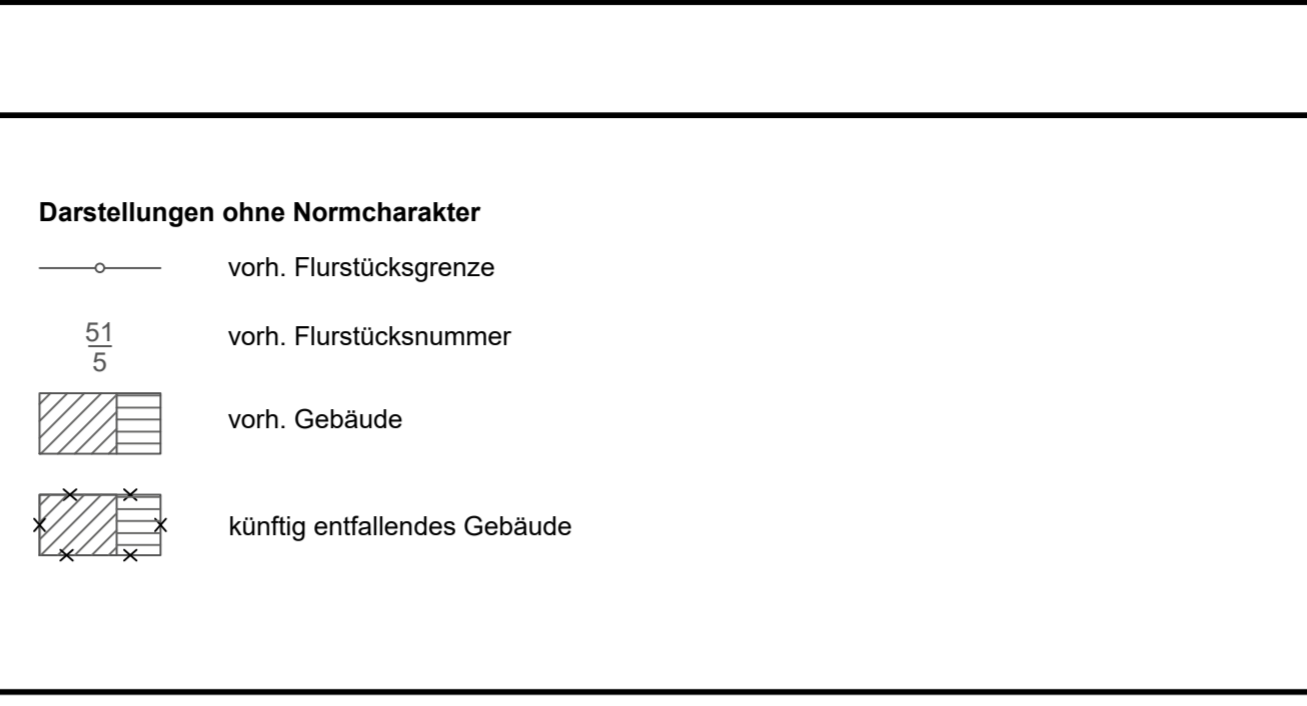
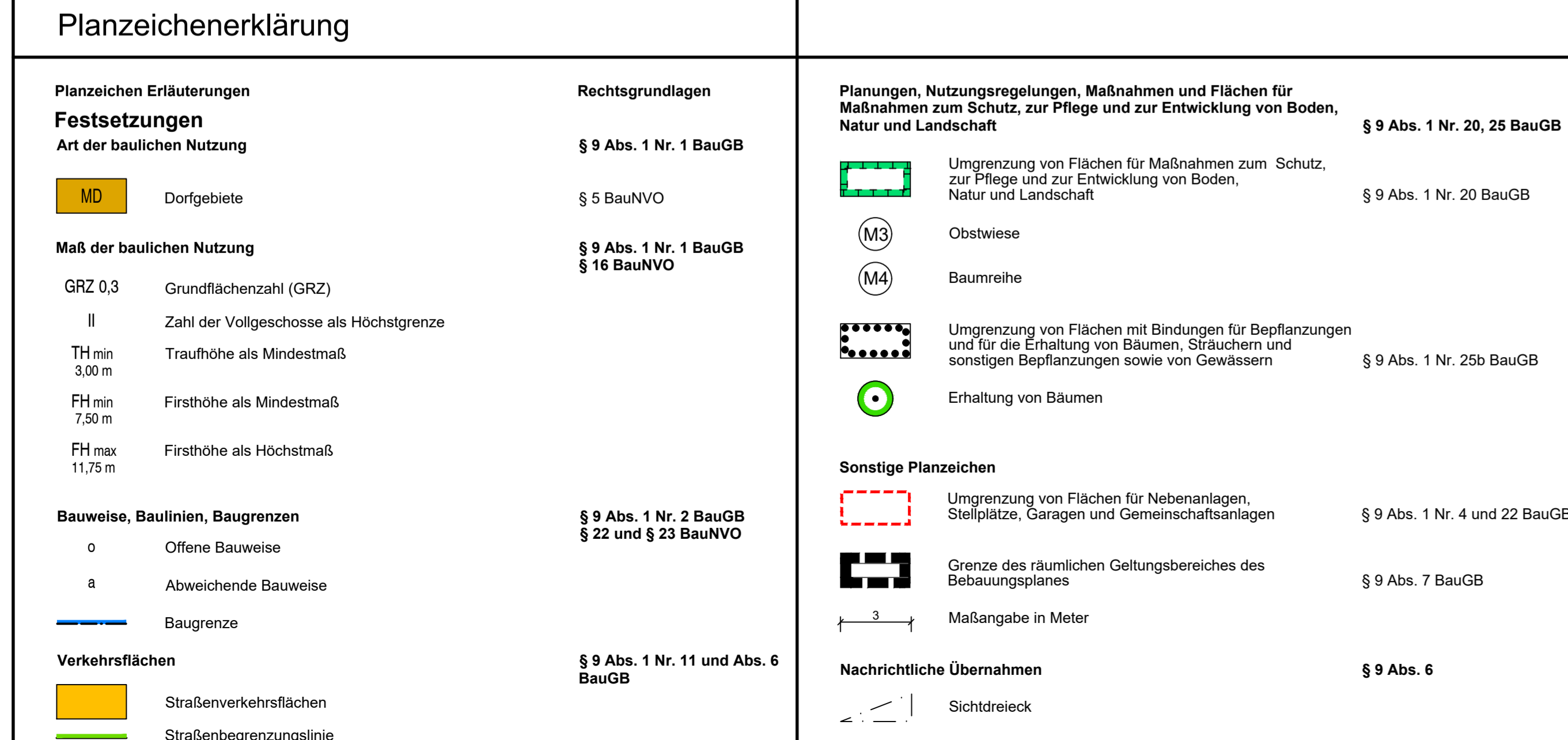
