

# SATZUNG DES FLECKEN BARDOWICK ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 40 "VOR DER WESTERMARSCH" mit örtlichen Bauvorschriften

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat des Fleckens Bardowick die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 "Vor der Westermarsch", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bardowick, den .....  
(Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Bardowick hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 "Vor der Westermarsch" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Bardowick, den .....  
(Bürgermeister)

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Bardowick hat dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 "Vor der Westermarsch" und der Begründung sowie seiner öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Bardowick, den .....  
(Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Bardowick hat die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 "Vor der Westermarsch" und die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bardowick, den .....  
(Bürgermeister)

### In-Kraft-Treten

Im Amtsblatt Nr. .... des Landkreises Lüneburg vom ..... ist bekannt gemacht worden, dass die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 "Vor der Westermarsch" beschlossen worden ist. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Bardowick, den .....  
(Bürgermeister)

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Bardowick, den .....  
(Bürgermeister)

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

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

..... den .....  
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

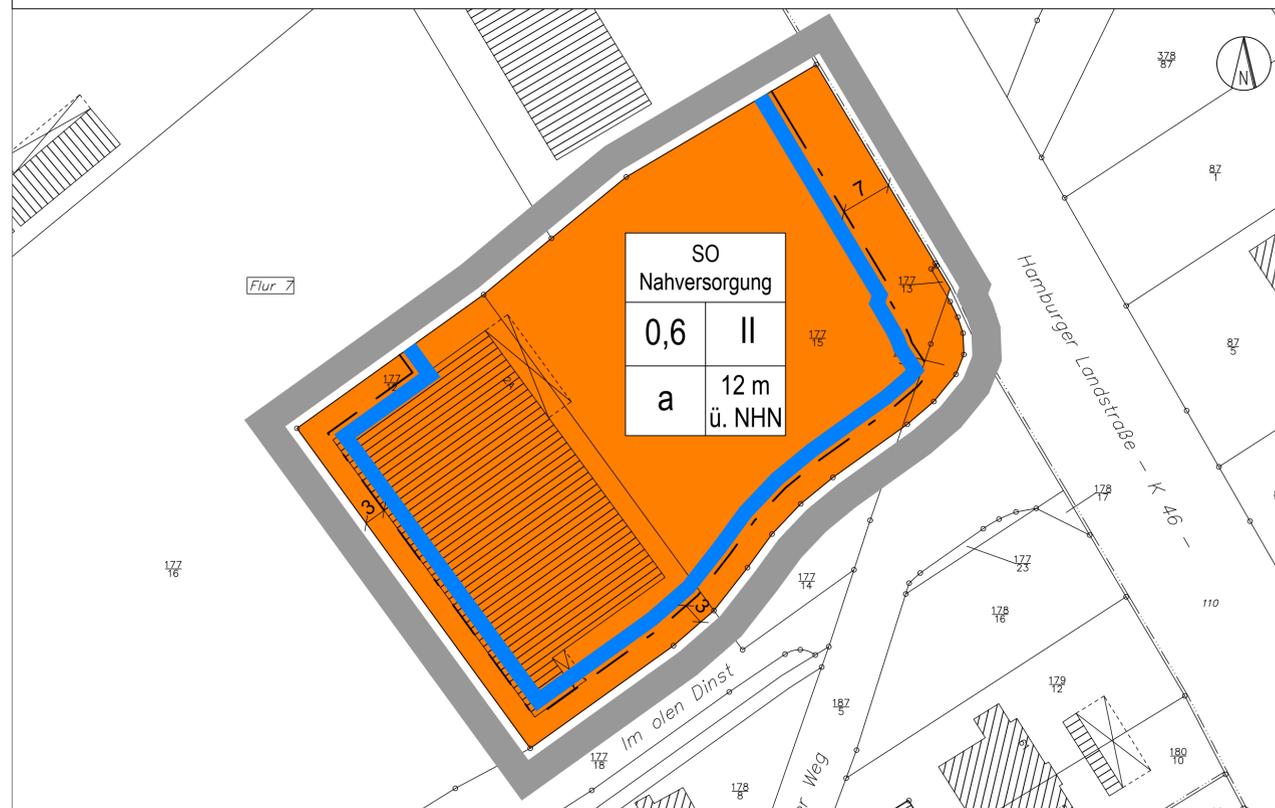
### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
cappel + kranzhoff, stadtentwicklung und planung gmbh  
Palmaille 96, 22767 Hamburg, Tel 040-38037567-0, mail@ck-stadtplanung.de

Hamburg, den .....  
(Stadtplaner)

## Teil A: Planzeichnung

Maßstab 1 : 500



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BauNVO 90).

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

**SO** Sondergebiet "Nahversorgung"  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)

#### Maß der baulichen Nutzung

**0,6** Grundflächenzahl (GRZ)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**12m ü. NHN** maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)

#### Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

**a** Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**a** abweichende Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)

#### Sonstige Planzeichen

**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### Kennzeichnungen ohne Normcharakter

**—** vorhandene Grundstücksgrenzen

**6/49** Flurstücksnummern

**▨** vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden

**→ 16,4** Bemaßung in Metern

#### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung mit Zweckbestimmung	
Grundflächenzahl (GRZ)	zul. Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	max. Gebäudehöhe ü. NHN

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 6 und 11 BauNVO)

#### 1.1 Sondergebiet "Nahversorgung" (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Das Sondergebiet „Nahversorgung“ dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für die Nahversorgung der Bevölkerung.

