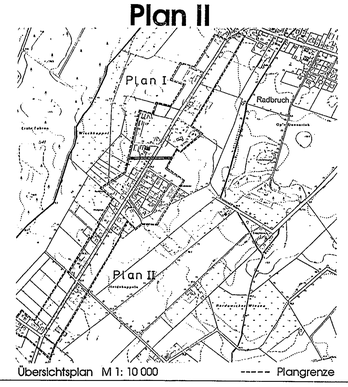
Gemeinde Radbruch
Landkreis Lüneburg
Bebauungsplan Nr. 7
" Einemhofer Straße "
Mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Entwurf — Stand: 14. 6. 1994

Plan II



Übersichtsplan M 1: 10 000 ----- Plangrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauliche Nutzung

1.1 Im Mischgebiet werden die Nutzungen gem. § 6 Abs.7 und 8 BauNVO ausgeschlossen. Die Ausnahme gem. § 6 Abs.3 BauNVO ist nicht zulässig. — §1 Abs.5 und 6 Nr. 1 BauNVO

1.2 Im Dorfgebiet werden die Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Absatz 3 BauNVO ausgeschlossen. — § 1 Abs.5 BauNVO

1.3 Garagen, Carports sowie Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. — § 12 Abs.6 BauNVO § 14 Abs.1 BauNVO

1.4 Im Dorfgebiet dürfen Nebenanlagen für Tierhaltung im hinteren Grundstücksbereich außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. — § 23 Abs.3 BauNVO

1.5 Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen nicht zulässig, Gartenbaubetriebe sind allgemein zulässig. — § 1 Abs.6 Nr.1 und 2 BauNVO

1.6 Die Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens darf auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite nicht höher als 0,6 m über der Oberkante der Erschließungsanlage liegen, gemessen in der Mitte der an die Verkehrsfläche grenzenden Grundstücksseite. — § 9 Abs.2 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Festsetzungen, max. 2 Wo pro Gebäude zulässig, max. 1 Vollgeschoß zulässig, beziehen sich auf neu zu errichtende Gebäude und neu zu errichtende Gebäudeteile mit einer Grundfläche von über 50 qm. — § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 6 BauGB

2.2 Als Ausnahme darf die Grundflächenzahl im Misch-und Dorfgebiet für landwirtschaftlich genutzte Gebäude um 0,25 überschritten werden. — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 Abs.5 BauNVO

2.3 Die Grundflächenzahl darf für Tierstallungen um 0,05 zusätzlich der nach BauNVO möglichen Überschreitung überschritten werden. — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 19 Abs.4 BauNVO

2.4 Die Grundstücksmindestbreite für neu zu erstellende Wohngebäude beträgt 20 m, gemessen in der Mitte des Grundstücks parallel zur Straßenbegrenzungslinie. Innerhalb der Teilfläche 1 beträgt die Grundstücksmindestbreite 19 m. Innerhalb der Teilfläche 2 beträgt die Grundstücksmindestbreite 28 m. — § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB

3. Verkehr

3.1 Die öffentliche Grünfläche südwestlich der Schoolkoppel auf dem Flurstück 429/109 darf für Zufahrten unterbrochen werden. Je Baugrundstück ist max. eine Zufahrt in einer Breite von je 4 m zulässig. — § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

3.2 Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten zugunsten einer landwirtschaftlichen Nutzung der rückwärtigen Flächen. — § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

3.3 Die Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern parallel zur Einemhofer Straße dürfen für Zufahrten zu Baugrundstücken je einmal um 4 m unterbrochen werden. — § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

4. Grünordnung

4.1 Im Kronenbereich eines jeden Solitärbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9,0 qm anzulegen. Bei Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind ausnahmsweise 6,0 qm ausreichend. — § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

4.2 Im Mischgebiet und Dorfgebiet sind fensterlose Außenwände über 30 qm mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Pflanzenliste 3 ist verbindlich. — § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

4.3 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, A1, sind als Ausgleichsmaßnahme im Sinne von § 10 NNatG Bäume und Sträucher der folgenden Pflanzenlisten mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m zu pflanzen. Für die Pflanzenpflanzung sind 15 % baumartige Gehölze (Liste 1) und 85 % strauchartige Gehölze (Liste 2) zu verwenden. Festgesetzt werden folgende Mindestqualitäten: für Bäume H, 2 x v., je nach Art mit oder ohne Ballen, StU 10 - 12 für Sträucher 2 x v., o.B. 100 - 150. Die Gehölzpflanzungen sind artgerecht zu entwickeln und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzenlisten 1 und 2 sind verbindlich. — § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

4.4 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, A2, ist, soweit noch keine Grünlandnutzung vorhanden, eine Einsaat mit einer Wiesensatgutmischung aus heimischen Stauden, Gräsern und Kräutern vorzunehmen. Die Fläche ist ein- bis zweimal jährlich (Juni/Juli und/oder August/September) zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Fläche ist extensiv zu pflegen. Alle Maßnahmen, die dieser Zielsetzung entgegenwirken, wie Düngung und Entwässerung, sind untersagt. Als Ausnahme ist eine Beweidung mit maximal zwei Tieren, bei Schafen mit fünf Tieren, zulässig. — § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

