

Planzeichenerklärung

(Planzeichenerklärung - PlanV)
 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)

- MD** 1.2.1. Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 16 Abs. 2, 18, 19, 20, 22 und 23 BauNVO)
- 3. ~~Baugrenzen~~ - Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.5. Baugrenze
- 4.1. Straßenverkehrsflächen
- 4.2. Straßenbegrenzungslinie
- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
- 10.1. Wasserflächen
- 12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- 12.1. Flächen für die Landwirtschaft
- 13. 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 BauGB)
- 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- z.B. (U) Nummerierung der Fläche für Maßnahmen
- Erhaltung: Bäume
- ⊗ Erhaltung: Bäume fehlend
- ⊕ Erhaltung: Bäume ergänzt
- Heckenschnitt: Erhaltung von standortheimischen geschnittenen Hecken, Linienhaft
- 15. Sonstige Planzeichen
- 15.3. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhaltend sind / Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches von Teilen der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Änderungsbereiche) (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Dorfgebiet	Maßnahmenfläche
Dorfgebiet MD 08, Fläche für Nebenanlagen	M1
Dorfgebiet MD 11, Fläche für einen neuen Bauplatz	M2
Dorfgebiet MD 13, Flurstück 14/1 Fläche für Nebenanlagen	M3
Dorfgebiet MD 14, Fläche für Nebenanlagen	M4
Dorfgebiet MD 16, Flurstück 26/6	270m² von M5
Dorfgebiet MD 17, Fläche für Nebenanlagen	650m² von M5
Dorfgebiet MD 19, Flurstück 35/7 Fläche für Nebenanlagen	M6
Dorfgebiet MD 18, Flurstück 30/9	M7
Dorfgebiet MD 10, Flurstück 14/4 Fläche für Nebenanlagen	acht standortheimische Gehölze

Nachrichtliche Übernahmen

- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4)
- 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses
- U Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet
- R Zweckbestimmung: Hochwassererhaltungsfläche
- 14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
- D 14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- OD km 2,630 Ortsdurchfahrtslinie der K31 mit Stationierung in km und Stationierungsrichtung - keine Lagegenauigkeit, da nur Stationierungstabellen vorhanden sind

Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksabgrenzung
- z.B. Flurstücksmern

Verfahrenshinweise

- 1. Rechtsgrundlagen
 - Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 08.08.2020
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017
 - Planzeichenerklärung (PlanV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 zuletzt geändert 15.07.2020
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 19.02.2020
 - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19.02.2010, zuletzt geändert am 19.02.2010
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 15.07.2020
 - Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19.02.2010, zuletzt geändert am 20.05.2019
 - Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30.05.1978, zuletzt geändert am 26.05.2011
- 2. Die graphischen Festsetzungen sind in der Planzeichnung nicht vollständig vermerkt. Die Planung liegt in digitaler Form vor, so dass für die Punkte Gauß-Krüger-Koordinaten vorhanden sind, die vom ÖbV eindeutig in die Örtlichkeit übertragen werden können. In der Planzeichnung können Maße abgegriffen werden.

Textliche Festsetzungen

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommenen Änderungen sind rot gekennzeichnet.

