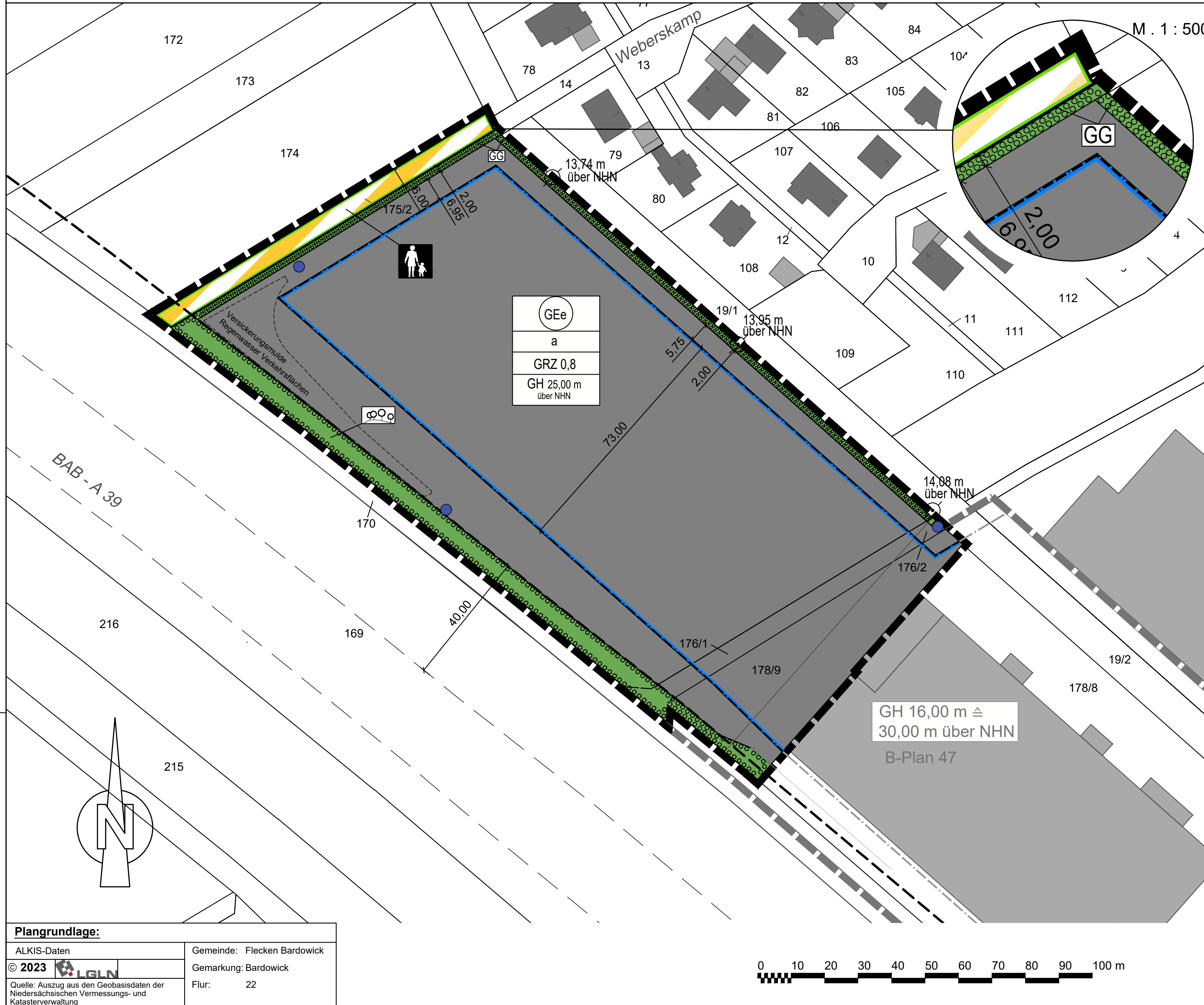


Satzung des Flecken Bardowick über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 "Auf dem Wandel-West" mit Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47

Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

M.1:1000



Teil B - Text

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Emissionen / Immissionen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 8 BauNVO)
In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Nutzungen zulässig, die vom Emissionsverhalten als „nicht wesentlich störend“ im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO einzustufen sind.
- Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge über 50 m innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig sind.
- Stellplätze / Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB, § 12, 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreie Anlagen gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,85 überschritten werden.
- Oberflächenentwässerung / Versickerung der Niederschlagswässer**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 16 + 20 BauGB)
In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) 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 dem Grundstück 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 gemeindliche Entwässerungsanlage möglich.
- Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
5.1 Zum Schutz der Büronutzungen ist im jeweiligen Baufeststellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend in nachstehender Abbildung aufgeführt.