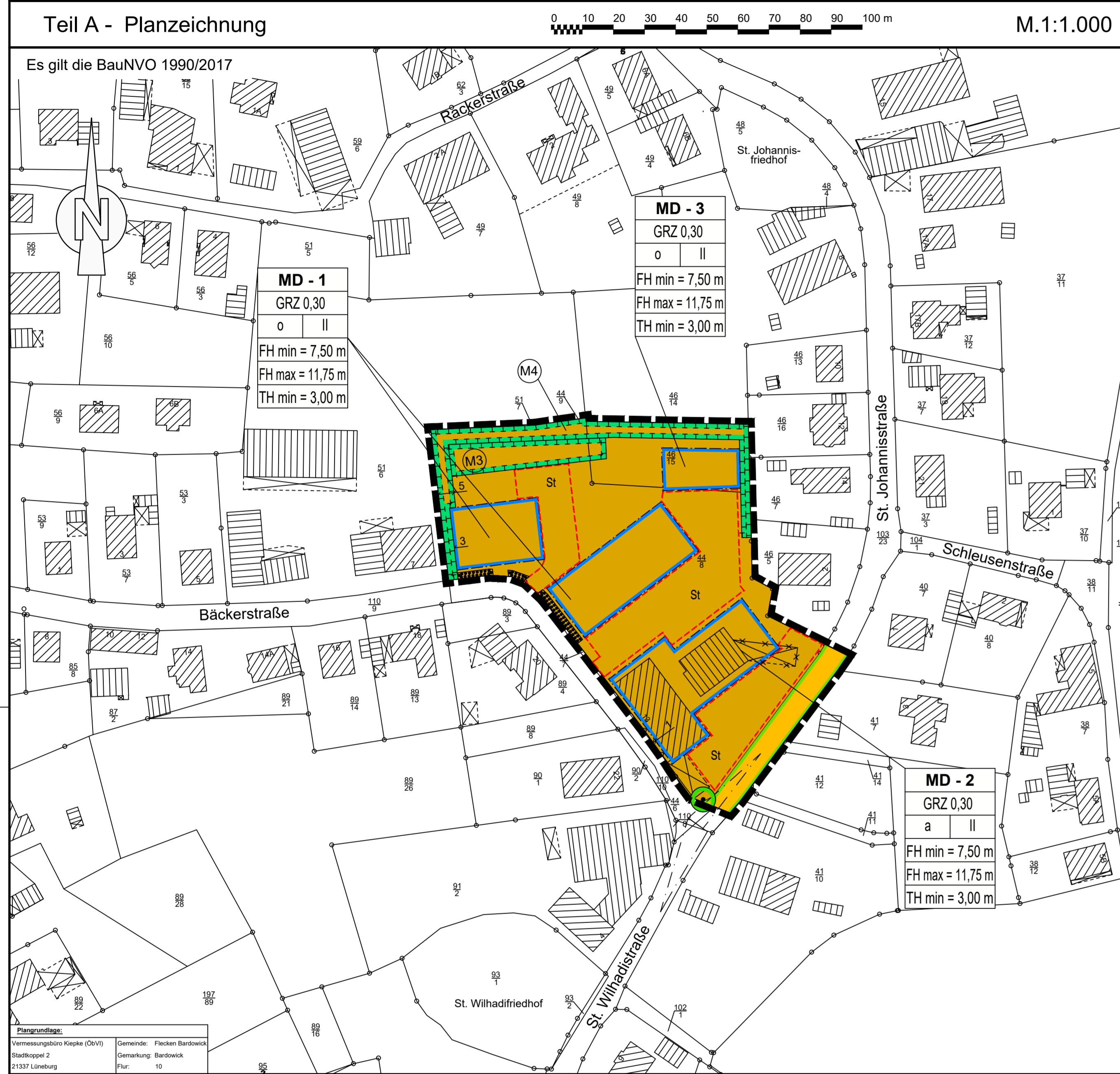