4.5 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, A3, sind Streuobstwiesen anzulegen bzw. zu ergänzen. Insgesamt sind 50 Stück Obstbäume als Hochstamm 3 x v., StU 10 bis 12 zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Einsaat mit einer Wiesensatgutmischung aus heimischen Stauden, Gräsern und Kräutern um die Gehölze vorzunehmen. Die Flächen und Gehölze sind extensiv zu pflegen. Der Einsatz von Pestiziden ist untersagt. Zulässig ist der Pflegeschnitt der Gehölze und eine ein- bis zweijährliche Mahd (s.o.) — § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

4.6 Für anzupflanzende Einzelbäume im öffentlichen Verkehrsraum sind Linden in der Mindestqualität H, 4 x v., m.B., StU 18 - 20, zu verwenden. — § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

4.7 Für die auf der Fläche A 2 als anzupflanzen festgesetzten Einzelbäume sind hochstämmige Obstgehölze alter Sorten, Eichen (Quercus robur) oder Linden zu verwenden. Mindestqualität für Obstgehölze H, 3 x v., StU 10 - 12, Stk 160 - 180, für Laubbäume H, 3 x v., m.B., StU 16 - 18. Die Gehölze sind artgerecht zu entwickeln und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten. — § 9 Abs.1 20 und 25 BauGB

Pflanzenliste

1. Bäume

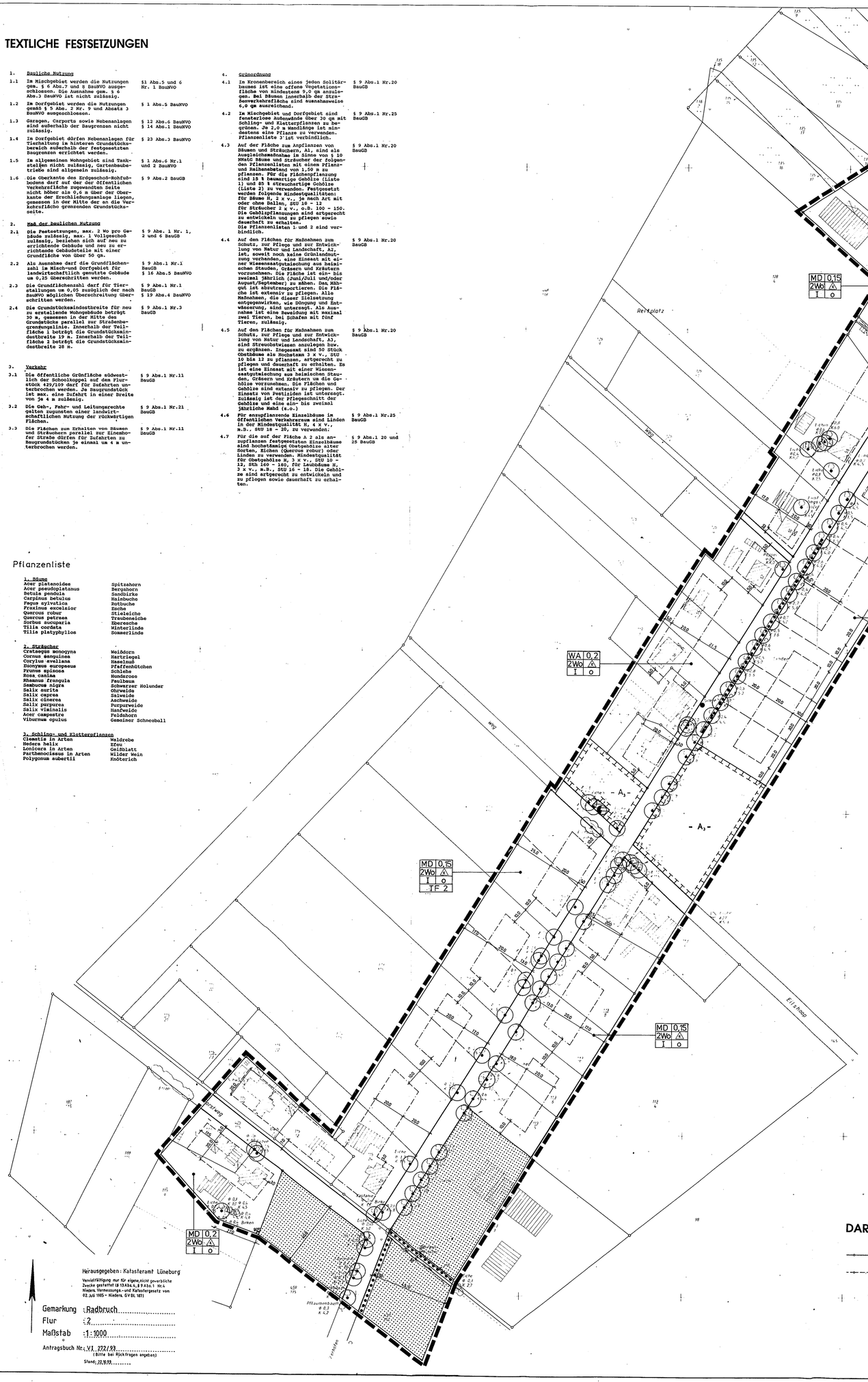
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

