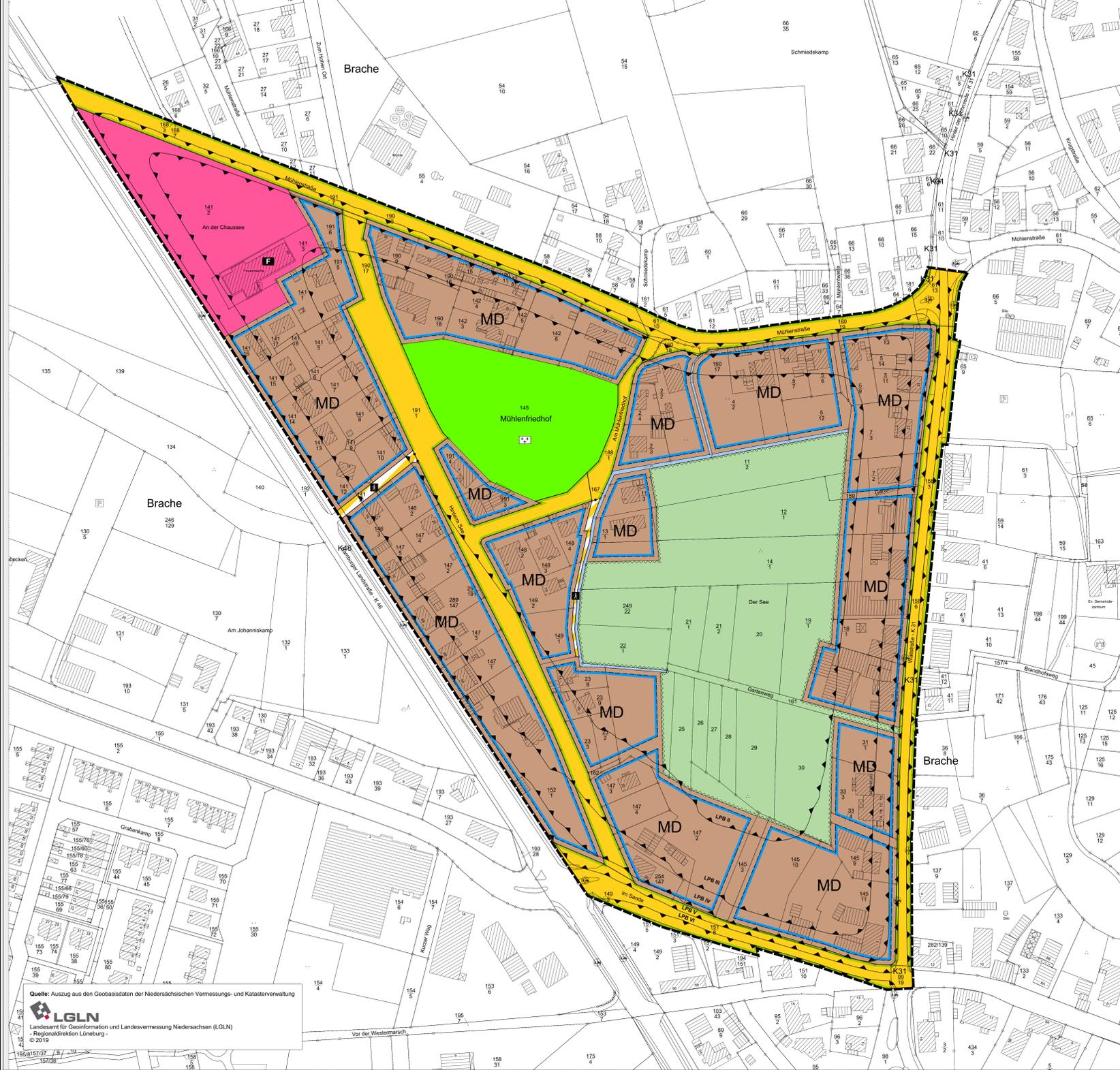
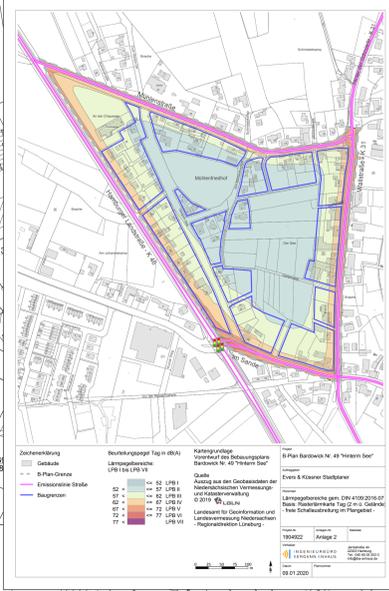