Zulässig sind:

- Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.000 m<sup>2</sup>, die als großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauGB einzustufen sind,
- aperiodische Sortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Im Sondergebiet "Nahversorgung" dürfen Gebäude eine maximale Höhe von 12 m über Normalhöhennull nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe sind Schornsteine, Antennen und sonstige Dachaufbauten nicht zu berücksichtigen.

2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf im Sondergebiet "Nahversorgung" durch die Grundflächen von baulichen Nebenanlagen sowie Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

#### 3. Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, die Länge der Gebäude darf jedoch 50 m überschreiten.

#### 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einkaufswagen- und Müllplatzeinhausungen sowie Carports, Geräteraum und Stellplatzüberdachungen. Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 5. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 16 & 20 BauGB)

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes "Nahversorgung" sind die unbelasteten Niederschlagswässer, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, auch den Grundstücken zurückzuhalten und dezentral dort zu versickern (gemäß ATV Arbeitsblatt A 138). Ist eine dezentrale Rückhaltung aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands aufgrund der Bodenverhältnisse im Einzelfall nicht möglich, ist auf Anfrage eine Einleitung der überschüssigen Wässer in die gemeindliche Regenwasserableitung (Muldenanlage) möglich. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig.

#### 6. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25 b.) BauGB)

Für Stellplatzanlagen, die mehr als zwei Stellplätze umfassen, ist je sechs Stellplätze ein standortheimischer mittelkroniger Baum auf dem Grundstück zu pflanzen und zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 qm herzustellen. Es sind ausschließlich Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:  
Stieleiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Eingriffeliger-Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Ebersesche (*Sorbus aucuparia*), Winter-Linde (*Tilia Cordata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*).

#### Pflanzqualität:

Bäume: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.  
Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen. Die Anpflanzungen müssen im Herbst, nach Beginn der Baumaßnahmen durchgeführt werden.

#### 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 von 60 dB(A) tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten.

## Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 56, 97 & 98 NBauO)

### 7. Fassaden

Die Fassaden von Außenwänden sind nur zulässig aus:

- rotem, rotbraunem oder rotbuntem Verblendmauerwerk,
- verputzten Wänden oder sonstigen Materialien in gedeckten, mattierten Farbtonen.

### 2. Dächer

Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Dachpfannen bzw. Dachziegel oder sonstige Dacheindeckungen in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit oder in Grautönen zulässig. Außerdem zulässig sind Metalleindeckungen aus Zink oder Kupfer sowie begrünte Dächer. Solaranlagen wie Sonnenkollektoren oder Photovoltaikplatten sind generell zulässig.

### 3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen nicht zulässig. Sie sind in Form, Farbe und Gestaltung auf das Gebäude abzustimmen. Anlagen zur Fremdwerbung sind unzulässig.

Unzulässig sind ferner Werbeanlagen:

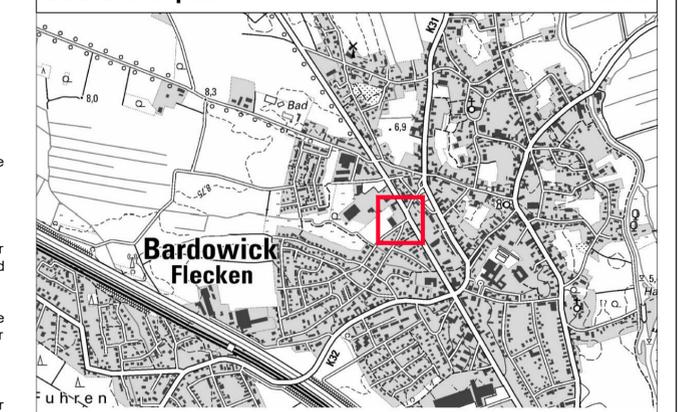
- in grellen Farben, in Form von beweglichen (laufenden) Schriftzügen und/oder Wechsellichteffekten (grell= in Anlehnung an das RAL-Farbregister Farben wie z.B. leuchtgelb, -rot etc., RAL Nummern 1026, 2005, 2007, 2010, 3024 und 3026),
- als aufgesteckte oder abgehängte, auf Dauer angebrachte Transparente, Fahnen oder Bänder an Bäumen einschließlich der sie schützenden Einrichtungen wie Gitter, Bügel, Poller o.a. und an Laternenmasten.

#### Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer unter Ziffer 1 bis 6 aufgeführten öffentlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000€ geahndet werden. Zuwiderhandlungen gegenüber der Grünordnungsvorschriften können ebenfalls mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

## Übersichtsplan

M 1:10.000



Flecken Bardowick  
Samtgemeinde Bardowick - Landkreis Lüneburg

## 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 "Vor der Westermarsch" mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:500

Stand: Entwurf, 09.02.2021



Flecken Bardowick  
Schulstr. 12  
21357 Bardowick

#### Planverfasser:

cappel + kranzhoff  
stadtentwicklung und planung gmbh  
Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Tel.040-38037567-0  
mail@ck-stadtplanung.de