Abb. 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, (Schalltechnische Untersuchung, LAirmConsult, 20.11.2023)

- 5.2 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- Grünordnung / landschaftspflegerische Maßnahmen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 6.1 Für die in den textlichen Festsetzungen Nrn. 4.2 - 4.4 aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind nur standortheimische Laubgehölze (autochthones Pflanzgut) zu verwenden.
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.
- 6.2 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wall", die mit einer Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegt ist, ist auf den Flurstücken 175 und 176 ein Erdwall von 6 m Breite und maximal 1,5 m Höhe anzulegen. Auf dem Flurstück 178/5 ist innerhalb der Anpflanzfläche ein Erdwall von 3 m Breite und max. 1,5 m Höhe anzulegen. Der Übergang zwischen den neu herzustellenden Wällen und dem bestehenden Wall ist jeweils fließend auszuprofilieren. Der jeweilige Wallabschnitt ist landschaftsgerecht mit standortheimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) und mit Obstgehölzen dicht zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. Siehe hierzu auch textliche Festsetzung Nr. 4.1.
- 6.3 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gestaltungsgrün" (GG), die mit einer Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegt ist, ist zur Abschirmung der Gewerbefläche eine Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Siehe hierzu auch textliche Festsetzung Nr. 4.1.
- 6.4 PKW- Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterterrassen o.ä.) zulässig.

Örtliche Bauvorschrift

(§ 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))

- Außenwände**
Als Material für die Ansichtflächen von Gebäuden einschließlich Garagen und Nebengebäuden sind nur zulässig:
- Materialien in gedeckten, mattierten Farbtonen, wobei die Farbton RAL-Farbe ähnlich RAL 9002 zu verwenden sind. Die Verwendung reiner Farben ist nicht zulässig; ausgenommen hiervon sind Einzelbauteile (Enzianblau RAL 5010).
- Dächer**
2.1 Glänzend glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
2.2 Eine Gefährdung von Verkehrsteilnehmern durch Blendwirkung von Solaranlagen (Photovoltaik / Solarthermie) auf Dachflächen ist zu vermeiden.
- Fassade**
In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) ist die unverglaste, südwestlich gewandte Fassade des Baukörpers auf mindestens 30 % der Fassadenfläche mit Klettergehölzen zu bepflanzen. Dabei ist pro lfd. Meter Fassadenlänge eine Pflanze zu setzen und zu erhalten.
- Werbeanlagen**
4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
4.2 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.
4.3 Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind nicht zulässig. Leuchtwerbung ist in die Richtung des nordöstlich bestehenden Wohngebietes nicht zulässig. Lichtwerbung ist nur in einer Höhe bis maximal 4,50 m über Oberkante Gelände zulässig.
- 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.

Hinweise

- Gesetzesgrundlagen, Verordnungen, Erlasse**
Maßgebend sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) (zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)), die **Bauordnungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) (zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)), die **Planzeichenvorschrift** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) (zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)), die **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) (zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)), das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) (zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) m.V.v. 14.12.2022) sowie das **Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (NAGBNatSchG) in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds.GVBl. Nr.6/2010 S.104) und das **Niedersächsische Naturschutzgesetz** (NNatG) in der Fassung vom 19. Februar 2010 (zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)).
- Externe Kompensationsfläche**
Der erforderliche Kompensationsbedarf der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird über das gemeindliche Ökokonto "Flächenpool Riethe" erbracht. Die Ausgleichserbringung wird über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 geregelt.
- Anbauverbots- und -beschränkungzone**
Konkrete Bauvorhaben in den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszonen bedürfen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.
- Kampfmittel**
Innerhalb des Plangebietes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Es wird eine Luftbildauswertung empfohlen.
Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) durchgeführt.
- Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei dem Flecken Bardowick, Schulstraße 12, 21357 Bardowick eingesehen werden

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 i.V.m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) sowie nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Verwaltungsausschuss des Flecken Bardowick den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 "Auf dem Wandel-West" mit Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den Örtlichen Bauvorschriften und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung beschlossen.

