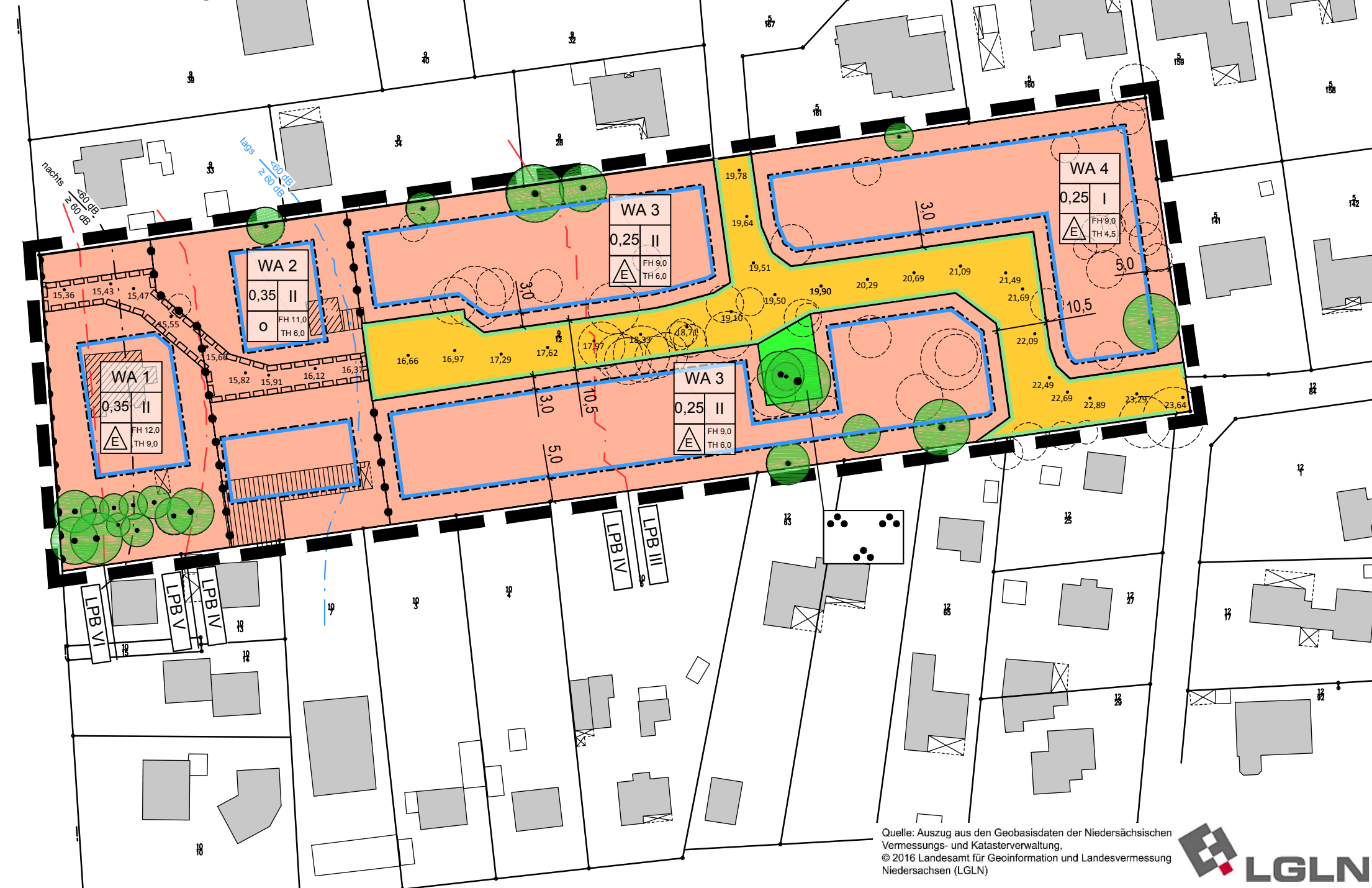


Planzeichnung



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - max. Firsthöhe in m über Oberkante Fertigfußboden (OK FF) FH 12,0
 - max. Traufhöhe in m über Oberkante Fertigfußboden (OK FF) TH 9,0
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o offene Bauweise
 - ▲ nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Parkanlage
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zugunsten: siehe Bt. Festsetzung 2.1
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - z.B. LPB VI Lärmpegelbereich nach DIN 4109 siehe Bt. Festsetzung 3.3
 - Nacht-Isophone < 60 dB / ≥ 60 dB siehe Bt. Festsetzung 3.1
 - Tag-Isophone < 50 dB / ≥ 50 dB siehe Bt. Festsetzung 3.4
 - z.B. 18,3 Maßgebliche Deckenhöhe Fahrbahn Oberkante siehe lokale Festsetzung 1.3
 - Krone nicht geschützter Bäume

