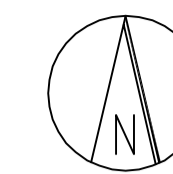




Gemeinde Radbruch

Bebauungsplan Nr. 13

"Bardowicker Straße" mit örtlicher Bauvorschrift



M. 1 : 1.000



Übersichtsplan (M. 1 : 5.000)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Radbruch den Bauungsplan Nr. 13 „Bardowicker Straße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der nachstehenden örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Radbruch, den 31.3.2006

gez. A. Puck-Meier (Siegel) Gemeinde Radbruch
- Bürgermeisterin -

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	Vereinfachte Änderung
Der Rat der Gemeinde Radbruch hat in seiner Sitzung am 26.06.2002 die Aufstellung des Bauungsplan Nr. 13 „Bardowicker Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.10.2005 ortsüblich bekanntgemacht.	Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Radbruch hat in seiner Sitzung am 07.03.2006 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 17.02.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 24.02.2006 gegeben.
Radbruch, den 31.3.2006 gez. A. Puck-Meier (Siegel) - Bürgermeisterin -	Radbruch, den 31.3.2006 gez. A. Puck-Meier (Siegel) - Bürgermeisterin -

Planunterlagen	Satzungsbeschluss
Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte Gemarkung Radbruch, Flur 2 Maßstab: 1 : 1.000	Der Rat der Gemeinde Radbruch hat den Bauungsplan Nr. 13 „Bardowicker Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.03.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens durch kommunale Körperschaften ist gestattet (§ 5 Abs. 3, Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5).	Der Rat der Gemeinde Radbruch hat den Bauungsplan Nr. 13 „Bardowicker Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.03.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 07.11.2005).	Radbruch, den 31.3.2006 gez. A. Puck-Meier (Siegel) - Bürgermeisterin -
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.	Radbruch, den 31.3.2006 gez. A. Puck-Meier (Siegel) - Bürgermeisterin -

