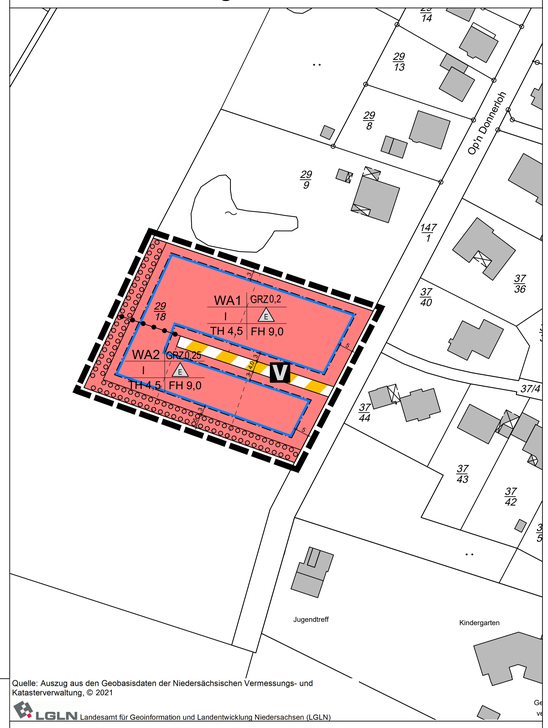
Gemeinde Radbruch
Bebauungsplan Nr. 23 „Op'n Donnerloh-West“
mit örtlichen Bauvorschriften

Teil A Planzeichnung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
   - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
   - WA1 — Bezeichnung der Teilgebiete, z.B WA1
2. Maß der baulichen Nutzung
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - TH 4,5 — Traufhöhe, als Höchstmaß in Metern
   - FH 9 — Firsthöhe, als Höchstmaß in Metern
   - GRZ 0,2 — Geschoßflächenzahl, z.B. 0,2
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
   - E — Nur Einzelhäuser zulässig
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen
   (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - V — Verkehrsberuhigter Bereich
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr.14 BauGB)
   - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
6. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes *(§ 9 Abs. 7 BauGB)*
   - Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
7. Darstellungen ohne Normcharakter
   - Vorhandene Flurstücksgrenze
   - 37/45 — Vorhandene Flurstücksnummer
   - Vorhandene Gebäude
   - 8 — Bemaßung von Abständen in Meter
   - Geplante Grundstücksgrenzen

Teil B Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Op'n Donnerloh-West“ umfasst in Teilen das Flurstücke 29/18.

1. Art der baulichen Nutzung *(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)*

Allgemeines Wohngebiet (WA) *(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO)*

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung *(§ 9 (1) Nr. 1, 3, 6 BauGB, § 16 (6) i.V.m. §§ 18 und 20 BauNVO)*

2.1 Bezugspunkt

Der Bezugspunkt (Bz) für die Sockelhöhe baulicher Anlagen (s. 2.4) ist die Oberkante des fertiggestellten Fahrbahnaufbaus der nächstgelegenen erschließenden Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnachse, in dem Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt.

2.2 Sockelhöhe *(§§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO)*

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist eine maximale Sockelhöhe von bis zu 0,5 m über Bezugspunkt (Bz) zulässig. Die Sockelhöhe wird definiert durch die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses.

2.3 First- und Traufhöhe *(§ 18 (1) BauNVO)*

Die maximale First- und Traufhöhe beziehen sich auf die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses.

Die festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.4 Geschossigkeit *(§ 20 (1) BauNVO)*

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

2.5 Mindestgrundstücksgröße *(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)*

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser 700 qm.

2.6 Anzahl Wohneinheiten *(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)*

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist je Einzelhaus maximal 1 Wohneinheit zulässig. Darüber hinaus ist eine Einliegerwohnung bis zu einer Geschoßfläche von 75 m² zulässig.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen *(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)*

3.1 Nebenanlagen *(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)*

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Nebenanlagen, insbesondere Garten-/Gerätehäuser sowie Geräteschuppen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Stellplätze und Garagen *(§ 12 BauNVO)*

Stellplätze in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind in Form von offenen Stellplätzen, offenen Kleingaragen (Carports) oder geschlossenen Kleingaragen zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zur Erschließungsstraße einhalten.

Grundstückszufahrten und Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen *(§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)*

4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft *(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)*

Für Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zum Schutz der Biodiversität zu verwenden (z. B. LED-Leuchten). Diese dürfen keine UV-Strahlung emittieren. Die Leuchtkörper sind mit einem Abstrahlungswinkel von kleiner als 70° zur Vertikalen vorzusehen.

4.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und zum Erhalt *(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)*

Entlang der Grundstücksgrenzen der Grundstücke, die an der Straße Op'n Donnersloh liegen, ist je Grundstück mindestens eine Trauben-Eiche, mind. 16 – 18 cm Stammumfang, mit einem Abstand von mind. 5 m zur Fahrbahnkante, zu pflanzen. Die Wurzelräume sind dauerhaft von Ver- und Entsorgungseinrichtungen freizuhalten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Innerhalb der mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu pflanzen. Je angefangene 3 qm ist mindestens ein Strauch zu pflanzen Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 500 qm ein standortgerechter Obstbaum oder sonstiger standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm außerhalb der Anpflanzungsgebote zu pflanzen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den gesamten Bebauungsplan Nr. 23.

2. Außenwandflächen *(§ 84 (3) NBauO)*

2.1 Die Außenwände von Hauptgebäuden sind aus Vormauerziegeln in den Farbtönen Rot bis Rotbraun oder anderen Materialien in gedeckten mattierten Farbtönen herzustellen.

