

Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuchs -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-)
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB, §§ 16 Abs. 2, 18, 19, 20, 22 und 23 BauNVO)
3. Bauweise - Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
5. Bougenze
6.1. Straßenverkehrsflächen
6.2. Straßenbegrenzungslinie
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4 BauGB)
12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Alter
Änderungsbereich 1
Änderungsbereich 2.1
Änderungsbereich 2.2
Änderungsbereich 2.3
Änderungsbereich 2.4
Änderungsbereich 2.5
Änderungsbereich 3.1
Änderungsbereich 3.2
Änderungsbereich 3.3
Änderungsbereich 3.4
Änderungsbereich 3.5
Änderungsbereich 4
Änderungsbereich 5
M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7

Nachrichtliche Übernahmen

- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4)
10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet
Zweckbestimmung: Hochwassererhaltungsfläche
14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)
14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs.6 BauGB)
Ordnungshaltgrenze der K31 mit Stationierung in km und Stationierungsentwurf - keine Lagegenauigkeit, da nur Stationierungstabelle vorhanden sind
OD km 2,630

Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksabgrenzung
Flurstücksnummern

Verfahrenshinweise

- 1. Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 08.08.2020
- Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017
- Planzeichenerklärung (PlanZ) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 zuletzt geändert 15.07.2020
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 19.02.2020
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19.02.2010, zuletzt geändert am 19.02.2010
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 15.07.2020
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19.02.2010, zuletzt geändert am 20.05.2019
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30.05.1978, zuletzt geändert am 28.05.2011
2. Die graphischen Festsetzungen sind in der Planzeichnung nicht vollständig verbündelt. Die Planung liegt in digitaler Form vor, so dass für die Punkte Gauß-Krüger-Koordinaten vorhanden sind, die vom ÖBV eindeutig in die Örtlichkeit übertragen werden können. In der Planzeichnung können Maße abgegriffen werden.