Textliche Festsetzungen

- Bauliche Nutzung**
 - In allen WA-Gebieten sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
 - Bezüglich der Zahl der zulässigen Wohneinheiten gelten folgende Regeln: Im WA1-Gebiet ist je 250 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Im WA2-Gebiet ist je 300 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Im WA3- und WA4-Gebiet ist pro Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig. Eine zweite Wohneinheit ist zulässig, wenn sie nicht größer als 2/3 der Hauptwohnung ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
 - Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF) darf höchstens 0,3 m betragen. Die OK EGFF bezieht sich auf die Oberkante der erschließenden Planstraße. Der Bezugspunkt liegt in der Mitte der Straße mittig zwischen den beiden Endpunkten der Flurstücksgrenze, die an die Straßenverkehrsfläche grenzt. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches, der von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF) gemessen wird. Die Traufhöhe bezieht sich ebenfalls auf die OK EGFF. Der obere Bezugspunkt ergibt sich aus dem Schnitt der Außenhaut der Dachfläche mit der Außenwand des Gebäudes. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- Erschließung**
 - Für das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gelten folgende Berechtigungen: Das Gehrecht gilt zugunsten der Allgemeinheit. Das Fahrrecht gilt zugunsten der Bewohner des WA1- und des WA2-Gebietes sowie für die Müllabfuhr, die Feuerwehr und Rettungsdienste. Das Leitungsrecht gilt zugunsten der Gemeinde Adendorf und der Ver- und Entsorgungsträger.
- Immissionsschutz**
 - In dem Bereich zwischen der westlichen Plangebietsgrenze und der 60 dB(A)-Nacht-Isophone sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind zwingend die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - In dem Bereich östlich der 60 dB(A)-Nacht-Isophone sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer

Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Können nicht alle Schlafräume lärmabgewandt orientiert werden, sind die nicht lärmabgewandt orientierten Schlafräume mit Lüftungseinrichtung zu versehen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.3 Für alle Schlaf- und Aufenthaltsräume im Plangebiet muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Hierzu sind die Außenbauteile der Gebäudekörper entsprechend der nach DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ (vom Juli 2016) definierten Lärmpegelbereiche zu planen und auszuführen. Ausnahmsweise ist eine Minderung der sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen ergebenden Bauschalldämm-Maße zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelantrages im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird und daraus geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. Sollten die Schlafräume mit Lüftungseinrichtungen versehen werden, müssen diese den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 entsprechen und dürfen das Gesamtschalldämm-Maß des Außenbauteils (Wand, Fenster, Lüfter) nicht verschlechtern. Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach der Tabelle 7 der DIN 4109, Teil 1 sowie Kapitel 4.4.1 der DIN 4109, Teil 2 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für konkret geplante Gebäude entsprechend der vom Schallgutachter berechneten und im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis V zu planen und auszuführen.

Lärmpegelbereich DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R.w.res für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	erf. R.w.res für Büroräume und Ähnliches
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB	35 dB
V	71 bis 75 dB(A)	45 dB	40 dB
VI	76 bis 80 dB(A)	50 dB	45 dB

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.4 In dem Bereich zwischen der westlichen Plangebietsgrenze und der 60 dB(A)-Tag-Isophone ist der Außenwohnbereich einer Wohnung zu der von der Bundesstraße 209 abgewandten Seite zu errichten. Ist dies nicht möglich, ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten) sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erzielt wird, die es ermöglicht, dass hier ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4. **Grünordnung / Artenschutz**

4.1 Auf jedem Baugrundstück ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer standortgerechter 3 x verschulter Laubbaum (StU 14 - 16 cm) gemäß Pflanzliste oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum (Mindestqualität StU 10 - 12 cm) neu zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu schaffen. Es ist die Pflanzliste anzuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Im öffentlichen Verkehrsraum sind insgesamt 20 heimische standortgerechte 3 x verschulter Laubbäume (StU 14 - 16 cm) gemäß Pflanzliste oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum (Mindestqualität StU 10 - 12 cm) neu zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu schaffen. Es ist die Pflanzliste anzuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Laubbäume sind zu erhalten. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume beeinträchtigen, sind verboten. Bei Abgang müssen Ersatzpflanzungen auf demselben Grundstück durch standortheimische Laubbäume erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - Nebengebäude sind mit Dachneigungen von maximal 20° herzustellen und die Dachflächen sind zu begrünen. Es ist ein Substrataufbau von mindestens 10 cm anzulegen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumprossen zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Vor Beginn der Erschließung des Plangebietes sind insgesamt 20 Fledermauskästen an den vorhandenen Bäumen anzubringen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Bodenschutz**
 - Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen. Der anstehende Oberboden ist vor Ort zu verwenden. Das Abfahren von Oberboden ist unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG)
 - Oberflächenentwässerung**
 - Das anfallende Oberflächenwasser der Planstraße ist der jeweiligen straßenbegleitenden Mulde zuzuführen. Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten und vollständig zur Versickerung zu bringen oder zu verdunsten. Hierbei ist das auf Hofflächen anfallende Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone (Sickermulden) zur Versickerung zu bringen. Darüber hinaus ist die Nutzung als Brauchwasser zulässig.
- Pflanzliste**
- Baum-Hasel - Corylus colurna
 - Spitzahorn - Acer platanoides
 - Hainbuche - Carpinus betulus
 - Vogelkirsche - Prunus avium
 - Traubeneiche - Quercus petraea
 - Winter-Linde - Tilia cordata
 - Rotblühende Kastanie - Aesculus x carnea

