



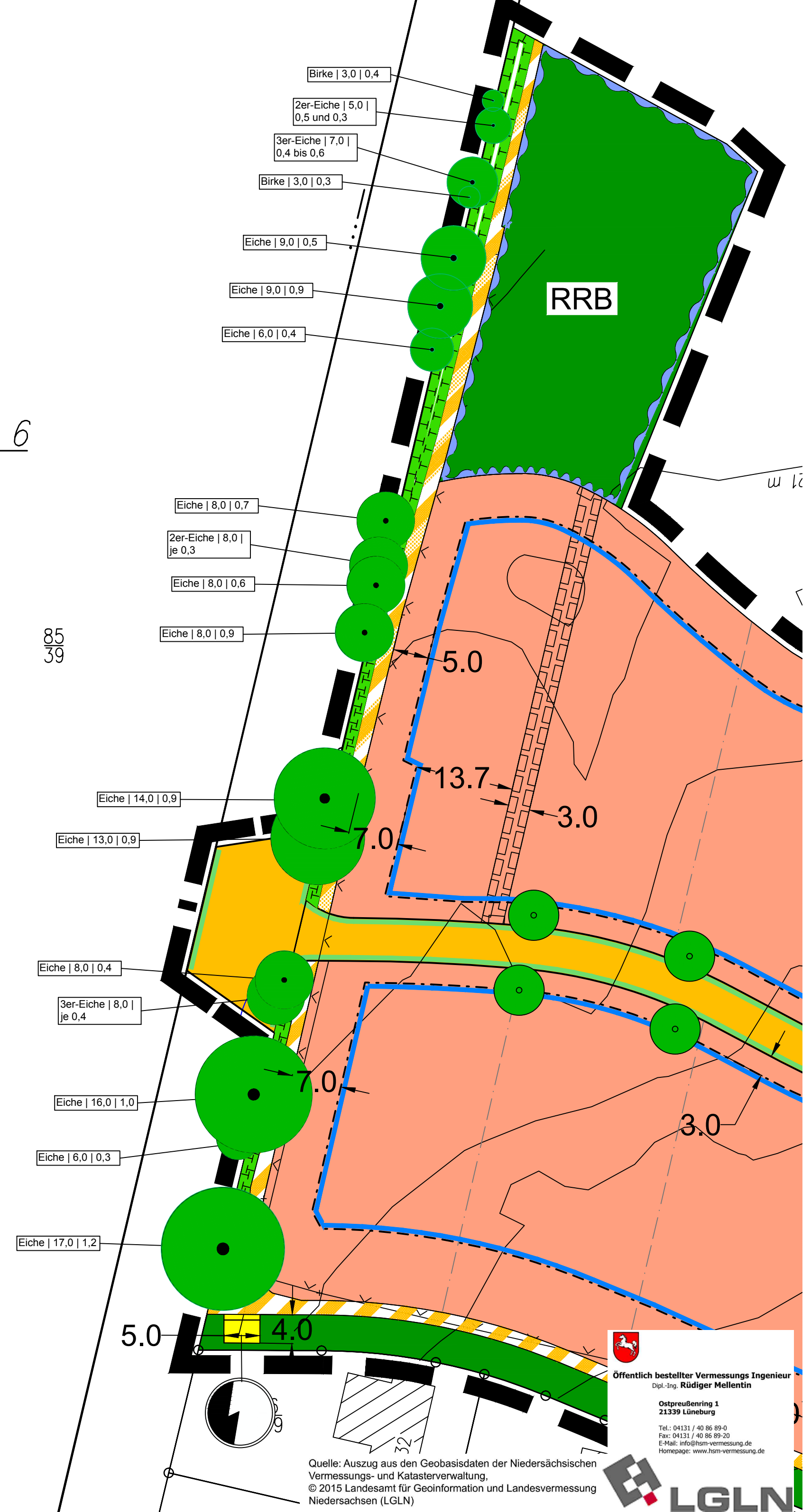
Textliche Festsetzungen

- 1. Bauliche Nutzung
1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.
1.2 Grundstücksgrößen sind zwischen mindestens 1.000 m² und höchstens 1800 m² zulässig.
1.3 Je vollendete 1.000 m² Grundstücksgröße ist eine Wohneinheit zulässig.
1.4 Zwischen der westlichen Grundstücksgrenzen des WA-Gebietes im Bereich der Wallhecke und der Baugrenze sind Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten nicht zulässig.
1.5 Die Firsthöhe darf höchstens 9,0 m betragen.
2. Erschließung
2.1 Am Rande der Grünfläche Golf ist ein mindestens 2,0 m breiter mit einer wassergebundenen Decke befestigter Weg anzulegen.
3. Grünordnung
3.1 Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Laubbäume, die zu einer geschützten Wallhecke im Sinne des § 22 Abs. 3 NABatSchG gehören, sind zu erhalten.
3.2 Bei natürlichem Abgang müssen Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:2 und bei Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 0,9 m im Verhältnis 1:3 auf demselben Grundstück durch mindestens 3 x verschulte Stieleichen aus extra weitem Stand (StU 14-16 cm) erfolgen.
3.3 Zur Minimierung von Beeinträchtigungen sind die Teilbereiche der Erschließungsstraße, die innerhalb des Kronenraumes liegen, nur wassergebunden zu befestigen und Schutzmaßnahmen für die angrenzenden Bäume während der Bauphase zu ergreifen.
3.4 Gehölzbesetzungen sind ausschließlich in den Wintermonaten zwischen dem 31.10. und dem 28.02. des Folgejahres zulässig.
3.5 Im Näherbereich der Planstraße sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten heimische standortgerechte 3 x verschulte großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste aus extra weitem Stand (StU 14 - 16 cm) neu zu pflanzen.
3.6 Auf jedem Baugrundstück sind 2 heimische standortgerechte 2 x verschulte Laubbäume (StU 14 - 16 cm) gemäß Pflanzliste oder alternativ hochstämmige

- Obstbäume (Mindestqualität StU 10 - 12 cm) neu zu pflanzen. Die zeichnerisch als zu pflanzen festgesetzten Bäume können angerechnet werden.
3.7 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft („Rehkuhle“) ist zukünftig sich selbst zu überlassen.
3.8 Auf der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der bestehende Gehölzbestand dauerhaft als naturnahes Feldgehölz zu erhalten.
3.9 Auf den Baugrundstücken, die im Südwesten an die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Weg“ grenzen, ist direkt an diesem Weg außerhalb der Einfriedung eine einreihige Heckenpflanzung aus standortheimischen Sträuchern (Qualität verpflanzte Straucher H 60-100 cm) der Arten Weißdorn, Hasel, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder und Gem. Schneeball anzulegen.