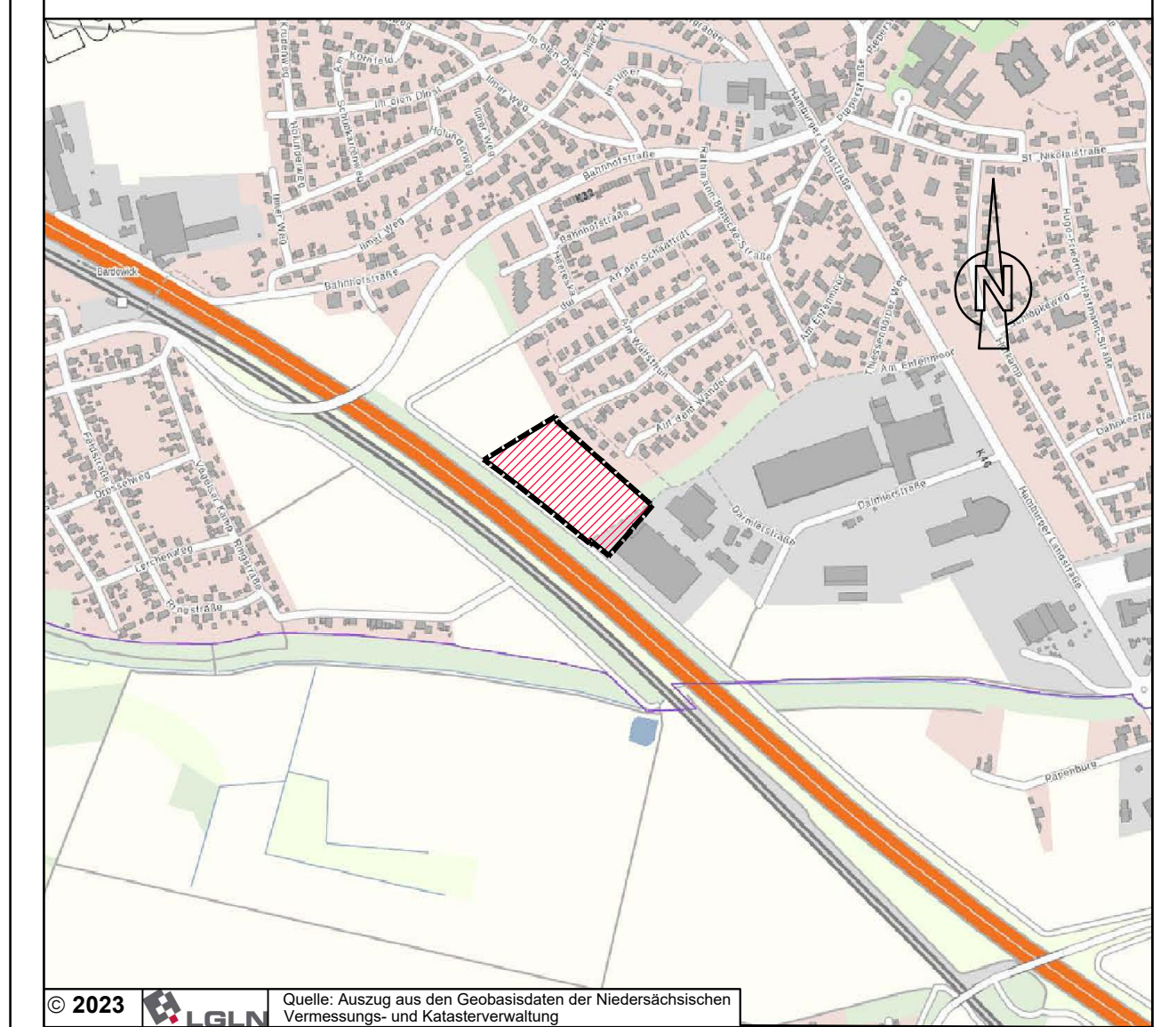
Bardowick, den

.....

- Gemeindedirektor -

Übersichtskarte

M.1:10000



Satzung des Flecken Bardowick über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 "Auf dem Wandel-West" mit Teiländerung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47

Landkreis Lüneburg

Verfahrensstand nach BauGB
§3(1) §4(1) §3(2) §4(2) §4a(3) §10

GSP
GOSCH & PRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

23643 Bad Oldesloe
Papierberg 4
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79
E-Mail: info@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 16.05.2024 / SR

P-Nr.: 23 / 1505