

# Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3787).



## Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Art der baulichen Nutzung		Sonstige Planzeichen	
z.B. <b>WA 1</b>	Allgemeine Wohngebiete mit Nummerierung		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
z.B. 0,3	Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß		Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe textl. Festsetzung 1.6)
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
z.B. GH 11	Gebäudehöhe, als Höchstmaß		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne
<b>Bauweise, Baugrenzen</b>		z.B.	Bemaßung in m
	Bauweise	<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>	
	Baugrenze		Vorhandene Grundstücksgrenzen
<b>Verkehrsflächen</b>			Grundstücksgrenzen nach Flurbereinigung
	Straßenverkehrsflächen		Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
	Straßenbegrenzungslinie		Flurstücksnummer
<b>Grünflächen</b>			Flurstücksnummer nach Flurbereinigung
	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Spielplatz und Feuerwehrrübungsfläche		
<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b>			
	Wasserflächen		
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>			
	Erhaltung: Bäume		

# Textliche Festsetzungen

## 1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

### Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- Im WA 1 kann die zulässige GRZ ausnahmsweise bis 0,3 überschritten werden, wenn sich im Obergeschoss keine Aufenthaltsräume befinden.
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm höher hergestellt werden als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.

### Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- Je Einzelhaus sind mindestens 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erforderlich, je Doppelhaushälfte mindestens 350 m<sup>2</sup>.

### Grünflächen und Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 16 BauGB)

- Je Grundstück ist eine befestigte Grundstückszufahrt einschließlich Zuwegung zulässig. Je Grundstück darf die Breite maximal 3,5 m betragen. Die Funktionsfähigkeit des Grabens ist zu erhalten. Eine Verrohrung ist zulässig.

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind in ihrem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Wurzelbereich (definiert als der in der Planzeichnung festgesetzte Kronenbereich zuzüglich eines 1,5 m breiten Schutzstreifens) dieser Bäume ist von Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen sowie Leitungen freizuhalten. Die übrigen eingemessenen Bäume, die entlang der östlichen Plangebietsgrenze dargestellt sind, dürfen nur beseitigt werden, wenn dies für Zufahrten zu den Baugrundstücken notwendig ist.
- Zur Beleuchtung der Außenflächen ist nur die Verwendung von LED-Lampen und Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Vögel und Insekten wirksames Spektrum aufweisen. Es sind insektendichte Leuchten zu verwenden. Die Lichtquelle ist zur Umgebung und zum Baumbestand hin abzuschirmen.

### Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

- Die Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, dient als Gewässertrandstreifen zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des angrenzenden Gewässers. Auf der Fläche sind Versiegelungen und die Anwendung von Pestiziden und Düngemitteln unzulässig. Grundstückszufahrten einschließlich Zuwegung, sowie Zäune und Hecken sind zulässig.

## 2. Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Nds. Bauordnung (NBauO)

- Die Außenwände von Hauptgebäuden sind aus Vormauerziegeln in den Farbtönen Rot bis Rotbraun oder anderen Materialien in gedeckten matten Farbtönen herzustellen.
- Außenwände von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind im Material den Außenwänden des Hauptgebäudes anzugleichen oder aus Holz herzustellen.
- Zur Dacheindeckung von Hauptgebäuden sind nur nicht glänzende, unglasierte Dachpfannen in den sowie Dachbegrünungen, weiche Dacheindeckungen (Reetdach) und Solaranlagen zulässig. Engoblen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass es sich um matt wirkende Oberflächen handelt.
- Solaranlagen auf geneigten Dächern sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche.
- Das auf den Baugrundstücken auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Gärten sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind nur für erforderliche Zufahrten/Stellplätze, Zuwegungen und Müllstandplätze zulässig. Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Gesteins- oder Mineralkörnern wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig. Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen in der gesamten Breite zwischen der Straße / Erschließungsanlage und dem Hauptgebäude.
- Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

## Hinweise

### Artenschutzrechtliche Hinweise

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Eine Baufeldräumung ist nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig, wenn nicht nach fachkundiger Kontrolle auf Nester festgestellt wird, dass keine brütenden Vögel vorhanden sind. Bei Unterbrechung der Bautätigkeit von mehr als 7 Tagen innerhalb des Brutzeitraums ist das Baufeld ebenfalls von einer fachkundigen Person auf eine zwischenzeitliche Ansiedlung zu kontrollieren. Bautätigkeiten dürfen nur durchgeführt werden, wenn dadurch keine Vögel geschädigt werden

### Baumschutz

Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich plus 1,50 m) sind von jeglichem Lagerbetrieb freizuhalten. Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.

### Denkmalpflege

Es gilt die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG). Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), jeweils in der beim Satzungsbeschluss geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Radbruch diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Radbruch, den .....

.....  
Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Radbruch hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Radbruch, den .....

.....  
Bürgermeister

#### 2. Planunterlage

Kartengrundlage: ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)

Gemarkung: Radbruch, Flur 1

Maßstab 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand 08/2017). Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Nds. Gesetzes über amtliches Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. S. 5).

Lüneburg, den .....

.....  
Öffentlich bestellter

Vermessungsingenieur

### 3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von ELBBERG Kruse, Rathje, Springer, Eckebrecht Partnerschaft mbB, Lehnhweg 17, 20251 Hamburg.

Hamburg, den .....

.....  
Planverfasser

### 4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Radbruch hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.bardowick.de](http://www.bardowick.de) ins Internet eingestellt.

Radbruch, den .....

.....  
Bürgermeister

### 5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Radbruch hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Radbruch, den .....

.....  
Bürgermeister

### 6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Radbruch, den .....

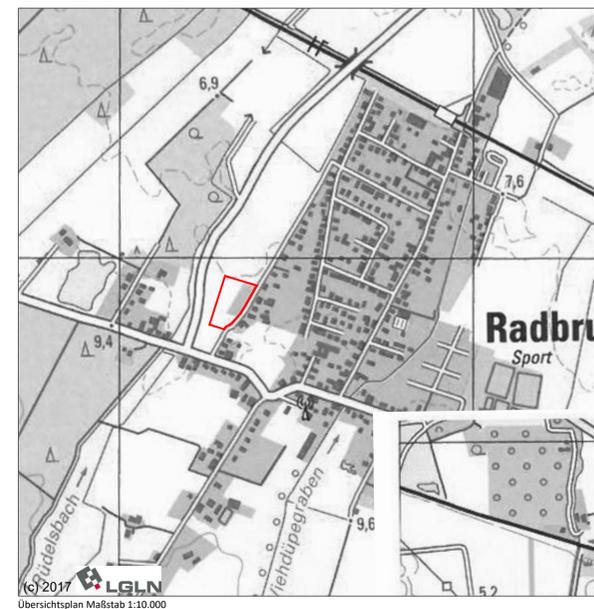
.....  
Bürgermeister

### 7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Radbruch, den .....

.....  
Bürgermeister



# Satzung der Gemeinde Radbruch über den Bebauungsplan Nr. 24 "Am Rüdél West"

mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung

Stand: Behördenbeteiligung und öffentliche Auslegung, 27.08.2021

**ELB BERG** / STADT LANDSCHAFT

ELBBERG Kruse, Rathje, Springer, Eckebrecht Partnerschaft mbB  
Architekt, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt  
Lehnhweg 17, 20251 Hamburg (040 460055-60) [mail@elbberg.de](mailto:mail@elbberg.de) [www.elbberg.de](http://www.elbberg.de)