

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

- MD** Dorfgebiete
- MDe** Dorfgebiete, eingeschränkt, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1 und 2

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3** Grundflächenzahl, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2.4
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK 9,00 m** Oberkante baulicher Anlagen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- E** nur Einzelauser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg
- Anlieger
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- Private Grünfläche, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3.4 und 3.5

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3.4 und 3.5
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3.1
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3.7

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), §§ 1-9 BauNutzungsverordnung (BauNVO))**
 - 1.1 In den eingeschränkten Dorfgebieten (MDe) sind die zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt: Es sind nicht zulässig:
 - a) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - b) Einzelhandelsbetriebe, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - c) Tankstellen,
 - d) Gartenbaubetriebe.
 - 1.2 Des Weiteren werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt: Es sind nicht zulässig:
 - e) Vergnügungsstätten.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 2.1 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der im Baugebiet geplanten Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie der der Mitte der straßenzugewandten Gebäuseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäuseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
 - 2.2 Die Mindestgrundstücksgröße in den eingeschränkten Dorfgebieten (MDe) beträgt 750 m².
 - 2.3 In Ausnahmefällen kann die Mindestgrundstücksgröße in den eingeschränkten Dorfgebieten (MDe) auf bis zu 500 m² reduziert werden - insgesamt aber nicht mehr als 5 Baugrundstücke innerhalb der eingeschränkten Dorfgebiete. Auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße kleiner als 750 m² ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 angehoben. Die Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Park- und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist innerhalb von Grundstücken mit einer Größe von 500 m² bis 749 m² auf 0,25 begrenzt.
- 3 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**
 - 3.1 Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen am östlichen und südlichen Rand des Baugebietes ist je 1,5 lfd. Meter im Durchschnitt ein heimisches, standort- und landschaftsgerechtes Laubgehölz (mindestens 2-fach verpflanzt) wie Schliehe, Hartriegel, Hasel, Roter und Schwarzer Holunder, Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche und Linde zu pflanzen.
 - 3.2 Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme sind im Baugebiet insgesamt 20 großkronige, standortgerechte Laubbäume innerhalb der eingeschränkten Dorfgebiete (MDe) zu pflanzen.
 - 3.3 Sämtliche als zu pflanzend festgesetzte Gehölze im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges entsprechend des Erstsatzes zu ersetzen. Die Gemeinde führt die Initialbepflanzung durch.
 - 3.4 Innerhalb der privaten Grünfläche am südöstlichen Rand des Baugebietes ist für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bereits vor Beginn der Bauarbeiten ein Laichgewässer für die Knoblauchkröte entsprechend den mit dem Landkreis abgestimmten Vorgaben aus dem biologischen Fachbeitrag herzustellen.
 - 3.5 Das Umfeld des Ersatzlaichgewässers innerhalb der Maßnahmenfläche ist als Brache/ Blühstreifen dauerhaft zu pflegen, sodass grabbare Bereiche als Kompensation für den planbedingten Verlust an Landlebensraum vorhanden sind. Mit dem Aushub des Ersatzlaichgewässers ist vor Ort eine südexponierte Böschung zu modellieren.
 - 3.6 Das neue Baugebiet ist ab dem Baustellenbetrieb bis zur Reife des Ersatzlaichgewässers komplett einzuzäunen.
 - 3.7 Innerhalb der als Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandene Gehölze und der Krautsaum entlang der südwestlichen Seite des Mühlenwegs zu erhalten, zu pflegen und im Falle ihres Abganges durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.
 - 3.8 Die neu anzulegende Ringstraße, zur Erschließung des Plangebietes, ist zu 20 % als Straßenbegleitgrün (bspw. Rasenflächen, Gehölzpflanzungen) auszuführen. Der Erschließungsweg zum Ersatzlaichgewässer ist als Grünweg anzulegen.
- 4 Ver- und Entsorgung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 - 4.1 Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und geregelten Ableitung des Oberflächenwassers:
 - a) Das anfallende Niederschlagswasser aus den eingeschränkten Dorfgebieten (MDe) und von den Verkehrsflächen des neuen Baugebietes ist gem. hydraulischen Berechnungen zu sammeln, in einer Rückhalteanlage aufzunehmen und gedrosselt in dem Maß in die Kanalisation/ Vorflut abzugeben, welcher der Abflussmenge der unversiegelten Flächen des neuen Baugebietes entspricht.
 - b) Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser kann in privaten Retentionsanlagen gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden, danach ist es dem Schmutzwassersammler zuzuführen.