Textliche Festsetzungen

- Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommenen Änderungen sind rot gekennzeichnet.
1. Bauliche Nutzung
In Dorfgebieten sind Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
2. In Dorfgebieten sind Tankstellen sowie KFZ-Handel und -Werkstätten unzulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO
3. In den Dorfgebieten MD08, MD10, MD13, MD14, MD17 und MD19 darf festgesetzte Grundflächennutzung um 100 % durch die Grundfläche von Nebenanlagen von Wirtschaftsteilen landwirtschaftlicher Betriebe überschritten werden.
§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
4. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
5. Auf den Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen von Wirtschaftsteilen landwirtschaftlicher Betriebe dürfen nur Wirtschaftsteile landwirtschaftlicher Betriebe errichtet werden. Ausnahmen sind zulässig sind sonstige Gewerbetriebe und Gemischtanwendungsbetriebe gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Nicht zulässig sind alle anderen in § 5 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.
§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO, § 5 BauNVO
6. Terrassen und Wintergärten sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
§ 23 Abs. 5 BauNVO
7. In den Dorfgebieten MD10a, MD13a, MD14a, MD17a und MD19a sind nur Wirtschaftsteile land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zulässig. Ausnahmen sind zulässig sind sonstige Gewerbetriebe und Gemischtanwendungsbetriebe gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Nicht zulässig sind alle anderen in § 5 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.
§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO, § 5 BauNVO
8. In den Dorfgebieten MD 08/09, MD10, MD13, MD 14, MD17 und MD19 sind je 900 m² Grundstücksfläche maximal 2 Wohnungen zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
9. Die Berechnung der Grundstücksmindestgröße von 900 m² in den Dorfgebieten MD 08/09, MD10, MD10a, MD13, MD13a, MD14, MD14a, MD17, MD17a, MD19, MD19a erfolgt unabhängig von den Nutzungsgrenzen, d.h., die Teilflächen MD 08/09, MD10, MD10a, MD13, MD13a, MD14, MD14a, MD17, MD17a, MD19 und MD19a sind gemeinsam zu berücksichtigen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
10. In den Dorfgebieten MD10, MD10a, MD13, MD13a, MD14, MD14a, MD17, MD17a, MD19 und MD19a darf die festgesetzte Grundflächennutzung nicht durch die Grundfläche von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen überschritten werden.
§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II. Verkehr
1. Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von Bebauung und Sichtbehinderungen über 80 cm freizuhalten, Einzelbauten sind zulässig.
§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
2. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gehören Straßen von Anlegern, Ver- und Entsorgungsfahrzeugen und der Feuerwehr.
§ 9 Abs.1 Nr.11 und 21 BauGB
III. Grünordnung
1. Bäume mit Erhaltungsebot sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist eine Ersatzpflanzung mit einem standortheimischen oder ortstypischen Baum vorzunehmen. Pflanzliste 1 und Pflanzqualität sind verbindlich.
§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
2. Geschlittene Hecken mit Erhaltungsebot sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen in gleicher Länge aus standortheimischen Arten vorzunehmen. Pflanzliste 2 und Pflanzqualität sind verbindlich.
§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
3. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 ist ein Ufersaum anzulegen.
§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
4. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M3, M5 und M6 ist die Anlage von extensiven Obstweiden vorzunehmen. Die Pflanzliste 3 ist verbindlich. Es sind ausschließlich hochstämmige Gehölze zu verwenden. Ein Pflanzabstand von mindestens 5,0m in und zwischen den Reihen ist einzuhalten.
§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
5. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2, M4 und M7 ist eine Anpflanzung aus standortheimischen Gehölzen (Pflanzliste 3 ist verbindlich) vorzunehmen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 1,5m in und zwischen den Reihen einzuhalten.
§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
6. Im Dorfgebiet MD10 ist als Ausgleichsmaßnahme eine Anpflanzung von acht standortheimischen Gehölzen auf dem Flurstück 14/4 vorzunehmen. Die Pflanzliste 1 und deren Pflanzqualität sind verbindlich.
§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
7. Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden den Baugebieten wie folgt zugeordnet:
Baugebiet Maßnahmensfläche
Dorfgebiet MD 08, Fläche für Nebenanlagen M1
Dorfgebiet MD 11, Fläche für einen neuen Bauplatz M2
Dorfgebiet MD 13, Flurstück 14/1 Fläche für Nebenanlagen M3
Dorfgebiet MD 14, Fläche für Nebenanlagen M4
Dorfgebiet MD 16, Flurstück 26/6 270m² von M5
Dorfgebiet MD 17, Fläche für Nebenanlagen 650m² von M5
Dorfgebiet MD 19, Flurstück 35/7 Fläche für Nebenanlagen M6
Dorfgebiet MD 18, Flurstück 30/9 M7
Dorfgebiet MD 10, Flurstück 14/4 Fläche für Nebenanlagen acht standortheimische Gehölze
Mit dem ersten erfolgten Eingriff sind die Maßnahmen vollständig umzusetzen.
§ 9 Abs.1a BauGB
Pflanzliste 1
Quercus robur Winter-Linde
Tilia cordata Sommer-Linde
Fagus sylvatica Rot-Buche
Fagus sylvatica 'Atropurpurea' Blau-Buche
Ulmus laevis Flatter-Ulme
Juglans regia Walnuss
Obstbäume in alten Sorten Apfel, Birne
Pflaume (Hochst.)
Pflanzqualität: 100, 20, 4 x v., m., B.
Pflanzqualität: 60 - 100, o. B.
Pflanzliste 2
Cornus befulus Hainbuche
Crataegus monogyna Eingrifflicher Vogelbeere
Pflanzliste 3
Cornus befulus Hainbuche
Betula pendula Birne
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Crataegus laevigata Zweigflügeliger Weißdorn
Prunus spinosa Schlehe, Schwarzdorn
Corylus avellana Haselnuss
Sambucus nigra Fliederbeere, Schwarzer Holunder
Rhamnus frangula Faulbaum, Pulverholz
Solix in allen Sorten Weiden
Pflanzqualität: 60 - 100, o. B.
IV. Oberflächenentwässerung
1. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Die Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.
§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
2. Ausnahmsweise ist die Einleitung des auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers in den öffentlichen Regenwasserkanal zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr.13 und 21 BauGB
V. Bodenschutz
1. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.
§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
2. Abgrabungen und Aufhöhungen in den Baugebieten sind nur zulässig, soweit dies zur Herstellung der Gebäude und Zufahrten erforderlich ist. Das vorhandene Relief auf den übrigen Grundstückflächen ist zu erhalten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Table with 4 columns: Pflanzliste 1, Pflanzliste 2, Pflanzliste 3, and corresponding tree species names.

Table with 2 columns: Pflanzliste 2, Pflanzliste 3, and corresponding tree species names.