Örtliche Bauvorschrift

- Dächer**
 - Die Hauptdachflächen der Wohnhäuser sind mit Dachneigungen von mindestens 20° herzustellen.
 - Bei geneigten Dächern sind nur Dachpfannen mit den Farbtönen rot - rotbraun und anthrazit (Rottöne RAL Nr. 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche, Anthrazitöne RAL Nr. 7015, 7016 oder ähnliche) zulässig. Die geneigten Dachflächen dürfen nur mit einem Material gedeckt werden. Glänzende Pfannen sind nicht zulässig. Abweichend davon sind Gründächer sowie Solar- und Photovoltaikanlagen allgemein zulässig.
 - Außenwände**
 - Als Material für die Ansichtflächen der Außenwände von Hauptgebäuden sind nur zulässig:
 - Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun, (Empfehlung: RAL 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche)
 - sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun (Farbempfehlung s.o.),
 - Holzverkleidungen in Naturfarben oder Holzverkleidungen sowie Putz in hellen Farbtönen weiß bis gelb bzw. rot bis rotbraun (Empfehlung: RAL 2001, 3003, 3004 3011 oder ähnliche).
 Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig. Eine Kombination der Materialien ist zulässig.
 - Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Gauben ist die Verwendung anderer Materialien zulässig. Diese haben sich bzgl. der Farbwahl an die Farben des Daches bzw. der Fassade anzupassen.
 - Die Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sind in Materialien und Farben entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten oder aus Holz in Natur- oder gedeckten Lasurfarbtönen (RAL-Farben s.o.) herzustellen.
 - Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungserbringung und nur bis zu einer Größe von max. 0,25 qm zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
 - Einfriedungen**

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu der öffentlichen Grünfläche sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
 - Stellplätze**

Auf jedem Baugrundstück sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze anzulegen.
 - Ausnahmen / Abweichungen**
 - Die Vorschriften des § 2 gelten nicht für Wintergärten.
 - Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung sind zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (§ 66 (5) NBauO)
- Hinweise**
- Rechtsgrundlagen**
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017
 - Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990
 - Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009
 - Nieders. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19.02.2010 in der jeweils aktuellen Fassung.
 - Archäologische Denkmalpflege**

Östlich des Plangebietes befinden sich archäologische Fundstellen. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass § 14 NDSchG zu beachten ist. Wer Sachen oder Spuren findet, bei denen es sich um Kulturdenkmale (Bodenfunde) handeln könnte, hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22) anzuzeigen. Die zuständige staatliche Denkmalbehörde und ihre Beauftragten sind berechtigt, den Bodenfund zu bergen und die notwendigen Maßnahmen zur Klärung der Fundumstände sowie zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenfunde durchzuführen.
 - Kampfmittelbelastung**

Die Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst konnte aus den vorhandenen Luftbildern wegen Strauchbewuchs und Schattenwurf von Bäumen und Gebäuden keine Aussage treffen. Deshalb kann eine Belastung mit Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 u. 8 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Adendorf diese 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 „Kirchweg West“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Adendorf, den

Bürgermeister

..... Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Adendorf hat in seiner Sitzung am 19.10.2015 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 „Kirchweg West“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Adendorf, den.....2018

Bürgermeister

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Adendorf, Flur 8, Maßstab 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Januar 2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Lüneburg, den

..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 „Kirchweg West“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von



Lüneburg, den.....

..... Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Umwelt, Ortsentwicklung und Bauen der Gemeinde Adendorf hat in seiner Sitzung am 15.02.2018 der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 „Kirchweg West“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 „Kirchweg West“ mit örtlicher Bauvorschrift inkl. Begründung hat vom 09.04.2018 bis 09.05.2018 öffentlich ausgelegen.

Adendorf, den.....2018

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Adendorf in seiner Sitzung am der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 „Kirchweg West“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen und die zugehörige Begründung beschlossen.

