

# Satzung des Flecken Bardowick über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 "Auf dem Wandel-West" mit Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47

## Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

M.1:1000



<b>Plangrundlage:</b>	
ALKIS-Daten	Gemeinde: Flecken Bardowick
© 2023 LGLN	Gemarkung: Bardowick
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung	Flur: 22

## Planzeichenerklärung

### Planzeichen Erläuterungen

#### Festsetzungen

##### Art der baulichen Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet

##### Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

##### Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fußweg

##### Grünflächen

Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

Wall

Abschirmgrün

### Rechtsgrundlagen

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

§ 8 BauNVO

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

§ 16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 und § 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11

und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15

und Abs. 6 BauGB

### Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbotszone hier: 40 m an Bundesautobahn

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Maßangabe in Meter

### Darstellungen ohne Normcharakter

Vorh. Flurstücksgrenze

Künftig entfallende Flurstücksgrenze

Vorh. Flurstücksnummer

Vorh. Gebäude

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes

### § 9 Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 FStrG

§ 9 Abs. 7 BauGB

## Teil B - Text

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Emissionen / Immissionen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 8 BauNVO)

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur Nutzungen zulässig, die vom Emissionsverhalten als „nicht wesentlich störend“ im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO einzustufen sind.

### 2. Stellplätze / Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB, § 12,19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreie Anlagen gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,85 überschritten werden.

### 3. Oberflächenentwässerung / Versickerung der Niederschlagswässer

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 16 + 20 BauGB)

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die unbelasteten Niederschlagswässer, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, grundsätzlich auf dem Grundstück zu verdunsten und zu versickern (Sickermulden bzw. -Schächte). Ist eine solche dezentrale Rückhaltung aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands gänzlich nicht möglich, ist auf Antrag eine Einleitung der überschüssigen Wässer in die gemeindliche Entwässerungsanlage möglich.

### 4. Grünordnung / landschaftspflegerische Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.1 Für die in den textlichen Festsetzungen Nrn. 4.2 - 4.4 aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind nur standortheimische Laubgehölze (autochthones Pflanzgut) zu verwenden. (Pflanzempfehlungen / Artenliste siehe Anlage zur Begründung)

Für Lieferung und Ausführung ist die DIN 18 916 zugrunde zu legen. Die Gehölze sind zu erhalten, insbesondere in der Anwachs- und Stabilisierungsphase gegen Wildverbiss zu schützen und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

4.2 Zur inneren Durchgrünung ist im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) zusätzlich zu den zum Teil zeichnerisch festgesetzten Pflanzvorschriften pro angefangene 800 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Siehe hierzu auch textliche Festsetzung Nr. 4.1. Des Weiteren ist das Baugrundstück bei der Bepflanzung mit Gehölzen überwiegend (mehr als 50 %) landschaftsgerecht zu bepflanzen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihen, z.B. als Grundstückseinfriedung, ist nicht zulässig. Siehe hierzu auch textliche Festsetzung Nr. 4.1.

4.3 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Wall', die mit einer Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegt ist, ist auf den Flurstücken 175 und 176 ein Erdwall von 6 m Breite und maximal 1,5 m Höhe anzulegen. Auf dem Flurstück 178/5 ist innerhalb der Anpflanzfläche ein Erdwall von 3 m Breite und max. 1,5 m Höhe anzulegen. Der Übergang zwischen den neu herzustellenden Wällen und dem bestehenden Wall ist jeweils fließend auszuprofilieren. Der jeweilige Wallabschnitt ist landschaftsgerecht mit standortheimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) und mit Obstgehölzen dicht zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. Siehe hierzu auch textliche Festsetzung Nr. 4.1.

4.4 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Abschirmgrün' (ASG), die mit einer Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegt ist, ist zur Abschirmung der Gewerbefläche eine Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Siehe hierzu auch textliche Festsetzung Nr. 4.1.

### Örtliche Bauvorschrift

(§ 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))

#### 1. Außenwände

Als Material für die Ansichtflächen von Gebäuden einschließlich Garagen und Nebengebäuden sind nur zulässig:

- Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in den Farbtönen rot bis rotbraun (RAL 2001, 2002, 2008, 2012, 3011, 3013 und 3016 sowie entsprechende handelsübliche Mischungen) und
- andere Materialien in gedeckten, matten Farbtönen, wobei die Farbtöne den Hellbezugswert 30 nicht überschreiten dürfen. Die Verwendung reiner Farben ist nicht zulässig; ausgenommen hiervon sind Einzelbauteile.

#### 2. Dächer

Glänzend glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

#### 3. Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.2 Werbeanlagen im Bereich der Fassade haben sich der Fassadengestaltung unterzuordnen und dürfen nicht über die Dachfläche hinausgehen.

Werbung, die nicht im Bereich der Fassade angebracht ist, darf nur als Werbetafel mit einer Werbefläche von insgesamt maximal 2,00 m<sup>2</sup> und nur bis in eine Höhe von maximal 4,50 m über vorhandenem Gelände angebracht werden. Pro Grundstück ist nur eine Werbetafel zulässig.

3.3 Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind nicht zulässig. Leuchtwerbung ist in die Richtung des nordöstlich bestehenden Wohngebietes nicht zulässig. Lichtwerbung ist nur in einer Höhe bis maximal 4,50 m über Oberkante Gelände zulässig.

#### 4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Gemäß § 91 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.

### 1. Gesetzesgrundlagen, Verordnungen, Erlasse

Maßgebend sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) (zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023, BGBl. 2023 I Nr. 6), die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) (geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) (zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)), die **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) (zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)), das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) (zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022) sowie das **Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (NAGBNatSchG) in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds.GVBl. Nr.6/2010 S.104) und das **Niedersächsische Naturschutzgesetz** (NNatG) in der Fassung vom 19. Februar 2010 (zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)).

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 i.V.m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) sowie nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Verwaltungsausschuss des Flecken Bardowick den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 "Auf dem Wandel-West" mit Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den Örtlichen Bauvorschriften und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung beschlossen.

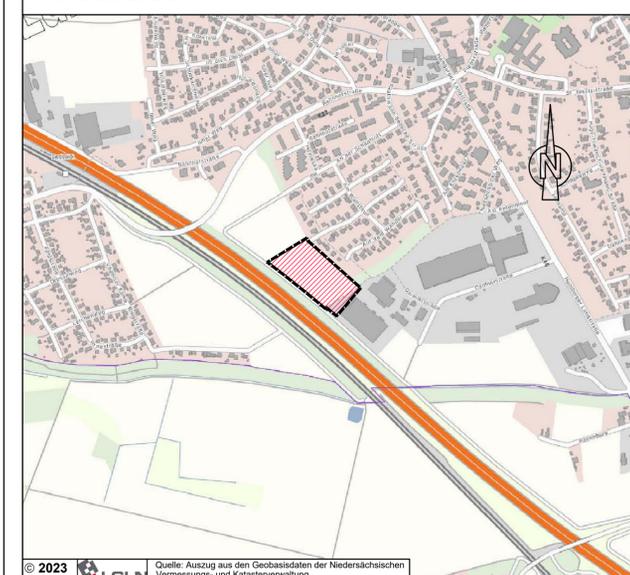
Bardowick, den .....

.....

- Gemeindedirektor -

## Übersichtskarte

M.1:10000



## Satzung des Flecken Bardowick über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 "Auf dem Wandel-West" mit Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47

Landkreis Lüneburg

Verfahrensstand nach BauGB		 GOSCH & PRIEWE Ingenieurgesellschaft mbH Beratende Ingenieure (VBI)	23943 Bad Oldesloe Papenberg 4 Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0 Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79 E-mail: oldesloe@gsp-ig.de Internet: www.gsp-ig.de		
§3(1) <input type="radio"/>	§4(1) <input type="radio"/>			§4(2) <input type="radio"/>	§3(2) <input type="radio"/>
Stand: 13.04.2023 / SR					