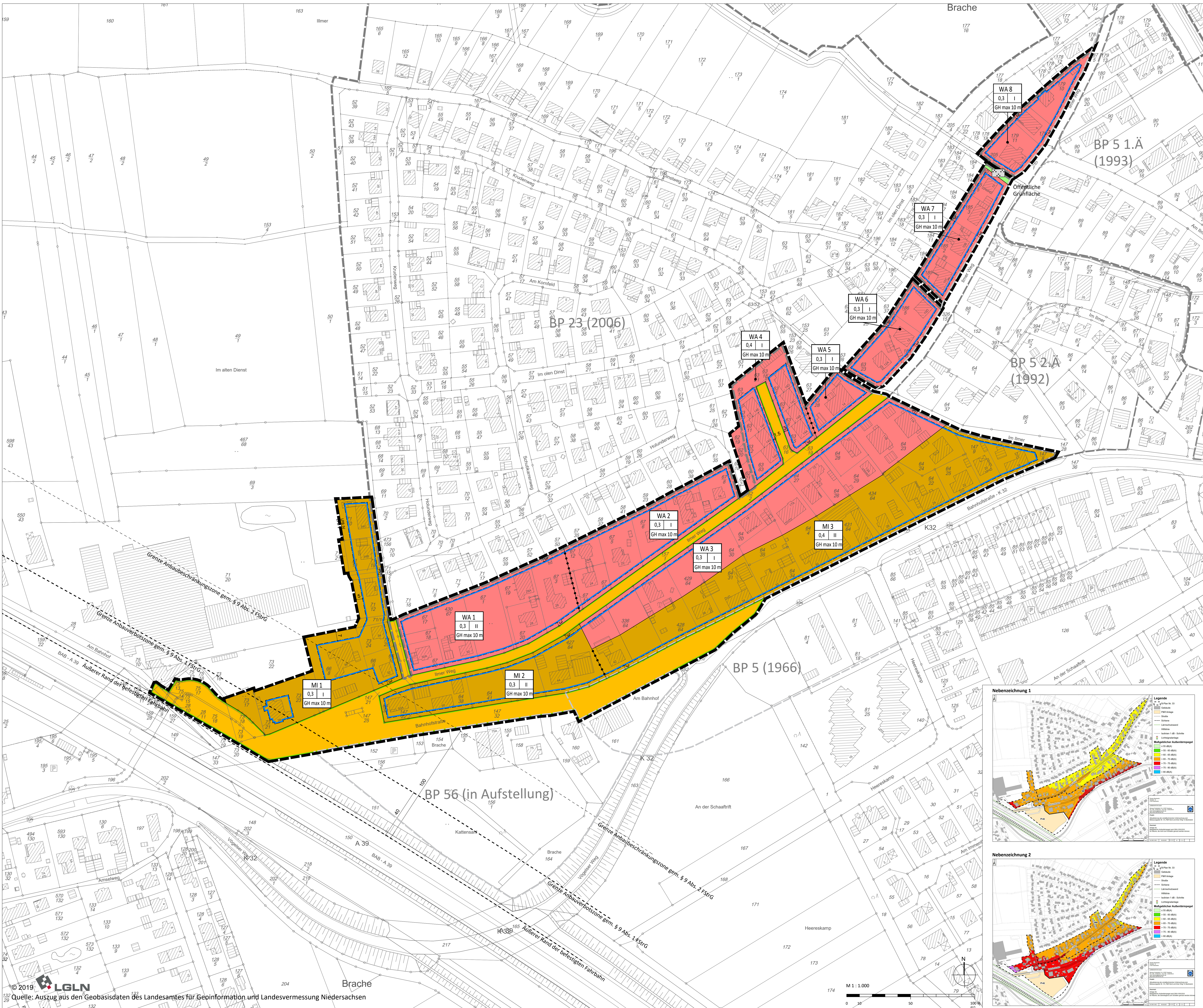


Planzeichnung

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), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)



Zeichenerklärung

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

Art der baulichen Nutzung

- WA 1 Allgemeine Wohngebiete
- MI 1 Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- z.B. 0,3
- z.B. 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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Parkanlage

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Darstellungen ohne Normcharakter
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
- Bemalung 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), höchstzulässige Zahl der Wohnungen und Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 6 BauGB)

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten mit einer GRZ von 0,3 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Stellplätze und Garagen nach § 12 sowie für erforderliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.
- 1.2 Für Einzelhäuser sind mindestens 400 m² Grundstücksgröße erforderlich. Dabei sind bis 700 m² Grundstücksgröße maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Darüber hinaus ist je angefangene 300 m² Grundstücksgröße eine weitere Wohneinheit zulässig. Für Doppelhaushälften sind mindestens 300 m² Grundstücksgröße erforderlich. In ihnen sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. In Reihenhäusern sind je Wohneinheit mindestens 250 m² Grundstücksfläche erforderlich. Je Reihenhauseinheit ist maximal eine Wohnung zulässig.
- 1.3 Die Oberkante des fertigen Erdschloßfußbodens darf maximal 0,5 m höher hergestellt werden als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenniveaus.