Hinweise:
 Keller sind durch wasserundurchlässige Wannenbauwerke oder Abdichtungen zu schützen.
 Das Plangebiet befindet sich im direkten Einflussbereich von landwirtschaftlich genutzten Fahrwegen, Betrieben und Ackerflächen. Hierdurch können Staub-, Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen in das Baugebiet hineinwirken.
 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung).

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

- (1) **Räumlicher Geltungsbereich**
 Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die eingeschränkten Dorfgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mühlenblick". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
- (2) **Sachlicher Geltungsbereich**
 Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die erforderliche Anzahl der Garagen und Stellplätze.

§ 2 Anzahl der Garagen und Stellplätze gem. § 84 (1) Nr.2 NBauO

Auf Grundstücken mit einer Größe bis zu einschließlich 749 m² ist mindestens ein Stellplatz vorzuhalten. Auf Grundstücken ab einer Größe von 750 m² sind je vorgesehener Wohneinheit 1,5 Stellplätze zu errichten.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 NBauO

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 NBauO mit einer Geldbuße bis € 500.000,00 geahndet werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Adenbüttel diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Adenbüttel, den

(Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 12.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Adenbüttel, den

(Bürgermeisterin)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 © 2019 LGL
 Landesamt für Geoformation und Landesvermessung
 Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2019). 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. *)
 *) Unzutreffendes bitte streichen

Gifhorn, den

(Amtl. Vermessungsstelle)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:
 Dr.-Ing. W. Schwerdt
 Büro für Stadtplanung GbR
 Waisenhausdamm 7
 38100 Braunschweig.

Braunschweig, den

(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.07.2019 den Entwürfen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 05.08.2019 bis 09.09.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Adenbüttel, den

(Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 18.11.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Adenbüttel, den

(Bürgermeisterin)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.
 Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am in Kraft getreten.