- IV. Oberflächenentwässerung
1. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Die Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.
§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
2. Ausnahmsweise ist die Einleitung des auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers in den öffentlichen Regenwasserkanal zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr.13 und 21 BauGB
V. Bodenschutz
1. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.
§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
2. Abgrabungen und Aufhöhungen in den Baugebieten sind nur zulässig, soweit dies zur Herstellung der Gebäude und Zufahrten erforderlich ist. Das vorhandene Relief auf den übrigen Grundstückflächen ist zu erhalten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

- I. Denkmalschutz
1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35b 'Altbereich Mitte - 2. Abschnitt, Wittorfer Straße' ist für die Archäologie Denkmalschutzfläche. Die Denkmalschutzbehörde ist bei Baumaßnahmen und Erdbauarbeiten rechtlich zu informieren, indem der Verdacht auf Bodendenkmäle gegeben ist, benötigen die Erdarbeiten eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.
§§ 10 und 13 NDSchG, § 9 Abs. 6 BauGB
2. Einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer in der Umgebung eines Bodendenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Des Weiteren sind alle Arbeiten an den Bodendenkmälen selbst zur Wiederherstellung, Veränderung, Instandsetzung oder Zerstörung gemäß § 10 Abs. 1 NDSchG genehmigungspflichtig.
§ 10 Abs. 1 Nr. 4 und § 81 v. m. B., § 10 NDSchG, § 9 Abs. 6 BauGB
II. Wasserwirtschaft
In dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des BauGB untersagt. Dieses gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung und des Hochwasserschutzes sowie des Messwesens. Die zuständige Behörde kann abweichend hiervon im Einzelfall die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen.
§78 Abs. 4 WHG

Hinweise

Grundwasser
In Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein hoher Grundwasserstand vorhanden. Beim Bau von Kellern ist mit erhöhten Aufwendungen zu rechnen. Eine Baugrunderhebung für Einzelforhaben wird empfohlen.
Artenschutz
Gehölbeseitigungen und die Baufeldreimachung haben entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28.29. Februar stattfinden.
Vor dem Abbau oder Neubau von Gebäuden ist eine Untersuchung auf das Vorhandensein von Brutstandorten europäischer Vögelarten und Fledermausquartieren durchzuführen. Sind schützenswerte Brutstandorte oder Fledermausquartiere vorhanden, sind Arbeiten zu verschieben und Maßnahmen zum Artenschutz zu ergreifen.
Kompfmetelbesitzung
Für die Kompfmetelbesitzung ist ein Grundstücksseitengutachter zuständig. Bei Kompfmetelverschleppungen betreffen Flächen ist eine Kompfmeteluntersuchung und ggf. -räumung durch eine zugelassene Fachfirma nach §7 und § 20 Sprengstoffgesetz durchzuführen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat des Fleckens Bardowick, diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35b 'Altbereich Mitte, 2. Abschnitt, Wittorfer Straße' mit ÖBV und Erhaltungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Blatt I), Begründung, den textlichen Festsetzungen (Blatt II) und der örtlichen Bauvorschrift (Blatt 2) sowie der Erhaltungssatzung (Blatt 2), als Satzung beschlossen:
Bardowick, den
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte ALK Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 29.05.2019).

Lüneburg, den
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Katasteramt Lüneburg

Planverfasserin
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35b 'Altbereich Mitte, 2. Abschnitt, Wittorfer Straße' mit ÖBV und Erhaltungssatzung wurde ausgearbeitet vom Büro Weising Stadt- und Landschaftsplanung, Inh. Silke Wübberhorst, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131/4004880, mehring@planung.de.
Lüneburg, den
Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Bardowick hat in der Sitzung am 17.11.2011 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35b 'Altbereich Mitte, 2. Abschnitt, Wittorfer Straße' mit ÖBV und Erhaltungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.12.2011 örtlich bekannt gemacht.
Bardowick, den
Gemeindedirektor