- 1. Bauliche Nutzung
 - In Dorfgebieten sind Vergnügungsfstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- 2. In Dorfgebieten sind Tankstellen sowie KFZ-Handel und -Werkstätten unzulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO
- 3. In den Dorfgebieten MD08, MD10, MD13, MD14, MD17 und MD19 darf festgesetzte Grundflächenzahl um 100 % durch die Grundfläche von Nebenanlagen von Wirtschaftsteilen landwirtschaftlicher Betriebe überschritten werden. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 4. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- 5. Auf den Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen von Wirtschaftsteilen landwirtschaftlicher Betriebe dürfen ~~sonstige~~ Wirtschaftsteile landwirtschaftlicher Betriebe und Gemischtanhandelsbetriebe errichtet werden. Es gelten die Vorschriften zu Grenzabständen der NBauO. § 14 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 6. Terrassen und Wintergärten sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. § 23 Abs. 5 BauNVO
- 7. In den Dorfgebieten MD10a, MD13a, MD14a, MD17a und MD19a sind nur Wirtschaftsteile land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind sonstige Gewerbetriebe und Gemischtanhandelsbetriebe gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Nicht zulässig sind alle anderen in § 5 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO, § 5 BauNVO
- 8. In den Dorfgebieten MD 08/09, MD10, MD13, MD 14, MD17 und MD19 sind je 900 m² Grundstücksfläche maximal 2 Wohnungen zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- 9. Die Berechnung der Grundstücksmindestgröße von 900 m² in den Dorfgebieten MD 08/09, MD10, MD10a, MD13, MD13a, MD14, MD14a, MD17, MD17a, MD19, MD19a erfolgt unabhängig von den Nutzungsgrenzen, d.h., die Flächen MD 08/09, MD10, MD10a, MD13, MD13a, MD14, MD14a, MD17, MD17a, MD19 und MD19a sind gemeinsam zu berücksichtigen.
- 10. In den Dorfgebieten MD10, MD10a, MD13, MD13a, MD14, MD14a, MD17, MD17a, MD19 und MD19a darf die festgesetzte Grundflächenzahl nicht durch die Grundfläche von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1. Die festgesetzten Sichteckreiecke sind von Bebauung und Sichtbehinderungen über 80 cm freizuhalten. Einzelbäume sind zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 2. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten nur für Anlegern, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und der Feuerwehr. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB
- III. Grünordnung
 - 1. Bäume mit Erhaltungsgebot sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist eine Ersatzpflanzung mit einem standortheimischen oder örtlichen Baum vorzunehmen. Pflanzliste 1 und Pflanzqualität sind verbindlich. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - 2. Geschnittene Hecken mit Erhaltungsgebot sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen in gleicher Länge aus standortheimischen Arten vorzunehmen. Pflanzliste 2 und Pflanzqualität sind verbindlich. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - 3. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 ist ein Ufersaum anzulegen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - 4. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M3, M5 und M6 ist die Anlage von extensiven Obsthäfen vorzunehmen. Die Pflanzliste 3 ist verbindlich. Es sind ausschließlich hochstämmige Gehölze zu verwenden. Ein Pflanzabstand von mindestens 5,0 m in und zwischen den Reihen ist einzuhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - 5. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2, M4 und M7 ist eine Anpflanzung aus standortheimischen Gehölzen (Pflanzliste 3 ist verbindlich) vorzunehmen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 1,5 m in und zwischen den Reihen einzuhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - 6. Im Dorfgebiet MD10 ist als Ausgleichsmaßnahme eine Anpflanzung von acht standortheimischen Gehölzen auf dem Flurstück 14/4 vorzunehmen. Die Pflanzliste 1 und deren Pflanzqualität sind verbindlich. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - 7. Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden den Baugebieten wie folgt zugeordnet:

Dorfgebiet	Fläche für Nebenanlagen
Dorfgebiet MD 08	M1
Dorfgebiet MD 11	M2
Dorfgebiet MD 13, Flurstück 14/1	M3
Dorfgebiet MD 14	M4
Dorfgebiet MD 16, Flurstück 26/6	270m² von M5
Dorfgebiet MD 17	M6
Dorfgebiet MD 19, Flurstück 35/7	M6
Dorfgebiet MD 18, Flurstück 30/9	M7

- IV. Oberflächenerosion
 - 1. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Die Nutzung als Brauchwasser ist zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB
 - 2. Ausnahmsweise ist die Einleitung des auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers in den öffentlichen Regenwasserkanal zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB
- V. Bodenschutz
 - 1. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - 2. Abgrabungen und Aufhöhungen in den Baugebieten sind nur zulässig, soweit dies zur Herstellung der Gebäude und Zufahrten erforderlich ist. Das vorhandene Relief auf den übrigen Grundstücksflächen ist zu erhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

- I. Denkmalschutz
 - 1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35b "Altbereich Mitte - 2. Abschnitt, Wittorfer Straße" ist für die Archäologie Denkmalschutzfläche. Die Denkmalschutzbehörde ist bei Baumaßnahmen und Erdbaumaßnahmen rechtzeitig zu informieren, indem der Verdacht auf Bodendenkmale gegeben ist, benötigen die Erdarbeiten einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. §§ 10 und 13 NDSchG, § 9 Abs. 6 BauGB
 - 2. Einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer in der Umgebung eines Bodendenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Des Weiteren sind alle Arbeiten an den Bodendenkmalen selbst zur Wiederherstellung, Veränderung, Instandsetzung oder Zerstörung gemäß § 10 Abs. 1 NDSchG genehmigungspflichtig. § 10 Abs. 1 Nr. 4 und § 81 v. m. B., § 10 NDSchG, § 9 Abs. 6 BauGB
- II. Wasserwirtschaft
 - 1. In dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des BauGB untersagt. Dieses gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung und des Hochwasserschutzes sowie des Messwesens. Die zuständige Behörde kann abweichend hiervon im Einzelfall die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen. § 78 Abs. 4 WHG

Hinweise

Grundwasser
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein hoher Grundwasserstand vorhanden. Beim Bau von Kellern ist mit erhöhten Aufwendungen zu rechnen. Eine Baugrunderkundung für Einbaubarbeiten wird empfohlen.

Artenschutz
 Gehölzbesetzungen und die Baufeldreimung haben entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28.29. Februar stattfinden.