Satzung des Flecken Bardowick über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 b mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung "Altbereich Ost - 2. Abschnitt, Marktplatz"



- ### Teil B - Text
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Abs. 9 und § 5 BauNVO)
 - In Dorfgebieten sind Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - In Dorfgebieten sind Tankstellen sowie KFZ-Handel und -Werkstätten unzulässig.
 - Im Dorfgebiet 3 (MD - 3) ist Wohnnutzung unzulässig.
 - Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

In dem Bereich der abweichenden Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude gemäß der dargestellten Baugrenzen ohne gesetzlichen Grenzabstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen.

Terrassen und Wintergärten sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Grundfläche** (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Dorfgebietes ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze und Nebenanlagen sowie die notwendigen Zuwegungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3, § 18 und § 20 BauNVO)

Innerhalb des Dorfgebietes wird eine maximal festgesetzte Firsthöhe (FH) durch Höhenangabe über der mittleren Höhe der Straßenachse festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der südwestlich liegenden Straßenverkehrsfläche „Bäckersstraße“. Sie darf durch technische Anlagen (Schnorsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsverfahrungen) um maximal 1m überschritten werden.
 - Verkehr** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das festgesetzte Sichtdreieck ist von Bepflanzung und Sichtbehinderungen über 80 cm freizuhalten. Einzelbäume sind zulässig.
 - Stellplatzflächen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)
 - Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO dürfen nur mit einem Abstand von mind. 3 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
 - Zuwegungen zwischen Stellplätzen, Nebenanlagen und Wohngebäuden dürfen auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen errichtet werden.
 - Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M4) ist die Anpflanzung einer Baumtrauchhecke vorzunehmen. Pflanzliste 3 ist verbindlich (siehe Begründung). Es ist ein Pflanzenabstand von maximal 1,5 m in und zwischen den Reihen einzuhalten.
 - Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M3 ist die Anlage einer extensiven Obstwiese vorzunehmen. Es sind ausschließlich hochstammige Gehölze zu verwenden. Ein Pflanzenabstand von mindestens 5 m in und zwischen den Reihen einzuhalten.
- Pflanzliste 3**
- | | |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Betula pendula | Birke |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Pflanzquantität: 150 - 200, o. B. | |
| Crataegus laevigata | Zwei-griffiger Weißdorn |
| Prunus spinosa | Schlehe, Schwarzdorn |
| Corylus avellana | Häselnuss |
| Sambucus nigra | Fliederbeere, Schwarzer Holunder |
| Rhamnus frangula | Faulbaum, Pulverholz |
| Salix in allen Sorten | Faubaum, Pulverholz |
| Salix in allen Sorten | Weiden |

