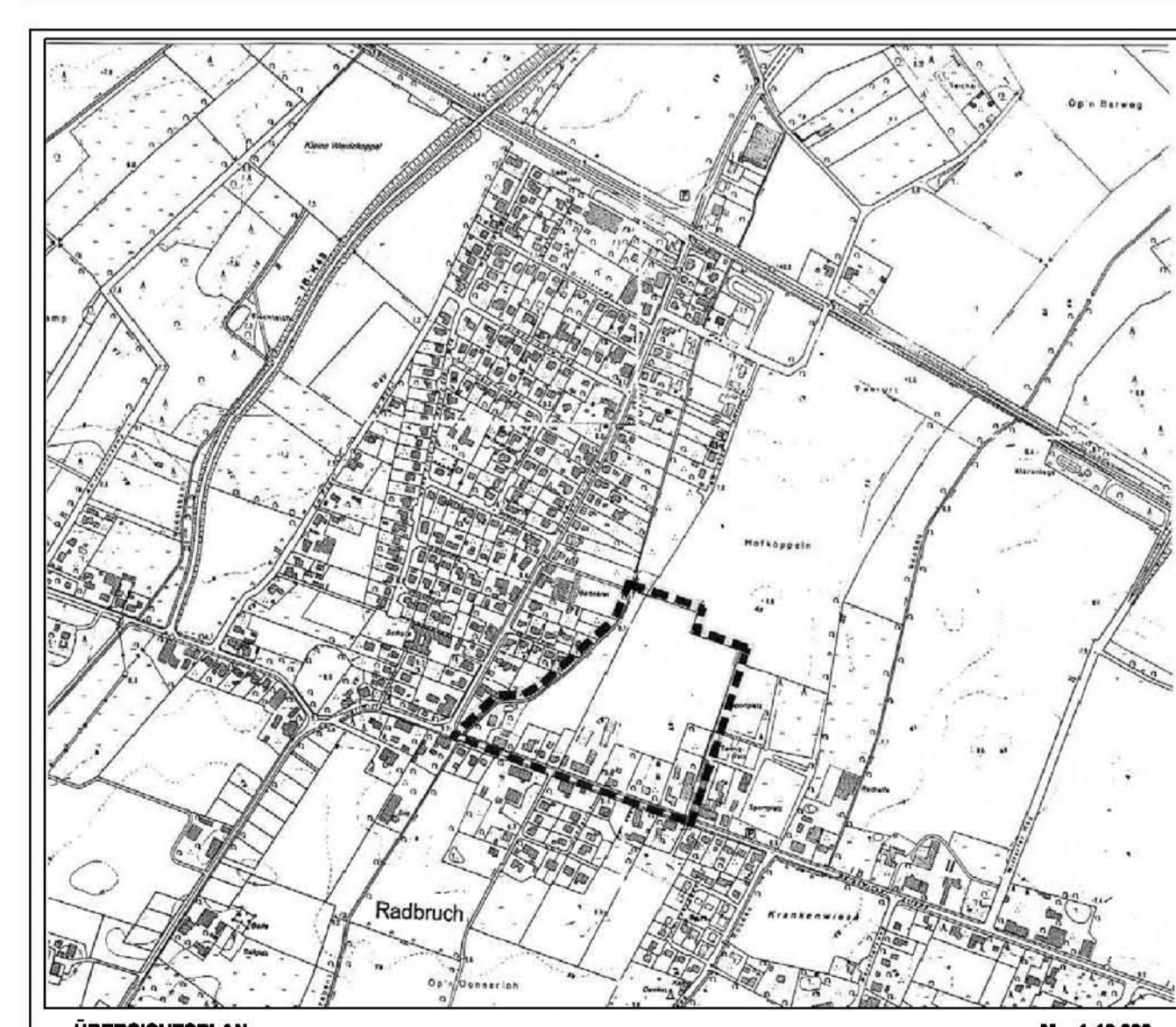
Örtliche Bauvorschrift

- (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. § 56 und 98 NBauO)
- Außenwände / Fassaden**
 - Außenwände von Gebäuden sind als Sichtmauerwerk (auch mit Fachwerk) aus unglasierten roten bis rotbraunen Ziegeln oder als helle Putzfasade herzustellen. Dies gilt nicht für überdachte Stiehküsten (Carports), Gartengerätehäuser sowie verglaste Arbeits- (Wintergärten). Untergeordnete Gebäudeanteile (z. B. Giebeldecke) dürfen auch mit anderen Materialien (z. B. Holz, Zinkblech) verkleidet werden. Gebäude im zweiter oder dritter Bauhöhe, die nicht unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, sind auch in roter Holzbaubauweise zulässig.
 - Als rot bzw. rotbraun im Sinne dieser Vorschrift gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben laut FarblegisteRAL Hf entsprechen: RAL 2001, 2002, 3000 - 3005, 3009, 3011, 3013, 3016 und 8012 sowie entsprechende handelsübliche Mischungen.
 - Dächer**
 - In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind für eingeschossige Gebäude nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 20° - 55° zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen auch mit flacher geneigten Dächern bzw. mit Flachdächern hergestellt werden. Für zweigeschossige Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 20 bis 30° zulässig. Ausnahmen im Rahmen des Bestandes sind möglich.
 - Für die Dachdeckung der geneigten Dächer sind nur rote bzw. rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpflaster zu verwenden (siehe Nr. 1.2). Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen, Carports und Garagen und für in die Dachflächen integrierte Sonnenkollektoren sowie für untergeordnete Dachaufbauten (Dachguben bis zu einer Breite von 2 m). Glänzende Dachdeckungen sind unzulässig. Begrünte Dächer sind allgemein zulässig.
 - Einfriedigungen**
 - Als Einfriedigung der Grundstücke zur Straßenverkehrsfläche sind nur Laubhecken, auch in Verbindung mit Maschendrahtzäunen, zulässig. Die Maschendrahtzäune sind hierbei an der der Straße abgewandten Seite zu errichten. Für sonstige Einfriedigungen sind geschlossene Mauern und Metallzäune mit Ausnahme von Maschendrahtzäunen oder Drahtgitterzäunen unzulässig.
- Hinweis**
- Ordnungswidrigkeiten**
- Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den Ziffern 1.1 bis 3.5 dieser örtlichen Bauvorschrift widerspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO von einer Geldbuße geahndet werden.
- Empfehlungen**
- Den Bauwilligen wird empfohlen die Sonnenenergie durch Solaranlagen und Photovoltaik zu nutzen. Zumindest sollten von vorderen Leerorten bzw. entsprechenden Anschlussmöglichkeiten für eine spätere Nutzung regenerativer Energien vorgesehen werden. Bereits bei der Standortwahl sollte das Gebäude nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet werden.
 - Dächer mit geringen Dachneigungen (< 15%), z.B. Flach- oder Pultdächer bei überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen oder Nebenanlagen sind möglichst intensiv zu begrünen.

GEMEINDE RADBRUCH
BEBAUUNGSPLAN NR. 12
"Hofkoppel" (1. Bauabschnitt)

FÜR DEN BEREICH:
Zwischen Viehdüppelgraben und Sportplatzgelände
nördlich der Bardowicker Straße

mit örtlicher Bauvorschrift



PLANSTAND
SATZUNG