Adendorf, den.....2018

Bürgermeister

Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 „Kirchweg West“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am2018 im Amtsblatt Nr. .../2018 für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 „Kirchweg West“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde damit am2018 rechtsverbindlich.

Adendorf, den.....2018

Bürgermeister

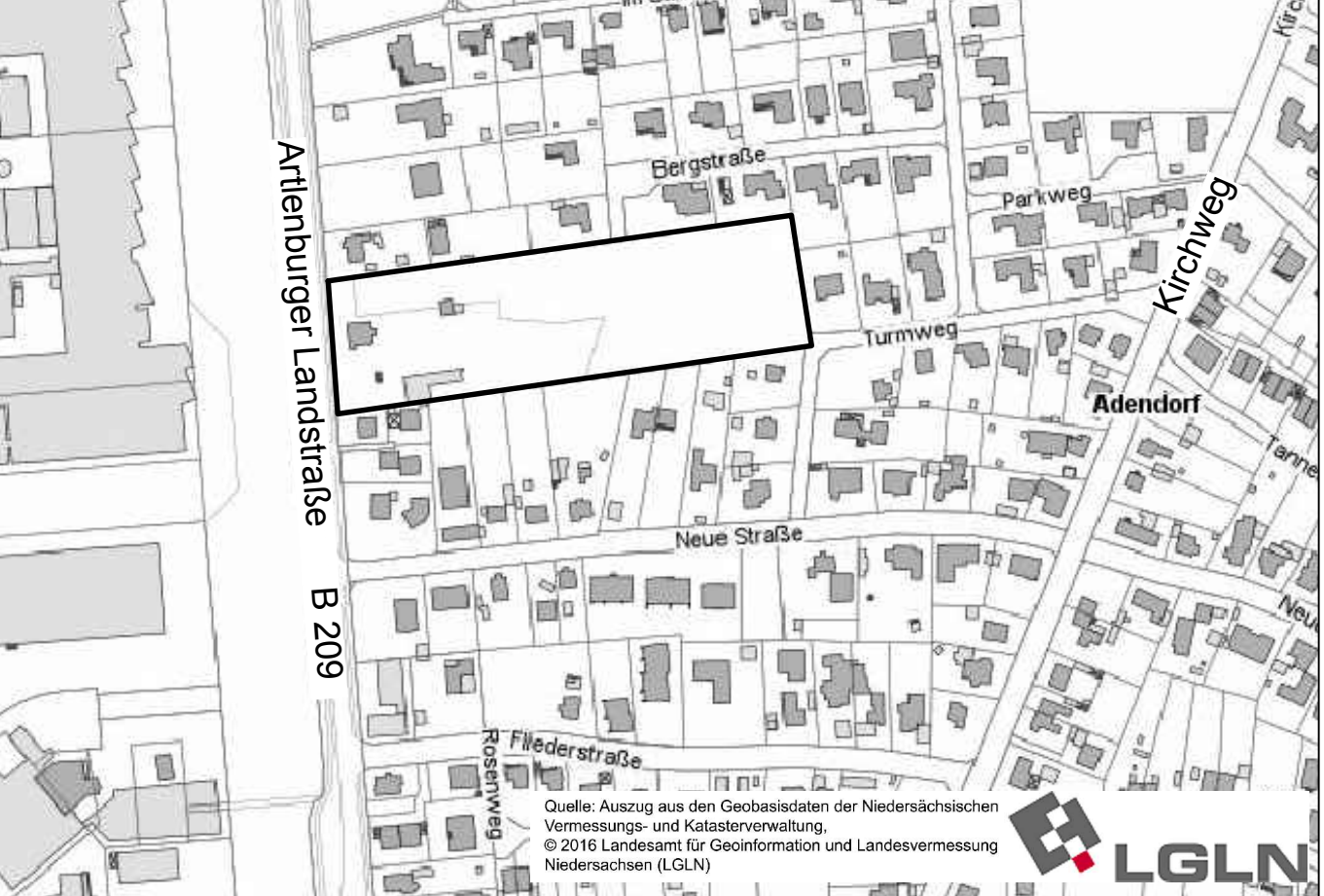
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 „Kirchweg West“ mit örtlicher Bauvorschrift sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 „Kirchweg West“ mit örtlicher Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Adendorf, den.....

Bürgermeister

Übersichtsplan ohne Maßstab

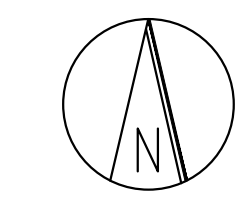


Gemeinde Adendorf Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 12 "Kirchweg-West" 3. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

Stand: Satzungsbeschluss



M 1 : 1.000