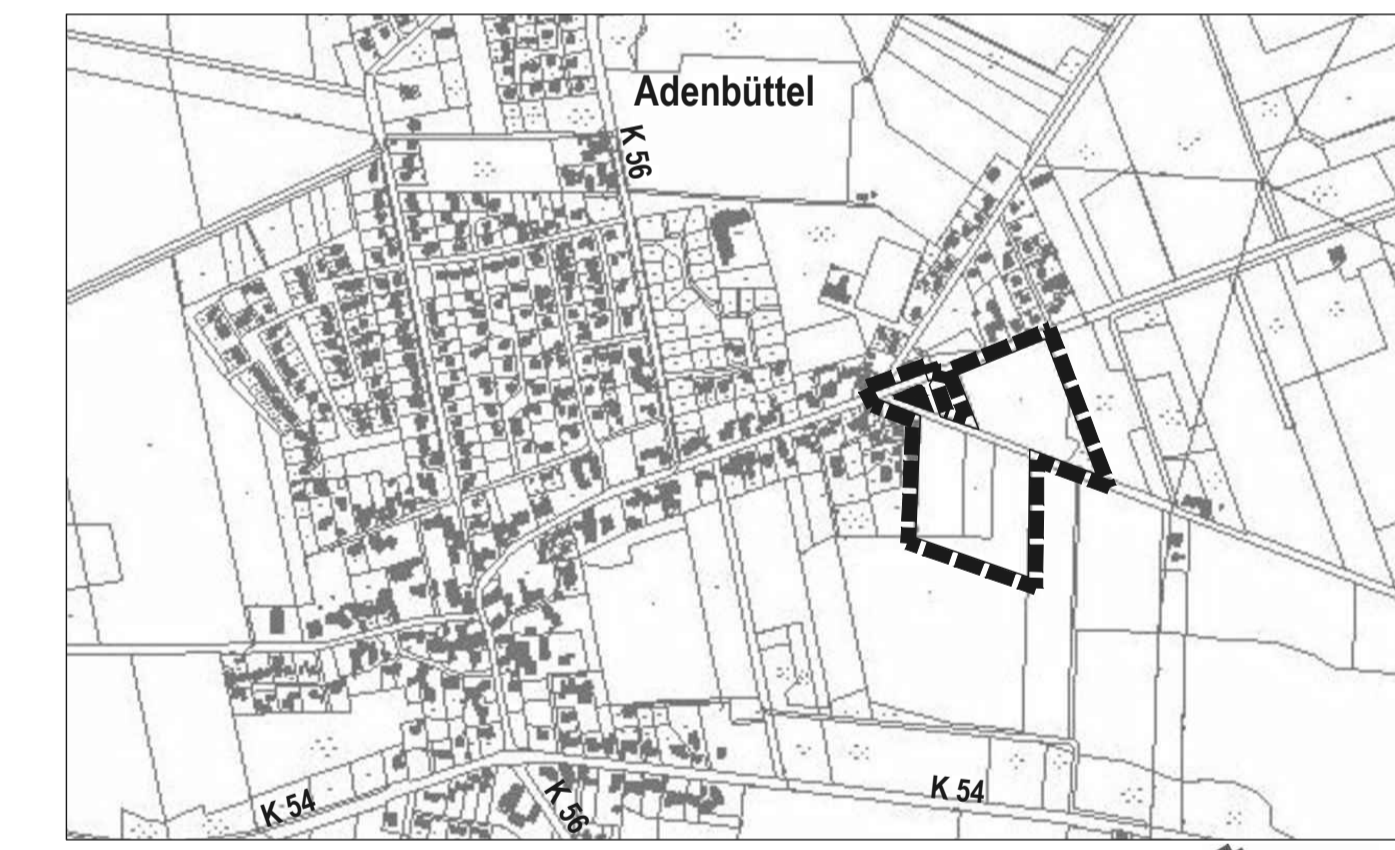
Adenbüttel, den

(Bürgermeisterin)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Adenbüttel, den

(Bürgermeisterin)



