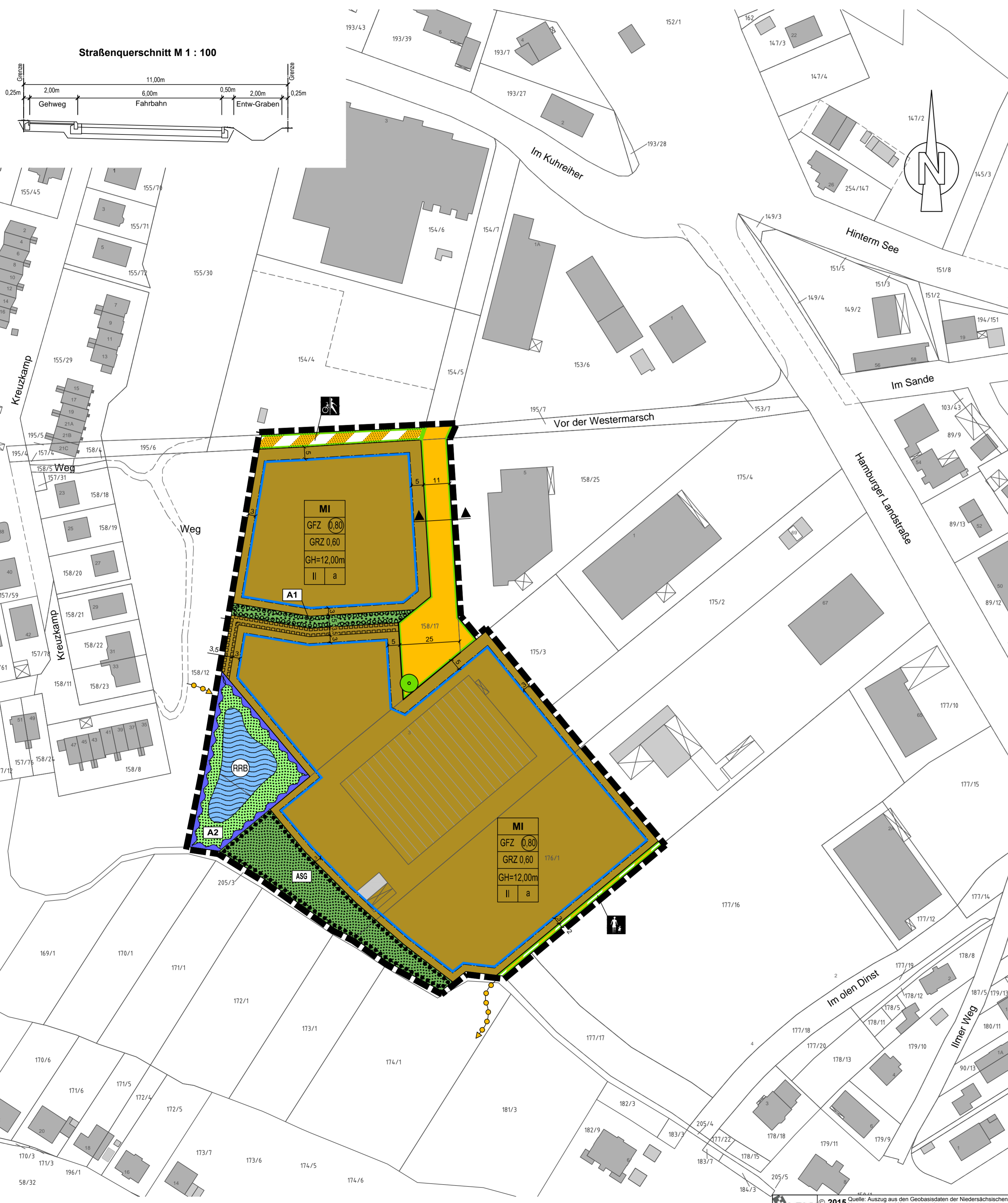


# Satzung des Flecken Bardowick über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40c "Vor der Westermarsch"

Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO 1990/2017

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m M.1:1000



Planzeichenerklärung

| Planzeichen Erläuterungen  | Rechtsgrundlagen                       |
|--|--|
| <b>Festsetzungen</b>   |  |
| <b>Art der baulichen Nutzung</b>   | <b>§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB</b>            |
| <b>MI</b> Mischgebiete   | § 6 BauNVO                             |
| <b>Maß der baulichen Nutzung</b>   | <b>§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB</b>            |
| <b>0,8</b> Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß   | <b>§ 16 BauNVO</b>                     |
| <b>GRZ</b> Grundflächenzahl  |  |
| <b>II</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  |  |
| <b>GH</b> Gebäudehöhe als Höchstmaß  |  |
| <b>Bauweise, Baugrenzen</b>  | <b>§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB</b>            |
| <b>a</b> Abweichende Bauweise  | <b>§ 22 und § 23 BauNVO</b>            |
| <b>—</b> Baugrenze   |  |
| <b>Verkehrsflächen</b>   | <b>§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB</b> |
| <b>—</b> Straßenverkehrsflächen  |  |
| <b>—</b> Straßenbegrenzungslinie   |  |
| <b>—</b> Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  |  |
| <b>—</b> Fußweg  |  |
| <b>—</b> Rad- und Fußweg   |  |
| <b>Grünflächen</b>   | <b>§ 9 Abs.1 Nr.15</b>                 |
| <b>—</b> Private Grünfläche  | <b>und Abs.6 BauGB</b>                 |
| <b>A1</b> Schallschutzanlagen  |  |
| <b>—</b> Öffentliche Grünfläche  |  |
| <b>ASG</b> Abschirmgrün  |  |
| <b>A2</b> Gliederungsgrün  |  |
| <b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b>   | <b>§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB</b> |
| <b>—</b> Wasserflächen   |  |
| <b>—</b> Zweckbestimmung:  |  |
| <b>RRB</b> Regenrückhaltebecken  |  |
| <b>—</b> Flächen für die Regelung des Wasserabflusses  |  |
| Siehe textliche Festsetzung Nr. 6.4  |  |
| <b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>         | <b>§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB</b>       |
| <b>—</b> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  | <b>§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB</b>          |
| <b>—</b> Anpflanzen von Bäumen   |  |
| <b>—</b> Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern | <b>§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB</b>          |
| <b>Sonstige Planzeichen</b>  |  |
| <b>—</b> Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger  | <b>§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB</b>           |
| <b>—</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes   | <b>§ 9 Abs.7 BauGB</b>                 |
| <b>5,00</b> Maßangabe in Meter   |  |
| <b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>  |  |
| <b>—</b> vorh. Flurstücksgrenze  |  |
| <b>5/7</b> vorh. Flurstücksnummer  |  |
| <b>—</b> vorh. Gebäude   |  |
| <b>—</b> vorh. Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches   |  |
| <b>—</b> Wege  |  |
| <b>▲</b> Lage des Straßenquerschnittes   |  |

Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 6 BauNVO)