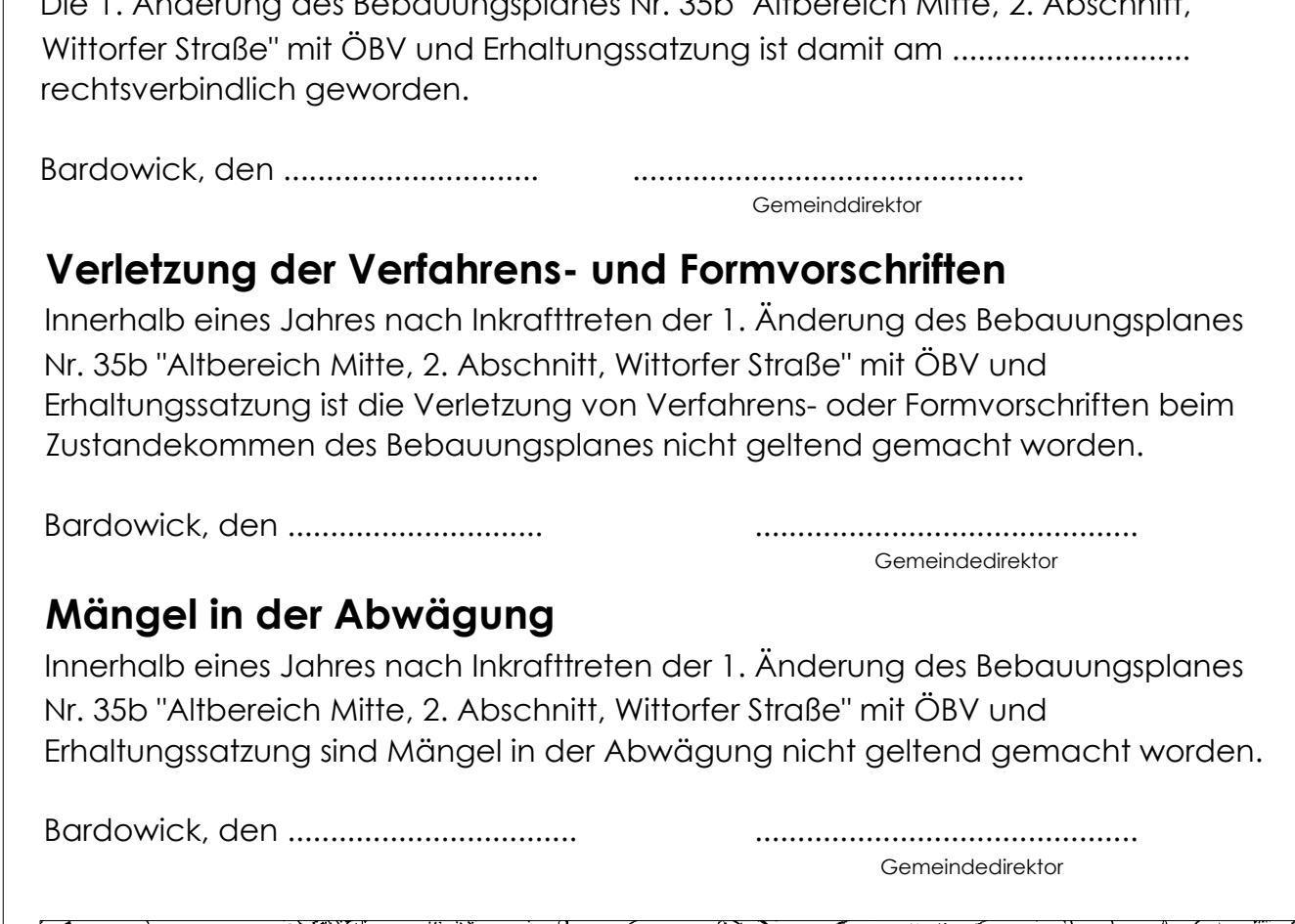
Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Bardowick hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35b 'Altbereich Mitte, 2. Abschnitt, Wittorfer Straße' mit ÖBV und Erhaltungssatzung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35b 'Altbereich Mitte, 2. Abschnitt, Wittorfer Straße' mit ÖBV und Erhaltungssatzung und der Begründung haben vom bis einschließlich zum gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB öffentlich ausliegen.
Bardowick, den
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss
Der Rat des Fleckens Bardowick hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35b 'Altbereich Mitte, 2. Abschnitt, Wittorfer Straße' mit ÖBV und Erhaltungssatzung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
Bardowick, den
Gemeindedirektor

Inkrafttreten
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35b 'Altbereich Mitte, 2. Abschnitt, Wittorfer Straße' mit ÖBV und Erhaltungssatzung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt (Nr.) des Landkreises Lüneburg bekannt gemacht worden.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35b 'Altbereich Mitte, 2. Abschnitt, Wittorfer Straße' mit ÖBV und Erhaltungssatzung ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Bardowick, den
Gemeindedirektor

Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35b 'Altbereich Mitte, 2. Abschnitt, Wittorfer Straße' mit ÖBV und Erhaltungssatzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Bardowick, den
Gemeindedirektor

Mängel in der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35b 'Altbereich Mitte, 2. Abschnitt, Wittorfer Straße' mit ÖBV und Erhaltungssatzung sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Bardowick, den
Gemeindedirektor



Übersicht
Ausschnitt aus der TK25
Flecken Bardowick
Bauungsplan Nr. 35b 'Altbereich Mitte - 2. Abschnitt, Wittorfer Straße' mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung
-1. Änderung-
Blatt I von 2
Vorentwurf
Bearbeiter: Wübberhorst / Troschke / Glöser
Datum: 28.09.2020
gezeichnet: Troschke / Silwe
Planformat: 1031 x 900
M
1 : 1.000
BÜRO MEHRING
Inh. Dipl.-Ing. Silke Wübberhorst
STADT + LANDSCHAFTSPLANUNG
Stadtkoppel 34 - 21337 Lüneburg
Tel.: 04131 400 488-0 - Fax 04131 400 488-9
E-Mail: mehring@planung.de

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg.