

# Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176 S. 1, 6)



## Zeichenerklärung

Es gilt die Zeichenerklärung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Art der baulichen Nutzung**
- MI Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- GH max Gebäudehöhe als Höchstmaß, gemessen in Metern, Bezugspunkt ist der höchste Punkt der dem Baugrundstück zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des Grundstücks
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P+R Zweckbestimmung: Park+Ride
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- 18/1 Flurstücksnummer
- Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
- Bemaßung in Meter
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs umgebender Bebauungspläne

# Textliche Festsetzungen

## 1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

**Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 1.1 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,5 m höher hergestellt werden als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnitts.

**Fläche für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
 1.2 In den Mischgebieten sind pro Grundstück nur eine Zu- / Ausfahrt in einer Breite von max. 4,00 m sowie ein Zugang in einer Breite von max. 1,50 m zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrt und Zugang darf die Breite max. 5,00 m betragen.

**Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
 1.3 Im Mischgebiet ist unbelastete Regenwasser auf den Grundstücken dezentral über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Einbau von Sickerschächten ist unzulässig. Ist eine solche dezentrale Rückhaltung aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands aufgrund der Bodenverhältnisse im Einzelfall gänzlich nicht möglich, ist auf Antrag eine Einleitung der überschüssigen Wasser in die gemeindliche Regenwasserableitung (Muldenanlage bzw. Regenwasserkanal) möglich. Eine Brauchwassernutzung des Regenwassers ist zulässig.

**Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 1.4 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in der Nebenzeichnung 1 [Anlage 4a] für Räume, die nicht zum Schlafen genutzt werden können, und in Nebenzeichnung 2 [Anlage 4b] für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festzusetzen.
- 1.5 Im gesamten Plangebiet sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann.
- 1.6 Von den Festsetzungen 1.4 und 1.5 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- 1.7 Für einen Außenbereich einer Wohnung mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von größer 68 dB(A) im Mischgebiet in der Nebenzeichnung 1 [Anlage 4a] ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 64 dB(A) in den Mischgebieten erreicht wird.
- 1.8 In den Bereichen mit maßgeblichen Außenlärmpegeln größer 70 dB(A) in der Nebenzeichnung 2 [Anlage 4b] sind Schlafräume zu lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- 1.9 In den Bereichen mit maßgeblichen Außenlärmpegeln größer 70 dB(A) in der Nebenzeichnung 1 [Anlage 4a] sind vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen

## 2. Hinweise

**Änderung von Bebauungsplänen**  
 Durch diesen Bebauungsplan werden Teile des Bebauungsplans Nr. 5 "Bahnhofstraße" vom 02.12.1966 überplant und deren Festsetzungen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

**Archäologie / Denkmalschutz**  
 Gemäß § 14 NDSchG wird darauf hingewiesen, daß bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlaß zu der Annahme gegeben ist, daß sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich die Denkmalbehörde (Landkreis Lüneburg), der Flecken Bardowick oder das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen ist.

**Kampfmittel**  
 Im gesamten Geltungsbereich können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Gemäß § 7 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung (Nds. SOG) sind die Grundstückseigentümer für die Kampfmittelfreiheit und die Gefährdungen bei Baumaßnahmen verantwortlich. Die Beantragung der Auswertung des Grundstücks auf Kampfmittelbefund obliegt somit den Grundstückseigentümern und sollte ggf. rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten durchgeführt werden. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN (Regionaldirektion Hameln - Hannover) zu benachrichtigen.

**Artenschutz**  
 Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Im vorliegenden Fall sind die Fällung von Bäumen mit Stammdurchmessern ab 30 cm und der Abbruch von Gebäuden zum Schutz von Fledermäusen nur innerhalb der Überwinterungszeit zwischen dem 1. Dezember und dem 28. Februar zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Besatz und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Weiterhin ist auch außerhalb dieser Zeit die Zerstörung von Wochenstuben und Winterquartieren durch fachkundige Kontrolle auszuschließen. Durch die zeitliche Beschränkung sind auch gebäudebrütende Brutvögel geschützt. Zum Schutz von gehöhlzählenden Vögeln ist die Beseitigung von Gehöhlen nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

**Anbauverbots- und Anbaubeschränkungzone**  
 Konkrete Bauvorhaben in der Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungzone bedürfen gem. § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.

**Präambel**  
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in Verbindung mit den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung hat der Rat des Flecken Bardowick diesen Bebauungsplan Nr. 56 „P+R Ost“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, einschließlich Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 5, als Satzung beschlossen.

Bardowick, den  
 Gemeindedirektor

**Verfahrensvermerke**  
 1. Aufstellungsbeschluss  
 Der Verwaltungsausschuss des Flecken Bardowick hat in seiner Sitzung am 16.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Bardowick, den  
 Gemeindedirektor

2. Planunterlage  
 Kartengrundlage: ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Gemarkung Bardowick, Flur 7, 8, 22  
 Maßstab: 1:1.000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Katasteramt Lüneburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand: 17.04.2019).

Bardowick, den  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

3. Planverfasser  
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von ELBBERG Kruse, Rathje, Springer, Eckebrecht Partnerschaft mbB, Architekt, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt, Lehmweg 17, 20251 Hamburg.

Hamburg, den  
 Planverfasser

4. Entwurfsbeschluss, Öffentliche Auslegung  
 Der Verwaltungsausschuss des Flecken Bardowick hat in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX ortsüblich und im Internet unter "www.bardowick.de" bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und wurden unter "www.bardowick.de" ins Internet eingestellt.

Bardowick, den  
 Gemeindedirektor

5. Satzungsbeschluss  
 Der Rat des Flecken Bardowick hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die dazugehörige Begründung durch Beschluss gebilligt.

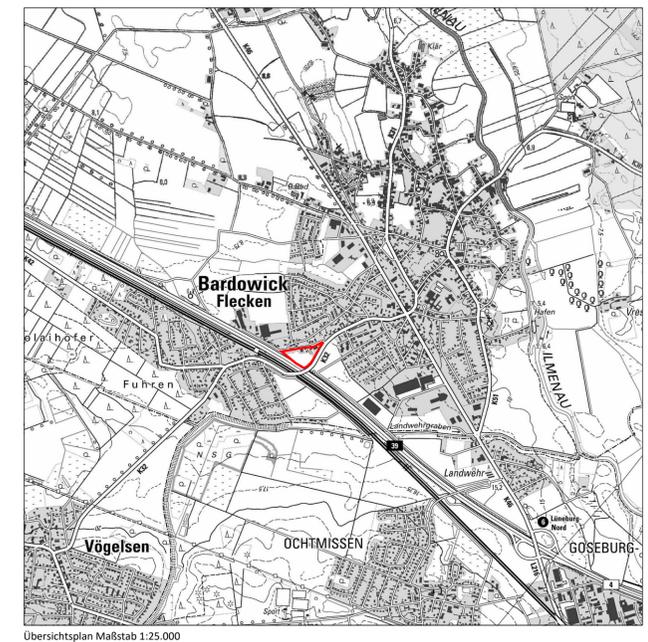
Bardowick, den  
 Gemeindedirektor

6. Inkrafttreten  
 Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. .... des Landkreises Lüneburg ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Bardowick, den  
 Gemeindedirektor

7. Verletzung von Vorschriften  
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Bardowick, den  
 Gemeindedirektor



# Satzung des Flecken Bardowick über den Bebauungsplan Nr. 56 „P+ R Ost“ einschließlich Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 5

Stand: Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung, 06.12.2023