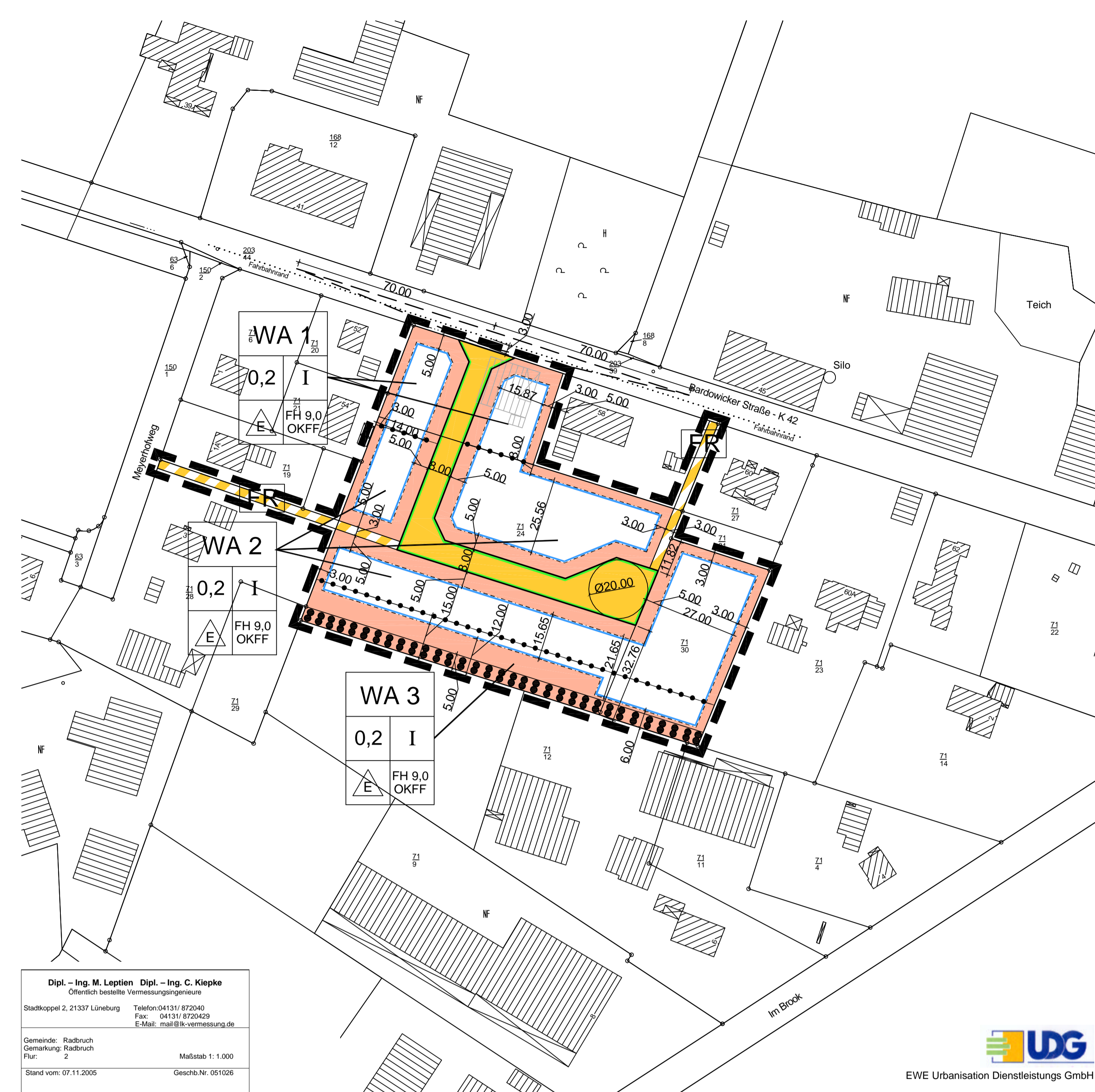
Planverfasser	Inkrafttreten
Der Entwurf des Bauungsplans wurde ausgearbeitet von: Planungsbüro Patt + Stöhr GbR Bahnhofstraße 1 21337 Lüneburg Tel.: 0 41 31 / 89 18 02 – 0 Fax: 0 41 31 / 89 18 02 – 9 E-mail: info@patt-stoehr.de www.patt-stoehr.de	Der Beschluss des Bauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB am 26.4.2006 im Amtsblatt Nr. 5 für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht worden. Der Bauungsplan ist damit am 26. April 2006 rechtsverbindlich geworden.
Lüneburg, den 27.03.2006 gez. Wolfgang Stöhr (Siegel) - Planverfasser -	Radbruch, den 28.4.2006 gez. A. Puck-Meier (Siegel) - Bürgermeisterin -

Öffentliche Auslegung	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Radbruch hat in seiner Sitzung am 06.12.2005 dem Entwurf des Bauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Der Bauungsplan ist damit am 26. April 2006 rechtsverbindlich geworden.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht.	Radbruch, den 28.4.2006 gez. A. Puck-Meier (Siegel) - Bürgermeisterin -
Die Entwürfe des Bauungsplans und der Begründung haben vom 14.12.2005 bis 25.01.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Radbruch, den 31.3.2006 gez. A. Puck-Meier (Siegel) - Bürgermeisterin -	Radbruch, den - Bürgermeisterin -

Mängel der Abwägung
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Radbruch, den - Bürgermeisterin -

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - 3) (siehe textliche Festsetzungen Nm. 1.1 - 1.4, 2.1 - 2.3, 3.1, 4.1, 4.2, 5.1 - 5.3) Im allgemeinen Wohngebiet (WA 3) ist mit dorftypischen Immissionen (Lärm, Gerüche, Stäube) durch die südlich benachbarten Nutzungen (Reiterhof, Landwirtschaft) zu rechnen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 0,2 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
 - I 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - FH 9,0 2.3 Firsthöhe maximal 9,0 m über Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden (OKFF)
 - OKFF 2.4 Zulässige Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß (OKFF) maximal 0,50 m (gemessen in der Gebäudemitte) über Oberkante Fahrbahn der zum Gebäude nächstgelegenen Erschließungsstraße (gemessen in Höhe des Gebäudes)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - E 3.1 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.2 Baugrenzen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 4.1 Straßenverkehrsflächen
 - 4.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
FR Fuß- und Radweg
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 5.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für landschaftsgerechte Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Anlage eines mindestens 2 m hohen Knickwalls)
- Sonstige Planzeichen
 - 6.1 Sichtdreieck: Die Fläche des Sichtdreiecks ist von jeder Sichtbehinderung über 0,80 m über Fahrbahnoberfläche der Straße freizuhalten; ausgenommen hiervon sind Einzelbäume, deren Kronenansatz die Höhe von 2,50 m nicht unterschreitet (nachträgliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 NStrG)
 - 6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: zwischen WA 1 - WA 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