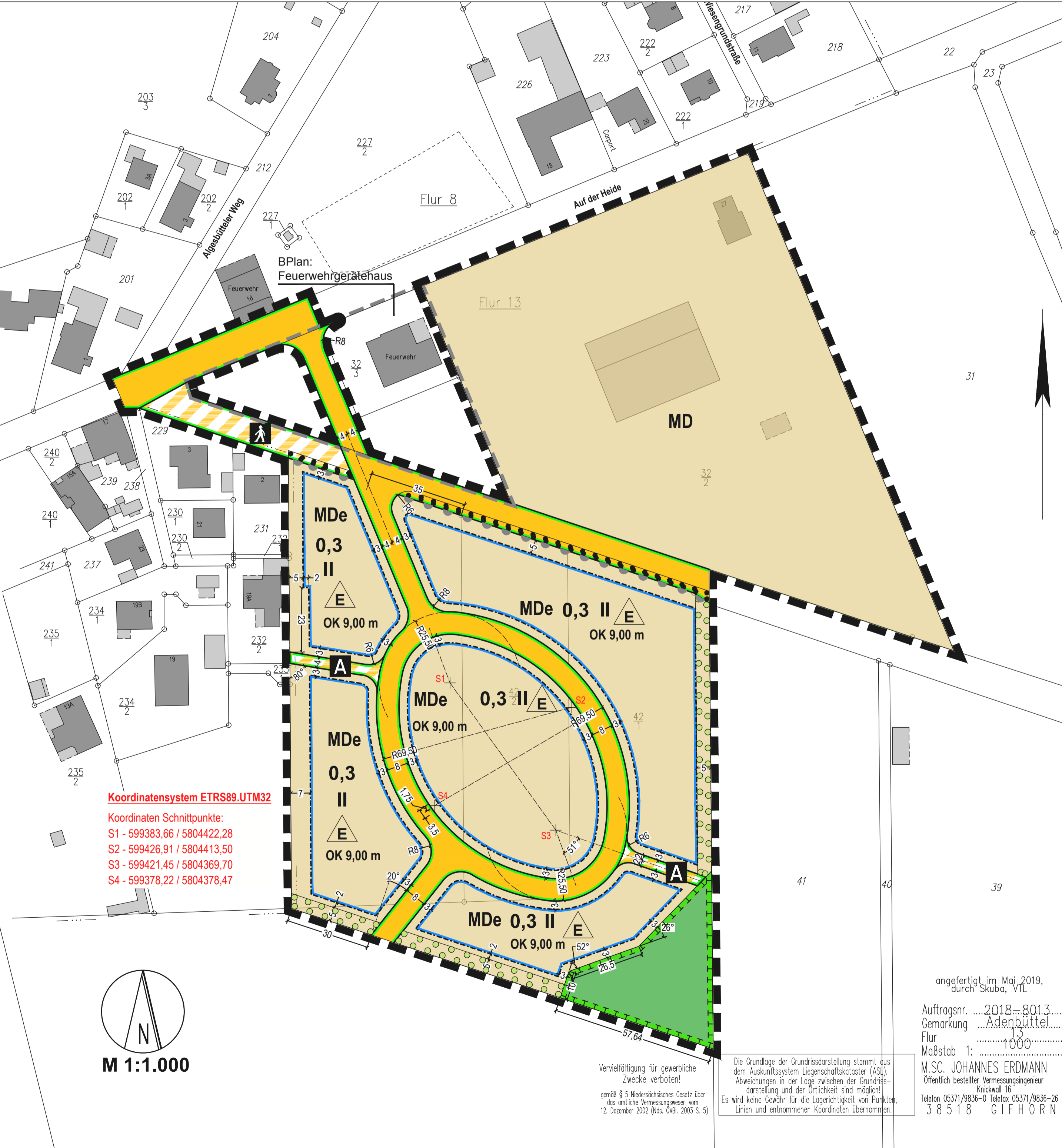
Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem / © (2016) LGLN

Gemeinde Adenbüttel

**Mühlenblick
 mit örtlicher Bauvorschrift
 zugl. 1. Änderung Feuerwehrgerätehaus**

Bebauungsplan

Stand: § 10 (3) BauGB



Koordinatensystem ETRS89_UTM32
 Koordinaten Schnittpunkte:
 S1 - 599383,66 / 580442,28
 S2 - 599426,91 / 5804413,50
 S3 - 599421,45 / 5804369,70
 S4 - 599378,22 / 5804378,47

M 1:1.000

Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!
 gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über die amtliche Vermessung vom 12. Dezember 2002 (Nds. OBl. 2003 S. 5)

Die Grundlage der Grunddarstellung stammt aus dem Auskuffsystem Liegenschaftskataster (ASL). Abweichungen in der Lage zwischen der Grunddarstellung und der Örtlichkeit sind möglich! Es wird keine Gewähr für die Lagegenauigkeit von Punkten, Linien und entnommenen Koordinaten übernommen.

angefertigt im Mai 2019, durch Skuba, VtL
 Auftragsnr. 2018-8013
 Gemarkung ... Adenbüttel
 Flur 100
 Maßstab 1:
 M.Sc. JOHANNES EROMANN
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Köhler 16
 Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
 3 8 5 1 8 G I F H O R N