  - In den festgesetzten Mischgebieten (MI) sind abweichend von § 6 BauNVO Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und naterversorgungsrelevanten Sortimenten sind nicht allgemein zulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Ansonsten gelten die Bestimmungen des § 6 BauNVO.
  - Erweiterter Bestandschutz § 1 Abs. 10 BauNVO  
In dem Mischgebiet sind bauliche Änderungen bzw. Erweiterungen zugunsten des bestehenden Getränkemarktes zulässig, sofern schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die Infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebes, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt nachweislich nicht zu erwarten sind. Ausschließlich zugunsten des Getränkemarktes sind tagüber bis zu 60 dB und nachts bis zu 45 dB zulässig. Außerdem ist eine GRZ bis zu 0,60 sowie eine Überschreitung der festgesetzten GRZ zugunsten der zu berücksichtigenden Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zugunsten des Getränkemarktes bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)  
Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ zugunsten der zu berücksichtigenden Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist in dem Mischgebiet (MI) bis zu 0,8 zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 + 4, § 18 BauNVO)  
Die Höhe baulicher Anlagen wird im Mischgebiet (MI) auf max. 12,0 m festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt dient hierbei die Oberkante der Fahrbahnmittlinie des zugehörigen Straßenschnittes im Bereich der Erschließung des Grundstücks.
- Bauweise** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)  
Im Bereich der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs.1 Nr.16 und 20 BauGB)  
In dem festgesetzten Mischgebiet (MI) ist das unbelastete Niederschlagswasser, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, auf den Grundstücken zurückzuhalten und dezentral dort zu versickern (gemäß ATV Arbeitsblatt A 138). Ist eine dezentrale Rückhaltung aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands aufgrund der Bodenverhältnisse im Einzelfall nicht möglich, ist auf Antrag eine Einleitung des überschüssigen Wassers in die gemeindliche Regenwasserableitung (Muldenanlage) möglich. Eine Brauchwassernutzung des Dachflächenwassers ist zulässig.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen sowie die Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs.1 Nr.25 a + b BauGB)
  - Auf den Stellplatzflächen innerhalb des Mischgebietes (MI) ist je angefangene sechs Stellplätze ein standortheimischer, mittelkröniger Laubbau zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 10 m<sup>2</sup> herzustellen.
  - An dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Standort ist ein standortheimischer, mittelkröniger Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
  - Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen A1 ist ein 3 m hoher Wall anzulegen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
  - Die festgesetzte Fläche A2 für die Regelung des Wasserabflusses ist in den Randbereichen mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Diese sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
  - Ausnahmen (§ 31 Abs.1 BauGB)  
Von den festgesetzten Standorten kann ausnahmsweise zur Berücksichtigung von Grundstückzufahrten, Stellplätzen und Leitungstrassen abgewichen werden. Die zeichnerisch festgesetzte Anzahl von anzupflanzenden Bäume ist einzuhalten.