- Örtliche Bauvorschriften**

Gem. § 56 i. V. m. § 84 NBauO

Allgemeiner Hinweis:
Diese örtlichen Bauvorschriften ersetzen nicht andere Vorschriften des öffentlichen und privaten Baurechts, insbesondere sind die Bestimmungen:
- der Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes und
- der Erhaltungssatzung zu beachten.

Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
Aufgrund der §§ 56 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch §§ 62, 68, 74 und Anhang vom 25.09.2017 sowie dem Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 hat der Rat des Fleckens Bardowick in seiner Sitzung am 08.05.2006 örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Gebäuden, von Werbeanlagen und Warenautomaten, von Einfriedungen sowie die Verwendung von Einzelantennen als Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

§ 2 Hauptgebäude
I. Außenwände und Fassaden
 - Es sind sichtbare Außenwände von mindestens 2,00 m Höhe über Erdgeschoss-Rohfußboden herzustellen. Sie sind aus Wärmedämmverbundsystem in Klinkeroptik, (gem. § 2 i.B.) oder Ziegel-Mauerwerk in den Farbönen Rot oder Rot-Braun mit hellgrauer Verputzung zu gestalten. Als Rot oder Rotbraun gelten Farböne, die den folgenden Farben laut Farbreakister RAL 840-HR entsprechen: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 3012 und entsprechenden handelsüblichen Mischungen. Fachwerk mit Ausmauerungen in den o. g. Materialien und Farben ist zulässig. Fischweibchen sind zulässig. Hierfür gelten die folgenden Farben laut Farbreakister RAL 840-HR als zulässig: RAL grau: 7004, 7005 7035, 7036, 7038, 7040, 7042, 7044, 7045, 7046; braun: 8011, 8014, 8016, 8017, 8019, 8028; schwarz: 8022, 9004, 9005, 9011, 9017; blau-grün: 5007, 5014, 5018, 5023, 5024. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen als Stahl- Glaskonstruktion erstellt werden.
 - Die Sockelhöhe von Gebäuden beträgt max. 40 cm über neu hergestellter Geländeerfläche bzw. über der mittleren Höhe der zuzurechnenden Erschließungsstraße.
 - Wände im Dachbereich, Hauptgiebel und Zwerchgiebel (Quergiebel an den Traufseiten) sind aus demselben Material herzustellen wie die Wände der Vollgeschosse oder sind mit senkrechten Holzverschalungen zu verkleiden. Traufseitig sind untergeordnet, zu einem Anteil von max. 30%, auch Putzflächen, Verschiefelung bzw. Strohziegel-/ Kupferverkleidung zulässig. Holzstrichstreifen sind naturfarben zu belassen, grün, blau-grün, braun oder grau zu streichen. Folgende Farben sind laut Farbreakister RAL 840-HR sind zulässig: RAL grün: 5018, 6000 bis 6002, 6016, 6021, 6026, 6029, 6032; grau: 7001, 7004, 7030, 7032, 7038, 7040, 7042, 7044, 7045, braun und blau-grün, s. § 2 i. 1. Und entsprechende handelsüblichen Mischungen.
 - Ausnahmsweise dürfen sichtbare Außenwände von gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden an einer Grundfläche von 300 m² auch als senkrechte Holzverschalung, mit Well- oder Trapezblechen oder Wellfaser-Zementplatten hergestellt werden. Für Anstriche sind Lasuren in Holz- oder Naturfarbtönen zu verwenden. Außerdem sind grüne Farböne zulässig. Hierfür gelten die in § 2 i. 3. genannten Farben laut Farbreakister RAL mit Ausnahme der Farbe 5018.
 - Bei An- und Umbauten dürfen für Gebäudefassaden ausnahmsweise die Materialien und Farben der bestehenden Gebäude verwendet werden.