2.2 Außenwände von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind im Material den Außenwänden des Hauptgebäudes anzugleichen oder aus Holz herzustellen.

3. Dachfarben, Dachmaterial und Glanz *(§ 84* (3) *NBauO)*

3.1 Zur Dacheindeckung von Hauptgebäuden sind nur nicht glänzende, unglasierte Dachpfannen in den Farben Rot bis Rotbraun oder Anthrazit sowie weiche Dacheindeckungen (Reetdach) zulässig. Hiervon ausgenommen sind Verglasungen, Solaranlagen und begrünte Dächer.

Engoben können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass es sich um matt wirkende Oberflächen handelt.

3.2 Solaranlagen auf geneigten Dächern sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche.

4. Gestaltung der nicht überbaute Grundstücksflächen *(§ 84 (3) NBauO)*

4.1 Vorgärten 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.

4.2 Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen in der gesamten Breite zwischen der Straße / Erschließungsanlage und dem Hauptgebäude.

5. Werbeanlagen *(§ 84 (3) NBauO)*

5.1 Werbeanlagen sind ausschließlich als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung direkt am Gebäude und bis zu einer Flächengröße von max. 1 qm zulässig. Je Gebäude und Grundstück darf nur eine Werbeanlage angebracht werden. Die Farben der Werbeanlagen sind so zu wählen, dass sie sich in das Gesamtbild einfügen.

5.2 Bei leuchtenden, hinterleuchteten und angeleuchteten Werbeanlagen sind grelles und wechselndes Licht unzulässig.

6. Ordnungswidrigkeiten *(§ 80 (3) NBauO)*

6.1 Gemäß § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich und fahrlässig den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise

1. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

2. Bodenfunde

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

3. Besonderer Artenschutz *(§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)*

Der Baubeginn einschl. der Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeit der potenziell vorkommenden bodenbrütenden Vogelarten von vom 01. März bis 15. Juli liegen bzw. eine Kontrolle dieser Flächen hinsichtlich eines aktuellen Brutgeschehens vor der Inanspruchnahme stattfinden.

Gehölzrückschnitt (bspw. für die Herstellung des Lichtraumprofils) der angrenzend zum Geltungsbereich befindlichen Gehölze ist außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September durchzuführen (s. § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

4. Baumschutz

Im Kronentraufbereich der Bäume und Hecken sind Abgrabungen und Geländeaufhöhungen unzulässig. Die DIN 18920 ist anzuwenden. Vor Beginn der Baudurchführung ist ein sachgerechter Baumschutz gemäß DIN 18920 an den zum Baufeld benachbarten Bäumen vorzusehen.

5. Pflanzlisten

Alle Anpflanzungen müssen innerhalb von 2 Jahren nach dem Beginn der Baumaßnahme durchgeführt sein.

Großkronige Bäume:

Birke	Betula pendula
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Silber-Weide	Salix alba
Trauben-Eiche	Quercus petraea

Kleinkronige Bäume:

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus

Sträucher:

Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Sal-Weide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn, eingriffl.	Crataegus monogyna
Himbeere	Rubus idaeus

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Radbruch den Bebauungsplan Nr. 23 „Op'n Donnerloh-West“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der örtlichen Bauvorschriften, am ..... als Satzung beschlossen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss *(§ 2 (1) BauGB)*

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Verwaltungsausschusses vom 19.12.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ortsüblich vom 20.12.2019 bis 30.01.2020 durch den Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel bekannt gemacht worden.

Radbruch., den ....
Bürgermeister

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALK), Gemarkung Radbruch, Flur 2, Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021 LGLN
Herausgeber: Katasteramt Lüneburg

Angaben und Präsentation des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,

2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 (3) NVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (vom 2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den ....
- Katasteramt Lüneburg –
LGLN, Regionaldirektion Lüneburg

3. Beteiligung der Öffentlichkeit *(§ 3 (2) BauGB)*

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Radbruch hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 „Op'n Donnerloh-West“ und der Begründung zugestimmt und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom ..... bis zum ..... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Inhalt der Bekanntmachung zur Auslegung der Planentwürfe und die gem. § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.radbruch.de“ ins Internet eingestellt.

Radbruch., den ....
Bürgermeister

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange *(§ 4 (2) BauGB)*

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit dem Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Radbruch., den ....
Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss *(§ 10 (1) BauGB)*

Der Rat der Gemeinde Radbruch hat den Bebauungsplan Nr. 23 „Op'n Donnerloh-West“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Radbruch., den ....
Bürgermeister

6. Inkrafttreten *(§ 10 (3) BauGB)*

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes am ..... im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg Nr..... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Radbruch., den ....
Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften *(§§ 214 und 215 BauGB)*

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen nicht geltend gemacht worden.

Radbruch., den ....
Bürgermeister

8. Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Radbruch., den ....
Bürgermeister

Verfahrensstand nach BauGB § 3(2) ■ § 4(2) ■ § 4a(3) □ § 10(1) □ § 10(3) □

Planverfasser: WIRSIND ARCHITEKTEN & STADTPLANER
WIRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH
Markusstraße 7 20355 Hamburg
Tel 040 39 15 41 stadtplaner@wirsind.net
Axel Winckler Stefan Rühr-Kramer

Inhalt	Datum	Name
erstellt	30.11.2021	jh

Maßstab: 1:1000

Planinhalt: **Bebauungsplan Nr. 23 „Op'n Donnerloh-West“ mit örtlichen Bauvorschriften**

Nord