3.10 Mit der baulichen Entwicklung wird ein Eingriff gemäß Naturschutzgesetz vorbereitet.
4. Bodenschließung
4.1 Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.
5. Oberflächenwasserung
5.1 Das anfallende Oberflächenwasser der Planstraße ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.
5.2 Stellplätze, deren Zufahrten sowie Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
5.3 Im Bereich der Grünfläche „Regenrückhaltebecken“ ist ein Regenrückhaltebecken anzulegen und so auszustatten, dass die Oberflächenentwässerung des WA-Gebietes gewährleistet ist.
Pflanzliste für die Allee
• Baum-Hasel - Corylus colurna
• Spitzahorn - Acer platanoides
• Hainbuche - Carpinus betulus
• Vogeleiche - Prunus avium
• Traubeneiche - Quercus petraea
• Winter-Linde - Tilia cordata
• Rotblühende Kastanie - Aesculus x carnea

Örtliche Bauvorschrift

- § 1 Dächer
(1) Dachneigungen der Hauptdachflächen über 45° sind nicht zulässig.
(2) Bei geneigten Dächern sind nur Dachplänen mit den Farbnummern rot - rotbraun und anthrazit (Rottöne RAL Nr. 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche, Anthrazitöne RAL Nr. 7015, 7016 oder ähnliche) zulässig.
§ 2 Außenwände
(1) Als Material für die Ansichtsfachen der Außenwände von Hauptgebäuden sind nur zulässig:
- Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbnummern rot bis rotbraun, (Empfehlung: RAL 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche)
- sichtbares Holzfachwerk mit Aufschächung als Sichtmauerwerk in den Farbnummern rot bis rotbraun (Farbempfehlung s.o.),
- Holzverkleidungen in Naturfarben oder Holzverkleidungen sowie Putz in hellen Farbnummern weiß bis gelb bzw. rot bis rotbraun (Empfehlung: RAL 2001, 3003, 3004 3011 oder ähnliche).
§ 3 Werbeanlagen
(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungserbringung zulässig.
(2) Es sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von max. 0,25 qm zulässig.
(3) Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
§ 4 Stellplätze
Auf jedem Baugrundstück sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze anzulegen.
§ 5 Einfriedungen
(1) Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
(2) Die Grundstücksgrenzen zur Wallhecke sind einzufrieden.
§ 6 Ausnahmen / Abweichungen
(1) Die Vorschriften der §§ 1 + 2 gelten nicht für Wintergärten.
(2) Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung sind zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
§ 7 Ordnungswidrigkeiten
Gemäß § 80 (3) NBOuO handelt ordnungsgewiß, wer den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBOuO mit einer Geldbuße bis zu 500,00 € geahndet werden.