BEBAUUNGSPLAN BARDOWICK NR. 49 "HINTERM SEE" mit örtlicher Bauvorschrift

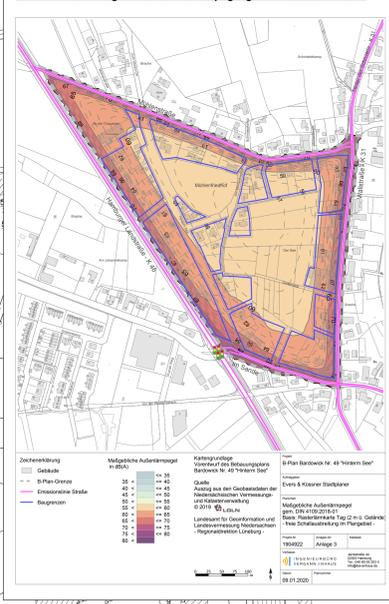
PLANZEICHNUNG (TEIL A):



Nebenkarte 1: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109:2016-7



Nebenkarte 2: Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2016-1



MD 0,6
II o
ED SD + WD
FH 10,5 m
TH 6,5 m

Maßstab 1 : 1000

Es gilt die Bauzonenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) (BauNVO) sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

ZEICHENERKLÄRUNG

- Planzonen:** Erläuterung:
- I. FESTSETZUNGEN:**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO)**
- MD** Dorfgebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 bis 20 BauNVO)**
- 0,6** Grundfläche, als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- FH 10,5** Maximale Firsthöhe über dem zugehörigen Bezugspunkt
- TH 6,5** Maximale Traufhöhe über dem zugehörigen Bezugspunkt
- 3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 bis 23 BauNVO)**
- o** offene Bauweise
- Baugrenze**
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**
- F** Flächen für den Gemeinbedarf
- 5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
- o** Straßenverkehrsfläche
- o** Straßenbegrenzungslinie
- o** Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- o** Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- 6. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
- o** Öffentliche Grünfläche
- o** Friedhof
- 7. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18 a BauGB)**
- o** Fläche für die Landwirtschaft
- 8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes
- II. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- o** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche
- Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung befreit ist
- III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- o** Wasseroberfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 a) BauGB
- IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE**
- o** Vorhandene Gebäude
- o** Vorhandene Flurstücksgrenze
- o** z.B. 27
- Flurstücksbezeichnung
- Erläuterung der Nutzungsbezeichnungen:
- Art der baulichen Nutzung **MD 0,6** Grundfläche, als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse **II o** Bauweise
- Zulässigkeit von Bauformen **ED SD + WD** Zulässigkeit von Dachformen
- Maximale First- und Traufhöhe über Oberkante Erdgeschossfußboden

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dorfgebiet MD gemäß § 5 der Bauzonenverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) festgesetzt.
- 1.2 Im Dorfgebiet MD sind Tankstellen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO nicht zulässig. Darüber hinaus sind Ausnahmen für Vergnügungstankstellen, Biorast- und bodenbelagte Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln sexuellen Charakters ausgerichtet ist gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO, unzulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten werden.
- 2.2 Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt im Dorfgebiet MD 10,5 m über Oberkante Erdgeschossfußboden.
- 2.3 Die höchstzulässige Traufhöhe (TH) beträgt im Dorfgebiet MD 6,5 m über Oberkante Erdgeschossfußboden.
- 3. Mindestgrundstückgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
- 3.1 Im Dorfgebiet MD sind je Baugrundstück mindestens die folgenden Grundstücksflächen nachzuweisen:
- 500 m² bei Einfamilienhäusern und
 - 350 m² bei Doppelhäusern.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

4. Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein (1) regionaltypischer Baum (vgl. Pflanzliste 1) mit einem Stammumfang von 12 cm bei anzuflanzenden, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Pflanzliste 1:** Obstbäume, Holz-Apfel (Malus sylvestris), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Weißdorn (Crataegus monogyna), Traubenkirsche (Prunus padus).
- 4.1 Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser, insbesondere von den Dächern der Baukörper und den befestigten Flächen, ist auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Maßnahmen (z.B. Flächen-, Mulden- oder Regenversickerung) wieder schädlos dem Grundwasser zuzuführen. Die Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.
- 5. Oberflächenabwasser (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)**
- 5.1 Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser, insbesondere von den Dächern der Baukörper und den befestigten Flächen, ist auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Maßnahmen (z.B. Flächen-, Mulden- oder Regenversickerung) wieder schädlos dem Grundwasser zuzuführen. Die Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.
- 6. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- 6.1 Für Gebäude in der ersten Baureihe entlang der Straßen "Hamburger Landstraße", "Wallstraße", "Mühlentriedhof" und "Im Sande" gilt zum Schutz der Außenräume gegen Verkehrsstaubmissionen, das Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109:2016-07, Schallschutz im Hochbau (s. Nebenkarte 1) auszubilden.
- | Lärmpegelbereich | Beurteilungspiegel tags (in dB(A)) | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R _w in dB | Außenbauteile in dB |
|------------------|------------------------------------|--------------------------------------|---|---------------------|
| I | bis 52 | bis 55 | 30 | 30 |
| II | 53-57 | 56-60 | 30 | 30 |
| III | 58-62 | 61-65 | 35 | 30 |
| IV | 63-67 | 66-70 | 40 | 35 |
| V | 68-72 | 71-75 | 45 | 40 |
| VI | 73-77 | 76-80 | 50 | 45 |
- Anforderungen an die Luftschallminderung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109
- Alternativ kann eine Ermittlung des erforderlichen gesamten Schalldämm-Maßes R_w der Außenbauteile gemäß DIN 4109:2016-01 auf Basis der in der Nebenkarte (s. Nebenkarte 2) dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel erfolgen.
- 6.2 Für Gebäude in der ersten Baureihe entlang der Straßen "Hamburger Landstraße", "Wallstraße", "Mühlentriedhof" und "Im Sande" gilt für zum Schließen genutzte Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) schalldämmende Lüftungseinrichtungen zu verwenden, soweit der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird. Davon ausgenommen sind die rückwärtigen Gebäudeanteile entlang der Mühlentriedhof die rückwärtigen und die seitlichen Gebäudeanteile.
- 7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 BauNVO)**
- 7.1 Im Dorfgebiet MD ist für die Hauptbaukörper ausschließlich die Verwendung von Ziegelmauerwerk, das annähernd dem roten bis rotbraunen RAL-Farbspektrum zugeordnet ist, zulässig. Darüber hinaus ist die Nutzung von Holzmaterialien oder Putzmaterialien in den Farben Rot, Grau und Weiß bis zu einem Anteil von 30 % der jeweiligen Außenwandfläche zulässig. Fischwerk mit Ausmauerungen in den o. g. Materialien und Farben ist zulässig. Untergeordnete Gebäudeanteile dürfen als Stahl- Glaskonstruktion erstellt werden.
- 7.2 Ausnahmeweise dürfen sichtbare Außenwände von gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Hauptgebäuden aus Holz, mit Weis- oder Trapezblechen oder Wellfaser-Zementplatten hergestellt werden.
- 7.3 Die Dachneigungen der Hauptdachflächen sind als symmetrische Sattel-, Krüppelwal- oder Walmächer mit mindestens 30 Grad und maximal 60 Grad Dachneigung aus Tonziegeldeckung in den Farben Rot oder Rot- Braun oder als Reetdach herzustellen. Glänzend engoblierte und sonstige glänzende Dachflächen sind nicht zulässig und müssen annähernd einem der folgenden RAL-Farbspektren zugeordnet sein:
- Rot bis Rotbraun: bspw. 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3022 (Kaminrot), 3003 (Rubinrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Koralenrot), 3011 (braunrot), 3007 (Schwarzrot)
- 7.4 Anlagen zur Energiegewinnung dürfen in die Dachflächen integriert sowie auf die Dachflächen aufgesetzt werden.
- 7.5 Die Vorschriften gelten nur für die Hauptbaukörper und nicht für untergeordnete Gebäudeanteile (z.B. Dachböden, Vordächer) sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.
- 7.6 Gewächshäuser in Stahl-Glaskonstruktion sind zulässig.
- 7.7 Für Einfriedungen sind geschnittene Hecken aus Laubgehölzen oder freiwachsende Sträucher zulässig. Darüber hinaus sind Einfriedungen aus festen Materialien wie z.B. Stein, Holz und Stahl nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