EWE Urbanisation Dienstleistungs GmbH

Dipl.-Ing. M. Leptien Dipl.-Ing. C. Klepke
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Stadtkoppel 2, 21337 Lüneburg Telefon 04131/ 872040
Fax: 04131/ 8720429
E-Mail: mail@lv-vermessung.de
Gemeinde: Radbruch
Gemarkung: Radbruch
Flur: 2 Maßstab 1: 1.000
Stand vom: 07.11.2005 Gesch.Nr. 051026

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung / Grundstücksgrößen
 - Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 3) beträgt die Mindestgrundstücksgröße für die Einzelhausbebauung 750 m². Doppelhäuser sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 3) ist pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig. Eine zweite Wohnung ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie gegenüber der ersten Wohnung flächenmäßig deutlich (höchstens 60% der Bruttogrundfläche) untergeordnet ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 3) sind je Baugrundstück Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB für Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO nachzuweisen. Abweichend von den Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46 / 47 NBauO sind pro Wohneinheit (WE) mindestens 20 m² (2 Pkw-Stellplätze) festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 3) sind pro Grundstück 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)
 - Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrassen o.ä.) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Das Errichten von Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist nur in einem Abstand von mind. 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstückseinfriedungen. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
- Versickerung der Niederschlagswässer
 - Aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die unbelasteten Niederschlagswässer, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, auf den Grundstücken zurückzuhalten und dezentral dort zu versickern (gemäß ATV Arbeitsblatt A 138). Ist eine solche dezentrale Rückhaltung aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands aufgrund der Bodenverhältnisse im Einzelfall gänzlich nicht möglich, ist auf Antrag eine Einleitung der überschüssigen Wässer in die gemeindliche Regenwasserableitung (Muldenanlage) möglich. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig. (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 + 20 BauGB)
- Grünordnung / Landschaftspflegerische Maßnahmen
 - Zur inneren Durchgrünung ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 3) zusätzlich zum zeichnerisch festgesetzten Gehölzstreifen längs der südlichen Grenze des Plangebiets mit Erhaltungsgebot und Bindung für eine landschaftsgerechte Bepflanzung pro angefangene 400 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger und großwüchsiger standortheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten (Pflanzempfehlungen siehe Anlage zur Begründung). Bei Abgängigkeit sind die Gehölze spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
 - Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihe, z.B. als Grundstückseinfriedung, ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 3) nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Örtliche Bauvorschrift (§ 56 i.V.m. § 91 Abs. 3 + 5, § 97 und § 98 NBauO)
 - Gebäude (WA 1 - 3)
 - Hauptgebäude sind mit sichtbaren Außenwänden von mindestens 2,00 m Höhe über Erdgeschoß-Rohfußboden herzustellen. Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig. Die Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sind in Materialien und Farben entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten oder aus Holz in Natur- oder gedeckten Lasurfarbtönen herzustellen.
 - Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel- oder Krüppelwalmdach auszubilden. Die Dachneigungen müssen zwischen 35° und 50° liegen. Im allgemeinen Wohngebiet (WA 2 + 3) sind die Dächer der Hauptgebäude als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° - 50° auszubilden. Zur Dacheindeckung sind im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 - 3) nur rote bis rotbraune sowie anthrazitfarbene Tonziegel oder Betondachsteine zulässig. Glänzend glasierte Dachsteine sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebenanlagen. Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten u.ä. sind zulässig. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig. Als vorgenannte Farbtöne im Sinne dieser Vorschrift gelten jeweils die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 2008, 2012, 3011, 3013 und 3016 (rot bis rotbraun), 7015, 7016 und 7024 (anthrazitfarben) sowie entsprechende handelsübliche Mischungen.
 - Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude darf höchstens 0,50 m über dem vorhandenen Gelände betragen.
 - Ausnahmen
Die Vorschriften gemäß Ziffer 5.1 Nrn. 1 - 3 gelten nicht für Wintergärten.
 - Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs.3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Gemäß § 91 Abs.5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 91 Abs.3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.