Fläche für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 1.4 In den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind pro Grundstück nur eine Zu- / Ausfahrt in einer Breite von max. 4,00 m sowie ein Zugang in einer Breite von max. 1,20 m zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrt und Zugang darf die Breite max. 5,00 m betragen.
- 1.5 Vor Garagen und Carports muss bis zur Straßenverkehrsfläche eine Zufahrt von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Die Breite eines Größtstoppes vor dem Grundstück kann hiervon abgezogen werden. Es müssen aber mindestens 1,50 m Zufahrtslänge auf dem Grundstück verbleiben.

Verseicherung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 1.6 Das unbelastete Regenwasser ist auf den Grundstücken dezentral über die bebauete Bodenzone zu versickern. Der Einbau von Sickerschichten ist unzulässig. Ist eine solche dezentrale Rückhaltung aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands aufgrund der Bodenverhältnisse im Einzelfall gleich nicht möglich, ist auf Antrag eine Einleitung der überschüssigen Wässer in die gemeindliche Regenwasserableitung (Muldenanlage bzw. Regenwasserkanal) möglich. Eine Brauchwasserentzug des Regenwassers ist zulässig.

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

- 1.7 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufeststellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in der Nebenzzeichnung 1 (Anlage 4a) für Räume, die nicht zum Schlafen genutzt werden können, und in Nebenzzeichnung 2 (Anlage 4b) für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.
- 1.8 Im gesamten Plangebiet sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann.
- 1.9 Von den Festsetzungen 1.7 und 1.8 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- 1.10 Für einen Außenbereich einer Wohnung mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von größer 68 dB(A) in den Mischgebieten bzw. 63 dB(A) in den allgemeinen Wohngebieten in der Nebenzzeichnung 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 Schallgegminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 64 dB(A) in den Mischgebieten bzw. 59 dB(A) in den allgemeinen Wohngebieten erreicht wird.
- 1.11 In den Bereichen mit maßgeblichen Außenlärmpegeln größer 70 dB(A) in der Nebenzzeichnung 2 (Anlage 4b) sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- 1.12 In den Bereichen mit maßgeblichen Außenlärmpegeln größer 70 dB(A) in der Nebenzzeichnung 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. Örtliche Bauvorschrift nach Nds. Bauordnung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

Anzahl der Stellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

3. Hinweise

Änderung von Bebauungsplänen

Durch diesen Bebauungsplan werden Teile des Bebauungsplans Nr. 5 "Bahnhofstraße" vom 02.12.1966 und des Bebauungsplans Nr. 23 "Immer Weg West" vom 13.07.2006 überlappt und deren Festsetzungen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

Archäologie und Denkmalschutz

Gemäß § 14 NdsStG wird darauf hingewiesen, daß bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlaß zu der Annahme besteht, 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 Ordnung (Nds. StG) sind die Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich die Denkmalbehörde (Landkreis Lüneburg), der Flecken Bardowick oder das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen ist.

DIN Normen

Die benannten DIN-Vorschriften können zu den Öffnungszeiten in der Verwaltung der Gemeinde eingesehen werden.

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 Abruch 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 Wachenstuben und Winterquartieren nach fachkundiger Kontrolle auszuschließen. Durch die zeitliche Beschränkung sind auch gebäudebrütende Brutvögel geschützt. Zum Schutz von hölzernbrütenden Vögeln ist die Beseitigung von Gehölen 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 Anbaubeschränkungszone

Die Regelungen des § 9 Bundesfernststraßengesetz (FStrG) sind zu beachten. Konkrete Bauvorhaben in der Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone bedürfen gem. § 9 Abs. 2 FStrG einer Ausnahmeerlaubnis 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 (NdsMVG) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung hat der Rat des Flecken Bardowick diesen Bebauungsplan Nr. 33 „P+R Nord und Illmer Weg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, einschließlich Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 23, als Satzung beschlossen.