- 7.8 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistungserbringung zulässig. Werbeanlagen mit himmelwärts gerichteten, blinkenden, farbwechselndem und/ oder bewegtem Licht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig. Das Errichten von Werbeanlagen zum Zweck der Fremdwerbung ist unzulässig.
- 7.9 Die nicht von zulässigen Haupt- und Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO überdeckten Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen und mit bodenbedeckender Vegetation (wie bspw. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) zu begrünen.
- HINWEISE:**
- Schutz des Mutterbodens**
 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nützlichem Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Vergeugung zu schützen.
- Architekturrechtliche Ge- und Verbote**
 In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus Naturschutz- und architekturrechtlichen Gründen verboten Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte von Heckenschnitt und anderen Gehölzen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder ausnahmsweise zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 u.3 BNatSchG).
- Kulturlandmarken und Denkmalsschutz**
 Wer Kulturlandmarken entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer oder den Eigentümer und die Besitzer oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiter oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 1 Verpflichteten haben aus Kulturdenkmal und die Fundstätte in unversehrtem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.
 Archaische Kulturlandmarken sind nicht nur Funde, sondern auch dinge Zeugnisse Veränderungen und Verfallens in der natürlichen Bodenschicht.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschluss**
 Der Verwaltungsausschuss des Flecken Bardowick hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Hinterm See" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... ortsüblich in ... bekannt gemacht worden.
- Bardowick, den (Luhmann) - Gemeindefeldreferent
- 2. Planunterlagen**
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Ortskarte ist einwandfrei möglich.
- Lüneburg, den (Bnz./A.) - LG/Lüneburg - Katasteramt Lüneburg
- 3. Planverfasser**
 Der Bebauungsplan Nr. 49 "Hinterm See" wurde ausgearbeitet von Evers & Küssner Stadtplaner, Ferdinand-Bell-Strasse 7a in 20099 Hamburg.
- Hamburg, den - Planverfasser
- 4. Öffentliche Auslegung**
 Der Verwaltungsausschuss des Flecken Bardowick hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 "Hinterm See" sowie der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 "Hinterm See" sowie die Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden Stellungnahmen haben vom ... bis einschließlich ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
- Bardowick, den (Luhmann) - Gemeindefeldreferent
- 5. Satzungsbeschluss**
 Der Rat des Flecken Bardowick hat den Bebauungsplan Nr. 49 "Hinterm See" mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ... als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
- Bardowick, den (Luhmann) - Gemeindefeldreferent
- 6. Ausfertigung**
 Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit örtlicher Bauvorschrift wird hermit ausgefertigt.
- Bardowick, den (Luhmann) - Gemeindefeldreferent
- 7. Inkrafttreten**
 Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 49 "Hinterm See" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ... im Amtsblatt Nr. ... für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 49 "Hinterm See" ist damit am ... in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)
- Bardowick, den (Luhmann) - Gemeindefeldreferent
- 8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
- Bardowick, den (Luhmann) - Gemeindefeldreferent
- 9. Mängel der Abwägung**
 Der Beschluss des Bebauungsplanes ist innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
- Bardowick, den (Luhmann) - Gemeindefeldreferent
- PRÄAMBEL**
- Aufgrund des § 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 84 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat des Flecken Bardowick diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung nebst Begründung in seiner Sitzung am ... beschlossen.
- Bardowick, den (Luhmann) - Gemeindefeldreferent
- SATZUNG DES FLECKEN BARDOWICK DES LANDKREISES LÜNEBURG ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 49 "HINTERM SEE" für das Gebiet**
- nördlich der "Hamburger Landstraße" (K46), südlich der "Mühlentriedhof" (K31) und nördlich der Straße "Hinterm See".
- Datum: Fassung vom 27. Juli 2020
- Vertretungsamt: **VOHENTWURF** (Friedrich) Freizeitzentrum der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
 Freizeitzentrum der Bahndünen und sonstigen Träger Öffentlicher Bereich gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Planungsbüro: **Evers & Küssner Stadtplaner** Christian Evers & Ulf Küssner PartGmbH Ferdinand-Bell-Strasse 7a 20099 Hamburg