

## Textliche Festsetzungen

### 1. Bauliche Nutzung

- In den Mischgebieten sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.  
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Im gesamten Plangebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.  
(§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig.  
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Im Mischgebiet dürfen Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die festgesetzte GRZ bis 0,8 überschreiten. Im MI- und im WA3-Gebiet ist diese Überschreitung bis zur GRZ von 0,525 zulässig.  
(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- Die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden ist in Abhängigkeit der Grundstücksgröße beschränkt:  
MI1-Gebiet je 150 m<sup>2</sup> höchstens eine Wohnung.  
MI2-Gebiet je 200 m<sup>2</sup> höchstens eine Wohnung.  
WA1-Gebiet je 400 m<sup>2</sup> höchstens eine Wohnung.  
WA2-Gebiet je 500 m<sup>2</sup> höchstens eine Wohnung.  
WA3-Gebiet je 200 m<sup>2</sup> höchstens eine Wohnung.  
In den WA1- und WA2-Gebieten kann ausnahmsweise eine weitere Wohnung in Wohngebäuden zugelassen werden, wenn sie nicht größer als 2/3 der Hauptwohnung ist und zusätzlich im WA1-Gebiet 200 m<sup>2</sup> und im WA2-Gebiet 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zur Verfügung stehen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 und § 31 Abs. 1 BauGB)
- Außerhalb der im Blockkennbereich gelegenen Baugrenze sind Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO (Nebengebäude, Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten) nicht zulässig.  
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Notwendige Zufahrten zur Erschließung von rückwärtigen Grundstücken oder rückwärtig gelegenen Gebäuden sind in einer Länge von maximal 40 m und einer Breite von höchstens 3,50 m auf die zulässige Grundfläche anzurechnen.  
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF) darf höchstens 0,3 m über dem natürlichen Gelände liegen. Die Gebäudeecke, bei der das Gelände am höchsten ist, ist der Bezugspunkt. Die Höhe des natürlichen Geländes wird durch die Höhenlinien im Plan definiert. Ggf. ist zwischen den Höhenlinien zu interpolieren.  
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.  
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

### 2. Grünordnung

- Je Neubau oder Anbau eines Gebäudes über 36 m<sup>2</sup> ist ein heimischer standortgerechter 3 x verschulter Laubbbaum (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.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. 20 BauGB)
- 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*
  - Rotbuche - *Fagus sylvatica*,
  - Stieleiche - *Quercus robur*,
  - Sandbirke - *Betula pendula*,
  - Feldahorn - *Acer campestre*,
  - Traubenkirsche - *Prunus padus*,
  - Eberesche - *Sorbus aucuparia*.
- Oberflächenentwässerung
  - Das Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Das anfallende Oberflächenwasser der Stellplätze und Zufahrten ist über die belebte Bodenzone zu versickern (Mulden- oder Flächenversickerung). Der Einsatz von Sickerschächten oder Rigolen ist nur für die Versickerung des Dachflächenwassers zulässig. Sollte das vollständige Versickern des anfallenden Oberflächenwassers nachweislich (keine versickerungsfähigen Böden, geringer Grundwasserstand) nicht möglich sein, kann bei der Gemeinde Adendorf der Anschluss an den Regenwasserkanal beantragt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. 20 BauGB)

## Örtliche Bauvorschrift

### § 1 Dächer

- Hauptgebäude sind mit geneigten Dachflächen zwischen 15° und 48° 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, Anthrazittöne RAL Nr. 7015, 7016 oder ähnliche) zulässig. Die geneigten Dachflächen dürfen nur mit einem Material gedeckt werden. Glänzende Pflanzen (glasiert oder engobiert) sind nicht zulässig. Gründächer sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind zusätzlich allgemein zulässig. Wintergärten sind von den Vorgaben ausgenommen.

### § 2 Werbeanlagen in den WA-Gebieten

- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistungserbringung zulässig. Es sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von max. 0,25 qm zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

### § 3 Stellplätze

- Auf jedem Baugrundstück sind je Wohnheit mindestens zwei Stellplätze anzulegen. Abweichend davon ist für Wohnungen bis zu einer Größe von 50 m<sup>2</sup> nur ein Stellplatz anzulegen.

### § 4 Gestaltung der Vorgärten, Einfriedungen

- Flächenhafte Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zäune oder flächenhafte Teile von Zäunen aus Kunststoff sind unzulässig.

### § 5 Ausnahmen / Abweichungen

- Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung sind zulässig, wenn die städtebaulichen, baugesetzlichen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.  
(§ 66 (5) NBauO)

### § 6 Ordnungswidrigkeiten

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

## Hinweise

### 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017,
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017,
  - Planzichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990,
  - Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010
  - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012
- in der jeweils aktuellen Fassung.

### 2. Archäologische Denkmalpflege

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

## 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. 40 „Südlich Sandweg“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Adendorf, den 07.05.2021

gez. Maack

Bürgermeister

(Siegel)

Siegel

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Adendorf hat in seiner Sitzung am 24.09.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 40 „Südlich Sandweg“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Adendorf, den 07.05.2021

gez. Maack

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 14.10.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Lüneburg, den 28.04.2021

gez. Mellentin

ÖBV1 Mellentin

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40 „Südlich Sandweg“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von



Planungsbüro

PATT

Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15

21335 Lüneburg

Tel. 041 31/22 19 49-0

www.patt-plan.de

Lüneburg, den 19.03.2021

gez. F. Patt

Planverfasser

### Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Umwelt, Ortsentwicklung und Bauen der Gemeinde Adendorf hat in seiner Sitzung am 08.10.2020 dem Entwurf Bebauungsplan Nr. 40 „Südlich Sandweg“ 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 28.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40 „Südlich Sandweg“ mit örtlicher Bauvorschrift und Begründung hat vom 06.11.2020 bis 07.12.2020 öffentlich ausgelegt.