 - Bei nachträglicher Wärmedämmung bestehender Gebäudefassaden von außen ist eine Gestaltung wie zu § 2 i. 1. Vorzunehmen oder eine neue Außenhaut aus Hartschaum herzustellen, auf der Riemchen aus gebrauntem roten oder rotbraunen Ziegeln in den Farbönen zu § 2 i. 1. aufgeklebt und hellgrau verputzt werden.**II. Dächer**
 - Hauptgebäude sind mit symmetrischen Sattel-, Krüppelwalm oder Walm-dächern mit Neigungen zwischen 30° und 50° zu versehen. Bei Krüppelwalm-dächern ist der abgewalmte Bereich in einer Mindestneigung von 50° zu erstellen. Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten u. ä. sind nur untergeordnet zulässig oder wenn sie das Erscheinungsbild nach Art und Umfang nicht beeinträchtigen. Die Dachneigung ist entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten. Begrünte Dächer sind zulässig. Hierfür beträgt die Dachneigung 20°. Carports dürfen auch mit Flachdach erstellt werden. Garagen dürfen ausnahmsweise mit Flachdach erstellt werden.
 - Die Dächer von landwirtschaftlichen Hallen und Gewerbebauten ab einer Grundfläche von 300 m² dürfen abweichend von § 2 i. 1. mit einer Mindestneigung von 15° erstellt werden. Die Dachneigung darf auch mit Well- oder Trapezblechen oder Wellfaser-Zementplatten in den Farbönen Rot, Rot oder Rotbraun vorgenommen werden. Hierfür gelten die folgenden Farben laut Farbreakister RAL 840-HR als zulässig: RAL rot- oder rotbraun: siehe § 2 i. 1.; grau: 7004, 7023, 7030, 7036, 7040, 7042, 7045, 7046 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Glänzende Dachneigungen sind unzulässig.
 - Ausnahme für An- und Umbauten: Die Dachform des bestehenden Gebäudes ist für An- und Umbauten zulässig. Es dürfen Materialien und Farben der bestehenden Dächer verwendet werden.
- § 4 Einfriedungen zu öffentlichen Flächen**
I. Höhe und Art von Einfriedungen
 - Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt 1,20 m. Ausgenommen hiervon ist die Höhe von Hecken.
 - Als Einfriedungen sind nur zulässig:
 - Hecken aus standorttypischen Arten wie z.B. Hainbuche, Buche, Weißdorn, Liguster und Hasel
 - Naturfarbene, braune oder grüne Holzstaketzäune (Lattenquerschnitt rechteckig mit dem Standardmaß 3 x 5 cm, maximaler Lattenabstand 5 cm) sowie naturfarbene, braune oder grüne Holzlattenzäune mit senkrechten Brettern in einer max. Breite von 12 cm und mit einem maximalen Abstand der Bretter untereinander von 5 cm, als grüne Farböne gelten die in § 2 i. 3., als braune die in § 2 i. 1. Genannten Farben laut Farbreakister RAL 840-HR.
 - Mauern aus Naturstein oder aus Ziegeln in den Farben Rot oder Rotbraun; als Farböne gelten die in § 2 i. 1. genannten Farben laut Farbreakister RAL 840-HR.
 - Gusseiserne Zäune als Rohreisen, verzinkt oder verzinkt und pulverbeschichtet in der Farbe schwarz, grau, oder grün (als Farböne gelten die folgenden Farben laut Farbreakister RAL 840-HR als zulässig: 9005 und 9011, für grau die in § 2 i. 1. Und für grün die in § 2 i. 3. genannten) oder
 - Eine Kombination aus den genannten Mauern mit Staketzäunen, den genannten Lattenzäunen oder mit den genannten gusseisernen Zäunen.
 - Maschendrahtzäune sind nur innerhalb einer Hecke zulässig.
 - In Kerngebieten sind Einfriedungen nur zu den angrenzenden Dorfgebieten zulässig.

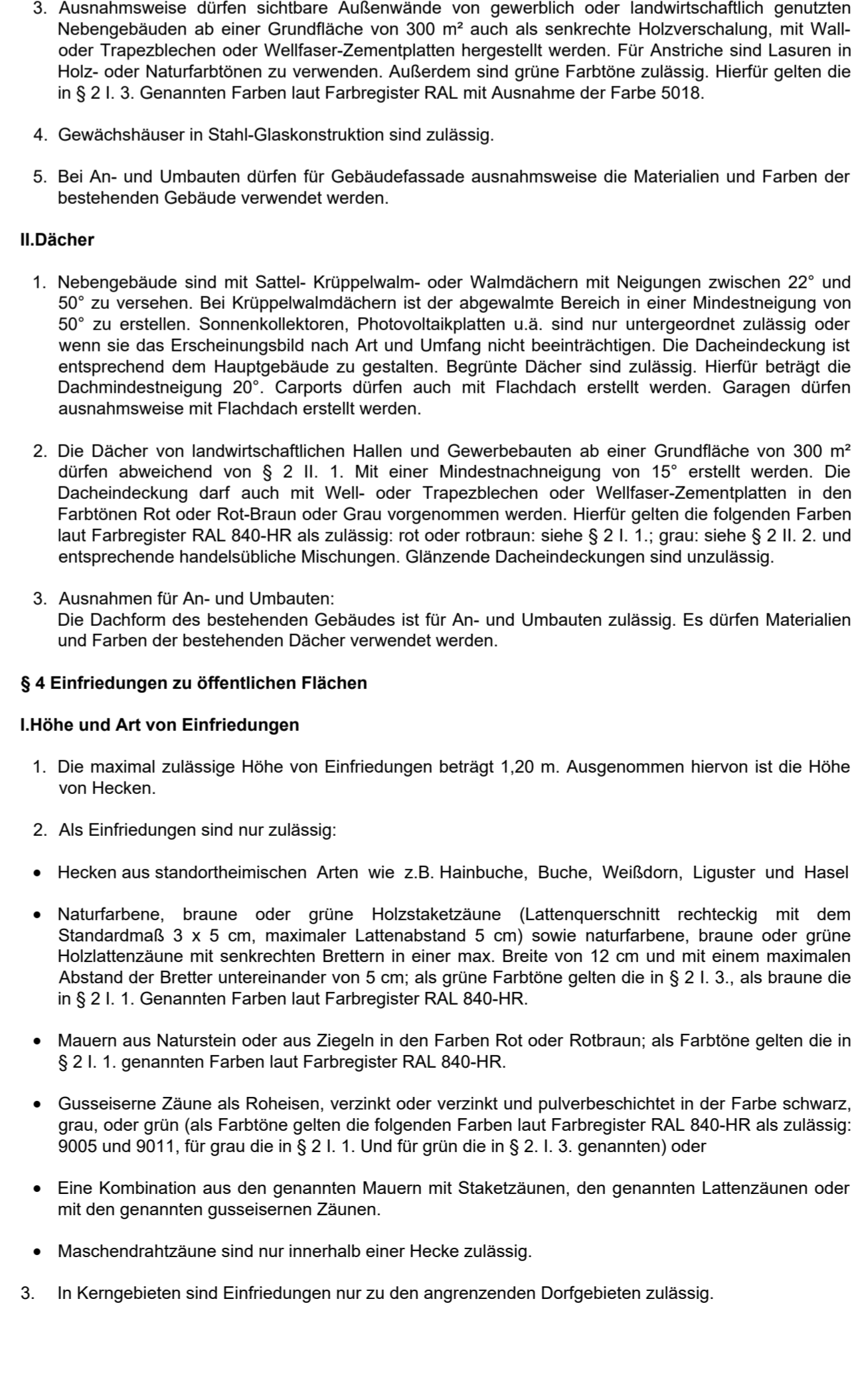
§ 5 Werbeanlagen
 - Gemeinschaftswerbeanlagen bedürfen der Genehmigung gemäß Erhaltungssatzung.
 - Sonstige Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung für die dort angebotenen Waren und Dienstleistungen und für örtliche und regionale Angebote des Fremdenverkehrs, der Freizeitgestaltung und der Kultur zulässig.
 - Werbeanlagen dürfen bei eingeschossigen Gebäuden nur im Erdgeschoss bis zur Höhe der Geschosdecke ausgeführt werden. Bei mehrgeschossigen Gebäuden dürfen Werbeanlagen nur bis zur Solbrinkhöhe der Fenster über dem Erdgeschoss ausgeführt werden. Sie dürfen nicht beweglich sein und keine blinkenden Lichtquellen aufweisen. Warenautomaten dürfen nicht vor der Außenseite der Außenwände hervortreten, sie sind einzulassen oder in Wandnischen einzubauen.
 - Werbeanlagen an Gebäuden dürfen maximal 10 % der der zuzurechnenden Wandfläche einnehmen.
 - Freistehende Werbeanlagen müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten. Sie dürfen maximal 5 m² groß sein und eine Tiefe von 20 cm nicht überschreiten. § 33 der StVO bleibt hiervon unberührt.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden. (§ 91 Abs. 3 und 5 NBauO)

Nachrichtliche Übernahmen
I. Denkmalschutz
 - Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für die Archäologie Denkmalverdachtsfläche. Die Denkmalschutzbehörde ist bei Baumaßnahmen und Erdbaumaßnahmen rechtzeitig zu informieren. Indem der Verdacht auf Bodendenkmale gegeben ist, benötigen die Erdarbeiten eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. (§§ 10 und 13 NDStzO, § 9 Abs. 6 BauGB)
 - Einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer in der Umgebe eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Des Weiteren sind alle Instandsetzungen oder Zerstörung gemäß § 10 Abs. 1 NDStzO genehmigungspflichtig.**II. Wasserwirtschaft**
 - Das Plangebiet befindet sich in einem Hochwasserisogal gem. § 73 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das bei folgenden Hochwasserereignissen überflutet wird: Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 200 Jahre) oder bei Extremereignissen.

- ### Erhaltungssatzung
- #### Gemäß § 172 BauGB
- ##### Präambel
- Aufgrund des § 172 Abs. 1 i. V. m. § 173 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.04.2002 sowie der § 6 und § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 zuletzt geändert am 19.02.2004 hat der Rat des Fleckens Bardowick in seiner Sitzung am 08.05.2006 folgende Satzung beschlossen:
- §1 Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.34 b mit 2. und 5. Änderung.
- ##### § 2 Erhaltung baulicher Anlagen
- Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB der Altbereiche Bardowicks bedürfen im Geltungsbereich dieser Satzung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Eine Genehmigung ist auch bei Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) verfahrensfrei und bei nach anderen Vorschriften nicht genehmigungsbedürftigen Vorhaben erforderlich.
 - Ausgenommen von diesem Genehmigungsvorbehalt sind Veränderungen im Inneren von Gebäuden.
 - Die Genehmigung wird grundsätzlich durch den Flecken Bardowick erteilt. Ist eine bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit dem Flecken Bardowick erteilt.
 - Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen des Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher Bedeutung ist.
 - Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
- ##### § 3 Ordnungswidrigkeiten
- Wer eine bauliche Maßnahme in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung durchgeföhrt oder durchföhren lässt, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000 € geahndet werden.
- ##### § 4 Inkrafttreten
- Diese Satzung ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.06.2006 in Kraft getreten.
- ##### HINWEIS:
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei dem Flecken Bardowick, Schulstraße 12, 21357 Bardowick eingesehen werden.
- Verfahrensstand nach BauGB**
§3(1) §4(1) §4(2) §3(2) §4n(3) §10
-
- Verfahrenstand nach BauGB**
§3(1) §4(1) §4(2) §3(2) §4n(3) §10

- ### Präambel
- Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 (in Verbindung mit § 13a) des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) wird nach Beschlussfassung durch den Rat des Fleckens Bardowick vom diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 b "Altbereich Ost - 2. Abschnitt, Marktplatz" mit ÖBV und Erhaltungssatzung bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift und der Erhaltungssatzung, als Satzung beschlossen.
- Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:
- Nördlich der Bäckersstraße,
 - südlich der Rackerstraße,
 - sowie westlich der St. Wilhadistraße.



- ### Satzung des Flecken Bardowick über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 b mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung "Altbereich Ost - 2. Abschnitt, Marktplatz"
- Landkreis Lüneburg
- Verfahrensstand nach BauGB
§3(1) §4(1) §4(2) §3(2) §4n(3) §10
-
- Verfahrenstand nach BauGB**
§3(1) §4(1) §4(2) §3(2) §4n(3) §10
- Stand: 17.01.2019./H.
- P-Nr.: 18-1110