2. Sträucher

Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Aschweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Hanfweide
Acer campestre	Feldahorn
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

3. Schling- und Kletterpflanzen

Clematis in Arten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera in Arten	Geißblatt
Parthenocissus in Arten	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich



Herausgegeben: Katasteramt Lüneburg

Vervielfältigung nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, § 8 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02. Juli 1985 – Nieders. GVBl. 121)

Gemarkung : Radbruch
Flur : 2
Maßstab : 1 : 1000
Anfragsbuch Nr.: V1 272/93 (Bitte bei Rückfragen angeben)
Stand: 17.6.93

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- MD — Dorfgebiete
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- TF 1 — Teilfläche 1

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

- 0,2 — Grundflächenzahl
- 2 Wo — Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- Baugrenze
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o — Offene Bauweise

6. Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- B — Bushaltestelle

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen — § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung sowie Ablagerungen
- Elektrizität

9. Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Grünflächen
- V — Verkehrsgrün
- Spielplatz

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald — § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

- Flächen für die Landwirtschaft

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- -A- Ausgleichsmaßnahmen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Einzelbäume zu erhalten
- Einzelbäume anzupflanzen

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Graben zu erhalten
- Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- M — Müllsammelstelle

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenzen
- Vorschlag für neue Flurstücksgrenze
- ϕ = Stammdurchmesser
- K = Kronenradius
- ▷ = Antennenmast (Post)
- ◆ = Stahlgittermast

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

gem. § 56 NBauO i. V. m. § 97 NBauO

Aufgrund des § 56 i.V.m. § 97 der Niedersächsischen Bauordnung werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Einemhofer Straße" nachfolgende besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt:

1. Wohngebäude

1.1 Gebäude sind mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern mit Neigungen zwischen 35° und 48° herzustellen. Die Mindestneigung von begrünten Dächern beträgt 30°.

1.2 Dachdeckungen sind aus Tonziegeln oder Betondachsteinen in den Farben Rot bis Braun auszuführen. Reetdächer, begrünte Dächer und/oder Sonnenkollektoren oder ähnliches sind zulässig.

1.3 Dachgauben und/oder Quergiebel sind zulässig bis zu einer gesamten Länge von maximal 50 % der ihnen zugeordneten Hauslänge.

1.4 Wohngebäude sind mit sichtbaren Außenwänden von mindestens 2,0 m Höhe über Erdgeschoß-Rohfußboden herzustellen. Die Außenwände sind aus Vormauerziegeln in den Farben Rot bis Braun herzustellen. Holzfachwerkgebäude sind zulässig. Gauben und Giebel oberhalb der Traufhöhe können mit Holz verschalt werden. Wintergärten sind zulässig.

2. Garagen und Nebengebäude

2.1 Außenwände von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind in Material und/oder Farbton den Außenwänden des Hauptgebäudes anzugleichen oder aus Holz herzustellen. Ab einer Grundfläche von 20 qm sind diese mit geneigten Dächern zwischen 35° und 48° Neigung herzustellen. Ausgenommen hiervon sind begrünte Dächer.

3. Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sowie gewerblich genutzte Gebäude (außer Wohn- und Bürogebäude)

3.1 Außenwände sind zu einem Anteil von 50 % der Gesamtfläche herzustellen wie 1.4. Gebäude aus Holz sind zulässig.

3.2 Dächer sind mit Neigungen von mindestens 20° und Eindeckungen in den Farben Rot bis Braun herzustellen.

4. Einfriedungen

4.1 Einzäunungen zu den Straßenseiten sind als Holzzäune mit senkrechten Latten bis zu einer einheitlichen Höhe von 1,2 m über Oberkante Erschließungsstraße oder als Heckenbepflanzung mit oder ohne Drahtzäune zulässig. Bei der Verwendung von Drahtzäunen sind diese so zu errichten, daß sie in die Heckenbepflanzung integriert werden. Bei der Pflanzenwahl sind laubabwerfende und immergrüne Laubgehölze zulässig. Koniferen, mit Ausnahme von Taxus bacata (Eibe), dürfen nicht verwendet werden.

HINWEISE ZUM VERFAHREN

1. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)	vom 08.12.1986 zuletzt geändert am 22.04.1993
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)	vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung	vom 18.12.1990
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)	vom 06.06.1986 zuletzt geändert am 22.03.1990

2. Die Planzeichnung besteht aus Plan I und Plan II

MASST 1 : 1000	MEYER ARC · LÜNEBURG BÜRO FÜR ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU
BEARB KRE	DIPL.-ING. ARCHITEKTEN HEINZ MEYER UND BIRGIT MEYER-THAUT M. ARCH.
GEZ CHR	NEUTORSTRASSE 3 · 21335 LÜNEBURG TEL. 04131/390021 · FAX 04131/37474
DAT MAI 1994	
BLGR. 108 / 89	