**Örtliche Bauvorschriften** (§ 84 NBauO)  
**Fassaden**  
 Die Fassaden von Außenwänden sind nur zulässig aus:  
 - Rotem, rotbraunem oder rotbuntem Verblendmauerwerk.  
 - Verputzten Wänden oder sonstigen Materialien in gedeckten, mattierten Farbtönen.  
 Glänzende, reflektierende oder grellfarbene (grell = in Anlehnung an das RAL-Farbregister Farben wie z.B. leuchtgelb, -rot etc., RAL Nummern 1026, 2005, 2007, 2010, 3024, 3026 Materialien oder Farben sind nicht zulässig.

**Dächer**  
 Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende Dachplatten bzw. Dachziegel oder sonstige Dacheindeckungen in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit oder in Grautönen zulässig.  
 Außerdem zulässig sind Metalleindeckungen aus Zink oder Kupfer sowie begrünte Dächer. Solaranlagen wie Sonnenkollektoren oder Photovoltaikplatten sind generell zulässig.

**Werbeanlagen**  
 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen nicht zulässig. Sie sind in Form, Farbe und Gestaltung auf das Gebäude abzustimmen.  
 Unzulässig sind ferner Werbeanlagen  
 - in grellen Farben, in Form von beweglichen (laufenden) Schriftzügen und/oder Wechsellichtanlagen (grell = in Anlehnung an das RAL-Farbregister Farben wie z.B. leuchtgelb, -rot etc., RAL Nummer 1026, 2005, 2007, 2010, 3024 und 3026).  
 - als aufgesteckte oder abgehängte, auf Dauer angebrachte Transparente, Fahnen oder Bänder,  
 - an Bäumen einschließlich der sie schützenden Einrichtungen wie Gitter, Bügel, Poller o.a. und an Laternenmasten.

**HINWEISE:**

- Artenschutz**
  - Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf Fledermäuse sind Umbau-, Erweiterungs- und Abrissarbeiten an bestehenden Gebäuden rechtzeitig vor dem Eingriff durch einen Fachgutachter hinsichtlich einer möglichen Quartiersnutzung zu überprüfen. Bei einer Quartiersnutzung sind für die Arbeiten gesonderte Bauzeitenregelungen (Baumaßnahmen nur Mitte September bis Mitte Oktober) zu treffen und es sind Ersatzquartiere dem Quartierstyp und dem Artenspektrum im Plangebiet bzw. dessen direkten Umfeld zur Verfügung zu stellen, deren Art, Umfang und zeitliche Umsetzung vom Fachgutachter zu benennen und mit den Fachbehörden abzustimmen sind.
  - Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Zauneidechse sind rechtzeitig vor Inanspruchnahme der heutigen unbebauten Freiflächen diese von einem Fachgutachter hinsichtlich einer Nutzung zu überprüfen. Bei einer Quartiersnutzung ist vor dem Eingriff ein Maßnahmenkonzept zu erarbeiten und mit den Fachbehörden abzustimmen, in dem Ersatzlebensräume bereitgestellt werden, in die eine Umsiedlung der bestehenden Populationen erfolgen kann.
  - Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf heimische Brutvögel sind die gesetzlichen Vorgaben zur Baufreiräumung zu berücksichtigen. Demnach dürfen Gehölze und Gebüsche nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar gerodet werden.
- Ordnungswidrigkeiten**  
 Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den o.g. örtlichen Bauvorschriften widerspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 3 i.V.m. Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können beim Flecken Bardowick, Schulstraße 12, 21357 Bardowick, eingesehen werden.