Bardowick, den

Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

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

Bardowick, den

Gemeindedirektor

2. Planurteilung

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
Herausgeber: Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Katasteramt Lüneburg

Die Planurteilung 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, Lehmann 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 Auslegung sind am 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 ausgelegt 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

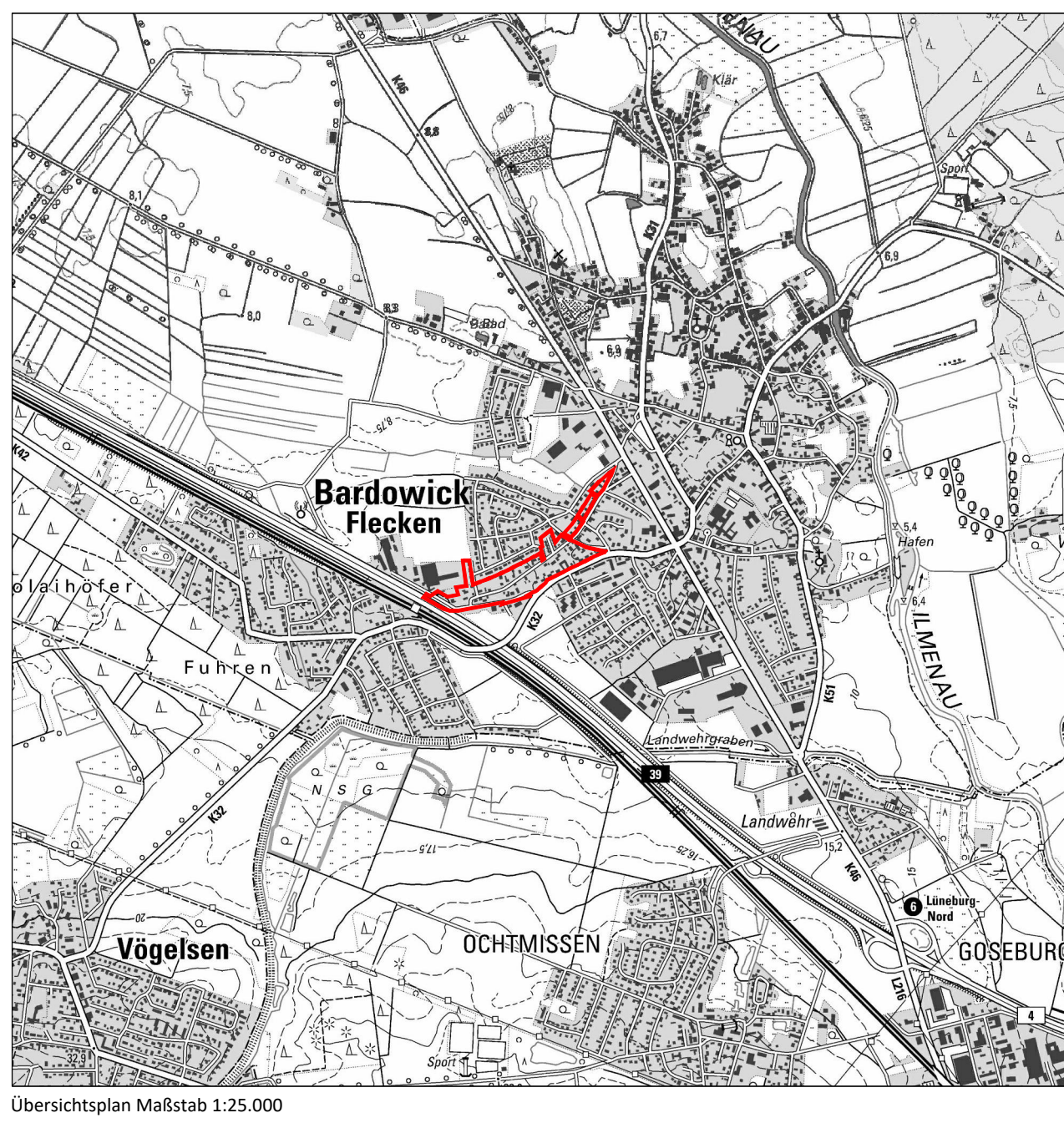
Gemeindedirektor

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. 33 „Immer Weg“ einschließlich Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 23 mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung

Stand: Behördenbeteiligung und öffentliche Auslegung, 19.02.2024