Vor dem Abbau oder Neubau von Gebäuden ist eine Untersuchung auf das Vorhandensein von Brutstandorten europäischer Vögelarten und Fledermausquartieren durchzuführen. Sind schützenswerte Brutstandorte oder Fledermausquartiere vorhanden, sind Arbeiten zu verschieben und Maßnahmen zum Artenschutz zu ergreifen.

Kompfmitteleistung
 Für die Kompfmitteleistung des Baugrundstückes ist die Grundstückseigentümer zuständig. Bei Kompfmitteleistungen/belasteten Flächen ist eine Kompfmitteleistung und ggf. -räumung durch eine zugelassene Fachfirma nach § 7 und § 20 Sprengstoffgesetz durchzuführen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat des Fleckens Bardowick, diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35b „Altbereich Mitte, 2. Abschnitt, Wittorfer Straße“ mit ÖbV und Erhaltungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Blatt 1), Begründung, den textlichen Festsetzungen (Blatt 1) und der örtlichen Bauvorschrift (Blatt 2) sowie der Erhaltungssatzung (Blatt 2), als Satzung beschlossen: Bardowick, den

Verfahrensvermerke

Planunterlagen
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte ALK Maßstab: 1 : 1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 29.05.2019).

Lüneburg, den
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Katasteramt Lüneburg

Planverfasserin
 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35b "Altbereich Mitte, 2. Abschnitt, Wittorfer Straße" mit ÖbV und Erhaltungssatzung wurde ausgearbeitet vom Büro Mesching Stadt- und Landschaftsplanung, Inh. Silke Wübbenhorst, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131/4004880, mehring@planung.de

Lüneburg, den
 Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Bardowick hat in der Sitzung am 17.11.2011 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35b "Altbereich Mitte, 2. Abschnitt, Wittorfer Straße" mit ÖbV und Erhaltungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.12.2011 örtlich bekannt gemacht.

Bardowick, den
 Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Bardowick hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35b "Altbereich Mitte, 2. Abschnitt, Wittorfer Straße" mit ÖbV und Erhaltungssatzung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35b "Altbereich Mitte, 2. Abschnitt, Wittorfer Straße" mit ÖbV und Erhaltungssatzung und der Begründung haben vom bis einschließlich zum gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bardowick, den
 Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss
 Der Rat des Fleckens Bardowick hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35b "Altbereich Mitte, 2. Abschnitt, Wittorfer Straße" mit ÖbV und Erhaltungssatzung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Bardowick, den
 Gemeindedirektor

Inkrafttreten
 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35b "Altbereich Mitte, 2. Abschnitt, Wittorfer Straße" mit ÖbV und Erhaltungssatzung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt (Nr.) des Landkreises Lüneburg bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35b "Altbereich Mitte, 2. Abschnitt, Wittorfer Straße" mit ÖbV und Erhaltungssatzung ist damit am rechtsverbindlich geworden.

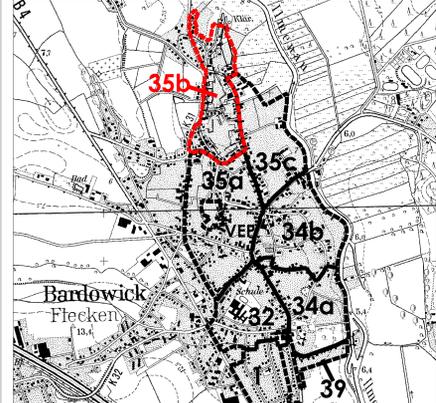
Bardowick, den
 Gemeindedirektor

Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35b "Altbereich Mitte, 2. Abschnitt, Wittorfer Straße" mit ÖbV und Erhaltungssatzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bardowick, den
 Gemeindedirektor

Mängel in der Abwägung
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35b "Altbereich Mitte, 2. Abschnitt, Wittorfer Straße" mit ÖbV und Erhaltungssatzung sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bardowick, den
 Gemeindedirektor



Übersicht M 1: 15.000

Ausschnitt aus der TK25

Flecken Bardowick

Bebauungsplan Nr. 35b "Altbereich Mitte - 2. Abschnitt, Wittorfer Straße" mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung

-1. Änderung-

Blatt 1 von 2
 Vorentwurf

Beitragler: Wübbenhorst/ Troschke/ Glaser	Datum: 28.09.2020
gezeichnet: Troschke/ Sühne	Planformat: 1031 x 900

BÜRO MEHRING
 Inh. Dipl.-Ing. Silke Wübbenhorst
 Stadtkoppel 34 - 21337 Lüneburg
 Tel.: 04131 400 488-0 - Fax 04131 400 488-9
 E-Mail: mehring@planung.de

LANDSCHAFTSPLANUNG

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (NBK) vom 29.05.2019. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte ALK Maßstab: 1 : 1.000. © 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg