

Flecken Bardowick

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Bardowick Nr. 45a „Landwehr; 1. Änderung“

mit örtlicher Bauvorschrift



M. 1:1.500



Quelle Kataster:

Dipl.-Ing. Gertrud Frick-Lull
Öffentl. bestellte Vermessungsg.
Gümse Nr. 69 · 29451 Dannenberg / Elbe
Tel.: 05861 9895-0
Fax: 05861 9895-25
E-mail: info@fl-vermessung.eu

Dannenberg, den 11.10.2017

Planverfasser:

DONNERMANN & PARTNER GMBH
Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüro
Am Felsenkeller 5 · 97509 Kolitzheim
Tel.: 09385 9730-0
info@donnermann-und-partner.de
www.donnermann-und-partner.de

Kolitzheim, den 25.06.2021

Planverfasser

Flecken Bardowick

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bardowick Nr. 45a „Landwehr; 1. Änderung“
mit örtlicher Bauvorschrift

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



1.1 Gewerbegebiet



1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet


2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,8 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

GH_{max} 2.2 Höhe baulicher Anlagen: maximal zulässige Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a 3.1 Abweichende Bauweise, es gilt die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung der Gebäude

 3.2 Baugrenzen

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



4.1 Straßenverkehrsflächen



4.2 Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



5.1 Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung siehe Planeinschrieb



5.2 Private Grünfläche "Pflanzstreifen"



5.3 Private Grünfläche "Retentionsmulde"

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von landschaftsgerechten Laubgehölzen (Sträucher und Bäume)

7. Sonstige Planzeichen



7.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
(§ 9 Abs. 1 Nm. 9 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)



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

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

2. Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen

Parkplätze mit ihren Zufahrten und Feuerwehrumfahrungen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3. Oberflächenentwässerung / Versickerung der Niederschlagswässer

Im Gewerbegebiet (GE + GE_E) 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 den Grundstücken 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 Sickermulde in der öffentlichen Verkehrsfläche möglich.

(§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nrn. 16 + 20 BauGB)

4. Grünordnung / landschaftspflegerische Maßnahmen

4.1 Für die in den textlichen Festsetzungen Nrn. 4.2 - 4.7 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.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

4.2 Die erforderlichen Stellplatzflächen sind flächendeckend mit Bäumen zu überstellen. Dabei ist für je 4 Stellplätze mind. ein hochstämmiger, großwerdender Laubbaum in einer unversiegelten Baumscheibe bzw. Pflanzfläche zu pflanzen und zu erhalten. Siehe hierzu auch textliche Festsetzung Nr. 4.1.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

4.3 Zur inneren Durchgrünung sind im Gewerbegebiet (GE + GE_E) zusätzlich zu den vorgenannten Pflanzvorschriften auf den Stellplatzflächen und zusätzlich zu den zum Teil zeichnerisch festgesetzten Pflanzvorschriften pro angefangene 800 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. (textl. Festsetzung Nr. 4.1)

Des Weiteren sind die Baugrundstücke 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. (textl. Festsetzung Nr. 4.1.), § 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB.

4.4 Im Gewerbegebiet (GE + GE_E) sind die unverglasten Fassaden der Baukörper auf mindestens 30 % der Fassadenfläche mit Klettergehölzen zu bepflanzen (Pflanzempfehlungen siehe Anlage 1 zur Begründung). Dabei ist pro lfd. Meter Fassadenlänge eine Pflanze zu setzen und zu erhalten. Eine Dachbegrünung ist anrechenbar. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

4.5 Die öffentliche Grünfläche „Wiese“ ist aus ihrer ackerbaulichen Nutzung zu nehmen und zur Förderung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds als möglichst naturnahe, offene Wiesenfläche herzurichten und extensiv zu pflegen. Siehe hierzu auch textliche Festsetzung Nr. 4.1. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

4.6 Die öffentliche Grünfläche „Gehölzstreifen“ ist zur Eingrünung des Baugebiets, zur Erhöhung der Lebensraumvielfalt und zur Belebung des Landschaftsbilds landschaftsgerecht mit standortheimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) dicht zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. Siehe hierzu auch textliche Festsetzung Nr. 4.1. Nach der Anpflanz- und Stabilisierungsphase sind die Pflanzflächen in die natürliche Sukzession zu überlassen. Extensive Pflegemaßnahmen sind zulässig. Dauerhafte Einfriedungen sind auf dieser Fläche nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

4.7 Die private Grünfläche „Retentionsmulde“ wird als naturnahe Wiesenfläche genutzt. Vereinzelt können randlich Sträucher und Bäume angepflanzt werden. Siehe auch textliche Festsetzung Nr. 4.1. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

5. Örtliche Bauvorschrift

(§ 56 i.V.m. § 91 Abs. 3 + 5, § 97 und § 98 NBauO)

5.1 Außenwände

(1) Als Material für die Ansichtsflächen 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.

5.2 Dächer

(1) Glänzend glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

5.3 Werbeanlagen

(1) Neben einer Sammelwerbeanlage für das gesamte Gebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

(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 m² und nur bis in eine Höhe von maximal 4,50 m über vorhandenem Gelände angebracht werden. Pro Grundstück ist nur eine Werbetafel zulässig.

(3) Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind nicht zulässig. Lichtwerbung ist nur in einer Höhe bis maximal 4,50 m über Oberkante ausgebauter Fahrbahn der Erschließungsstraße zulässig. Der Messpunkt liegt in der Mitte der Straße zugewandten Gebäudeseite.

5.4 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.

6. Textliche Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan

Neben dem Verkauf von Baustoffen ist der Verkauf von folgenden Randsortimenten in begrenztem Umfang zulässig: Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnbeleuchtung sowie Geschenk- und Bastelartikel.

Für die vorgenannten Randsortimente ist eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 250m² zulässig, dabei pro Sortiment von maximal 100m². (§12 Abs.3 BauGB)

Als Serviceeinrichtung für Kunden ist ein Café oder Bistro im Baukörper zulässig.

Auf dem Grundstück ist ein temporärer Verkauf von saisonal abhängigen Produkten zulässig, z. B. Gemüse, Obst, Weihnachtsbäume

Die Raumaufteilung und Grundrisse aller Baukörper im VEP sind unverbindlich.

Es sind nur solche Vorhaben zulässig, für die sich der Vorhabenträger vertraglich mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet hat. (§ 9, Abs. 2 BauGB)

Hinweise

1. Maßgebend sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020, die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 14.06.2021, die **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990, die **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der letzten Fassung vom 21.06.2021, das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020), das **Niedersächsische Naturschutzgesetz** (NNatG) in der Fassung vom 11.04.1994 (zuletzt geändert am 19.02.2010) und das **Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung** (NWaldLG) vom 21.03.2002.
2. Vermaßung:
Die zeichnerischen Festsetzungen sind aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht vollständig vermaßt.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat des Fleckens Bardowick die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bardowick Nr. 45a „Landwehr“ (bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Begründung) als Satzung beschlossen.

Bardowick, den

.....
Gemeindedirektor

.....
Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Bardowick hat in seinen Sitzungen am 24.10.2019 und 21.01.2020 beschlossen, das Verfahren zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bardowick Nr. 45a „Landwehr“ mit örtlicher Bauvorschrift einzuleiten.

Bardowick, den

.....

Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Bardowick hat in seiner Sitzung am __.__.20__ dem Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bardowick Nr. 45a „Landwehr“ und der Begründung zugestimmt sowie seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am __.__.20__ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bardowick Nr. 45a „Landwehr“ und der Begründung haben vom __.__.20__ bis __.__.20__ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bardowick, den

.....

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Verwaltungsausschuss des Fleckens Bardowick in seiner Sitzung am __.__.20__ der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bardowick Nr. 45a „Landwehr“ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bardowick, den

.....

Gemeindedirektor