Adendorf, den 07.05.2021

gez. Maack

Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Adendorf in seiner Sitzung am 18.03.2021 den Bebauungsplan Nr. 40 „Südlich Sandweg“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen und die zugehörige Begründung beschlossen.

Adendorf, den 07.05.2021

gez. Maack

Bürgermeister

### Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 40 „Südlich Sandweg“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift wird hiermit ausgefertigt.

Adendorf, den 07.05.2021

gez. Maack

Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 40 „Südlich Sandweg“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.05.2021 im Amtsblatt Nr. 05/2021 für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 40 „Südlich Sandweg“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde damit am 17.05.2021 rechtsverbindlich.

Adendorf, den 18.05.2021

gez. Maack

Bürgermeister

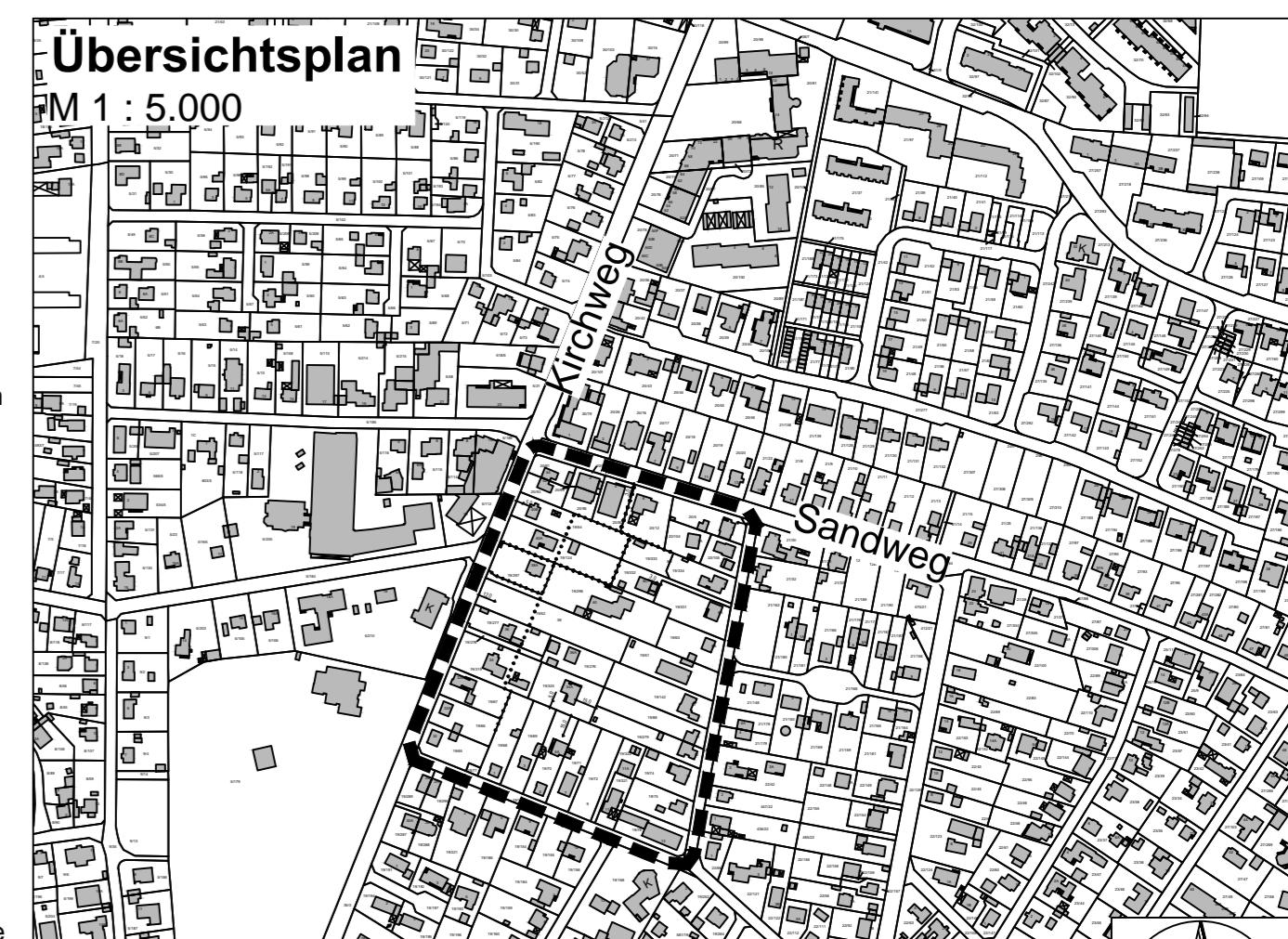
### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 40 „Südlich Sandweg“ mit örtlicher Bauvorschrift sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 21 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 40 „Südlich Sandweg“ mit örtlicher Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Adendorf, den .....

gez. Maack

Bürgermeister



## Bebauungsplan Nr. 40 „Südlich Sandweg“ mit örtlicher Bauvorschrift