Hinweise

- 1. Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23.01.1990
- Planzieneverordnung (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
- Niedersächsische Ausführungssatzung zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19.02.2010
2. Archäologische Denkmalpflege
Im Umkreis von weniger als 1 km befinden sich archäologische Fundstellen. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass § 14 NDSchG zu beachten ist.
3. Städtebaulicher Vertrag
In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Adendorf und der Golf Resort Adendorf KG werden u.a. folgende Punkte geregelt:
- Mit der Überplanung von Wallfläche als Grünfläche „Golf“ wird eine Wälderrandwandlung auf einer Fläche von 3.772 m² gemäß § 8 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung vorbereitet.
- Nördlich des Plangebietes ist nördlich außerhalb der Wallhecke ein Weg für Pflegemaßnahmen bzw. für den Notfall von der Moorchaussee bis zum Regenrückhaltebecken anzulegen.
- Für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ wird eine Grundsteinbarkeit im Grundbuch oder eine Baualt zum Gunsten der Gemeinde Adendorf eingetragen.
4. Darstellungen ohne Normcharakter
Grundstücksteilungen, optional nicht bindend
5. Plangrundlage
z.B. Eiche | 17,0 | 1,2 Baumart | Umfang Baumkronen in m | Stammumfang in m

Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,2 Grundflächenzahl (GRZ)
1 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
FH 9,0m max. Firsthöhe in m über Oberkante Fertigfußboden (OK FF), hier: Firsthöhe (FH)
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
E Es gilt die offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Versorgungsfäche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Weg
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Private Grünfläche
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
9. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Adendorf zu belastende Fläche
Wegeverbindung zwischen den Punkten A, B und C ist herzustellen. Hier dargestellter Verlauf ist ein unverbindlicher Vorschlag.
10. Darstellungen ohne Normcharakter
Grundstücksteilungen, optional nicht bindend
11. Plangrundlage
z.B. Eiche | 17,0 | 1,2 Baumart | Umfang Baumkronen in m | Stammumfang in m

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 u. 8 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Adendorf diesen Bebauungsplan Nr. 41 „Nördlich Rehkuhle“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung beschlossen.
Adendorf, den ..... 2017
Bürgermeister ..... Siegel
VERFAHRENSVERMERKE
Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Adendorf hat in seiner Sitzung am 02.11.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 41 „Nördlich Rehkuhle“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Adendorf, den ..... 2017
Bürgermeister .....
Plangrundlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Adendorf, Flur 4, Maßstab 1 : 1000
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Juni 2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Lüneburg, den ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 41 „Nördlich Rehkuhle“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von
Planungsbüro Frank Patt
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15 - 21335 Lüneburg
Tel.: 04131 / 22 19 49-0 Mail: info@patt-plan.de
Lüneburg, den ..... Planverfasser
Öffentliche Auslegung
Der Ausschuss für Umwelt, Ortsentwicklung und Bauen der Gemeinde Adendorf hat in seiner Sitzung am 20.06.2017 dem Entwurf Bebauungsplan Nr. 41 „Nördlich Rehkuhle“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung inkl. Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... 2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 41 „Nördlich Rehkuhle“ mit örtlicher Bauvorschrift inkl. Begründung und Umweltbericht hat vom ..... 2017 bis ..... 2017 öffentlich ausliegen.
Adendorf, den ..... 2017
Bürgermeister .....
Satzungsbeschluss
Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Adendorf in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 41 „Nördlich Rehkuhle“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen und die zugehörige Begründung inkl. Umweltbericht beschlossen.
Adendorf, den ..... 2017
Bürgermeister .....
Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 41 „Nördlich Rehkuhle“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... 2017 im Amtsblatt Nr. .../2017 für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 41 „Nördlich Rehkuhle“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde damit am ..... 2017 rechtsverbindlich.
Adendorf, den ..... 2017
Bürgermeister .....
Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 41 „Nördlich Rehkuhle“ mit örtlicher Bauvorschrift sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 41 „Nördlich Rehkuhle“ mit örtlicher Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.
Adendorf, den .....
Bürgermeister .....

Übersichtsplan | M. 1:5000



Gemeinde Adendorf
Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 41 "Nördlich Rehkuhle" mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurf
Stand: September 2017