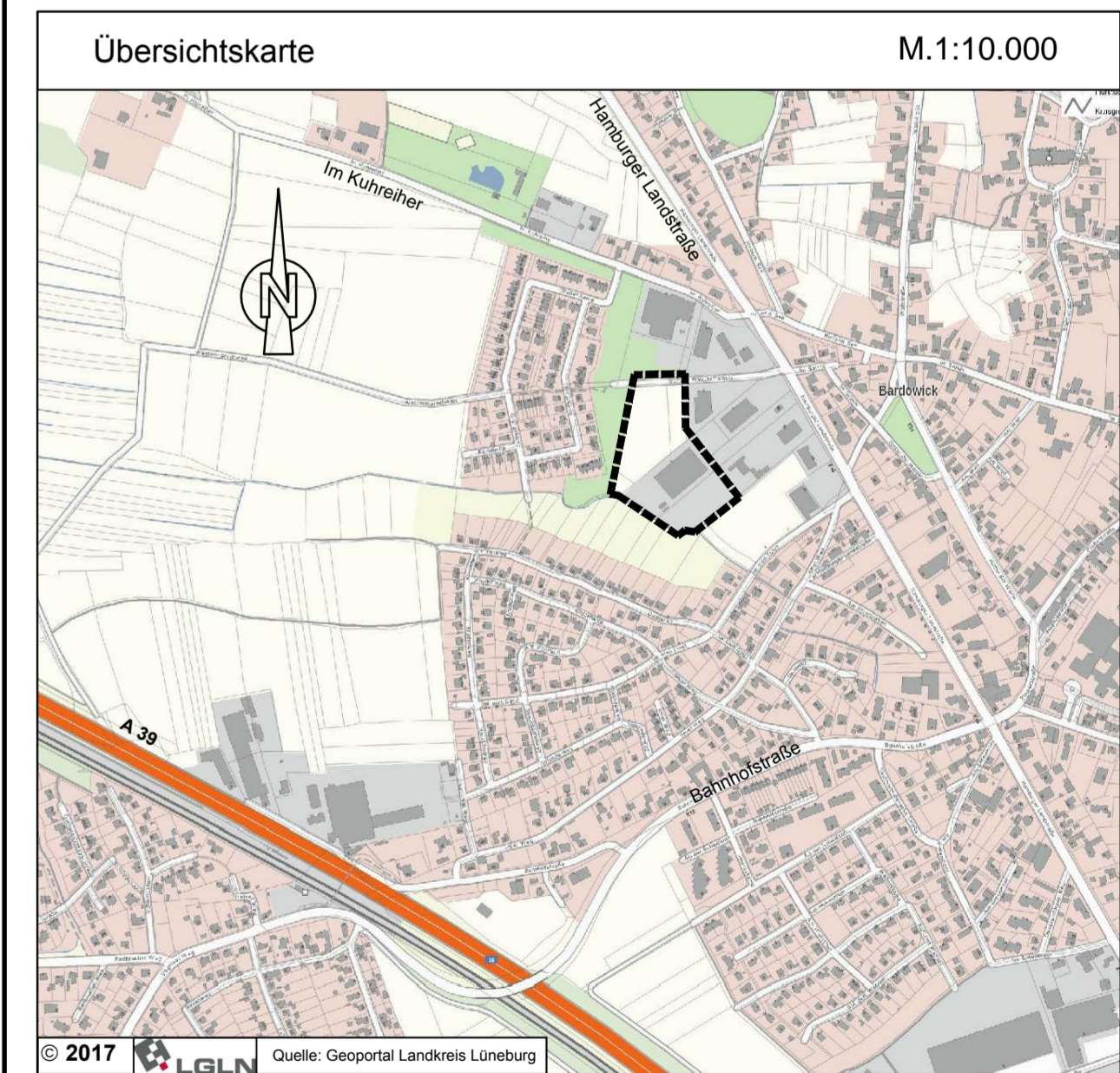
**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NVKong) hat der Rat des Flecken Bardowick in seiner Sitzung am ..... diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40c "Vor der Westermarsch", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung als Satzung beschlossen.

Bardowick, den .....

.....  
Gemeindedirektor

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:  
 Südlich der Flurstücke 154/5 und 154/4 (teilweise), östlich des Flurstücks 158/12 (teilweise), westlich und südwestlich der Flurstücke 158/25, 175/4 und 175/2 sowie nördlich und nordwestlich der Flurstücke 177/16 (teilweise), 177/17 und 205/3 (teilweise). Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Bardowick, Flur 7, die Flurstücke 158/16 und 158/17 sowie Teilbereiche der Flurstücke 158/12, 158/25, 175/3, 176/1 und 195/7.



**Flecken Bardowick**  
**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40c**  
**"Vor der Westermarsch"**  
 Landkreis Lüneburg

Verfahrensstand nach BauGB

|       |       |       |       |        |     |
|-------|-------|-------|-------|--------|-----|
| §3(1) | §4(1) | §4(2) | §3(2) | §4a(3) | §10 |
| ●     | ●     | ●     | ●     | ○      | ○   |

**GSP** Ingenieurbüro  
 23843 Bad Oldesloe  
 Papenburg 4  
 Tel.: 045 31 / 67 07-0  
 Gooch-Schreyer-Partner Fax: 045 31 / 67 07-9  
 Berndt Ingenieure (VBE) E-mail: odices@gsp-ig.de

Stand: 13.04.2018 / L.  
 P-Nr.: 15/1035