

# 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 § 16 BauNVO</b>
<b>0,8</b> Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß	
<b>GRZ</b> Grundflächenzahl	
<b>II</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
<b>GH</b> Gebäudehöhe als Höchstmaß	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO</b>
<b>a</b> Abweichende Bauweise	
<b>Baugrenze</b>	
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB</b>
<b>Strassenverkehrsflächen</b>	
<b>Strassenbegrenzungslinie</b>	
<b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>	
<b>Fußweg</b>	
<b>Rad- und Fußweg</b>	
<b>Grünflächen</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB</b>
<b>Private Grünfläche</b>	
<b>A1</b> Schallschutzanlagen	
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	
<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>Wasserflächen</b>	
<b>Zweckbestimmung:</b>	
<b>RRB</b> Regenrückhaltebecken	
<b>Flächen für die Regelung des Wasserabflusses</b>	
Siehe textliche Festsetzung Nr. 7.3	
<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>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB</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>	<b>§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB</b>
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b>	<b>§ 9 Abs.7 BauGB</b>
<b>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes</b>	<b>§ 1 Abs.4 BauNVO § 16 Abs.5 BauNVO</b>
<b>5,00</b> Maßangabe in Meter	
<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>	
<b>vorh. Flurstücksgrenze</b>	
<b>51</b> vorh. Flurstücksnummer	
<b>vorh. Gebäude</b>	
<b>vorh. Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches</b>	
<b>Wege</b>	
<b>Lage des Straßenquerschnittes</b>	

Teil B - Text

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 6 BauNVO)

1.1. In den festgesetzten Mischgebiet (MI) ist abweichend von § 6 BauNVO Tankstellen und Versorgungsbetriebe nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten 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 Baumassee untergeordnet sind. Ansonsten gelten die Bestimmungen des § 6 BauNVO.

1.2. 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 abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 6 einzuhaltende Emissionskontingente tagsüber 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.

**2. 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.

**3. 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 Fahrbahnmitte des zugehörigen Straßenquerschnittes im Bereich der Erschließung des Grundstücks.

**4. 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.

**5. 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 Regenwasserleitung (Muldenanlage) möglich. Eine Brauchwasserumsetzung des Dachflächenwassers ist zulässig.

**6. 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)

6.1 Auf den Stellplätzen des Mischgebietes (MI) ist je angefangene sechs Einzelplätze 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.

6.2 An dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Standort ist ein standortheimischer, mittelkröniger Baum als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

6.3 Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen A1 ist eine Schallschutzanlage anzulegen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

6.4 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.

6.5 Ausnahmen (§ 31 Abs.1 BauGB)  
 Von den festgesetzten Standorten kann ausnahmsweise zur Berücksichtigung von Grundstücksfahrten, Stellplätzen und Leitungstrassen abgewichen werden. Die zeichnerisch festgesetzte Anzahl von anzupflanzenden Bäume ist einzuhalten.

**Örtliche Bauvorschriften**  
 (§84 Abs.1 Nr.1 +5 LBO)

**Fassaden**  
 Die Fassaden von Außenwänden sind nur zulässig aus:  
 - Rotem, rotbraunem oder rotbraunem Verblendmauerwerk,  
 - Verputzten Wänden oder sonstigen Materialien in gedeckten, matten Farbblößen.  
 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 Dachbedeckungen sind nur nicht glänzende Dachplatten bzw. Dachziegel oder sonstige Dachbedeckungen in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit oder in Grautönen zulässig. Außerdem zulässig sind Metallbedeckungen aus Zink oder Kupfer sowie begründete 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:**

- 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 § 91 Abs. 5 NBAUO mit einer Geldbuße geahndet werden.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Samtgemeinde Bardowick, Schulstraße 12, 21357 Bardowick, eingesehen werden.

**Präambel**

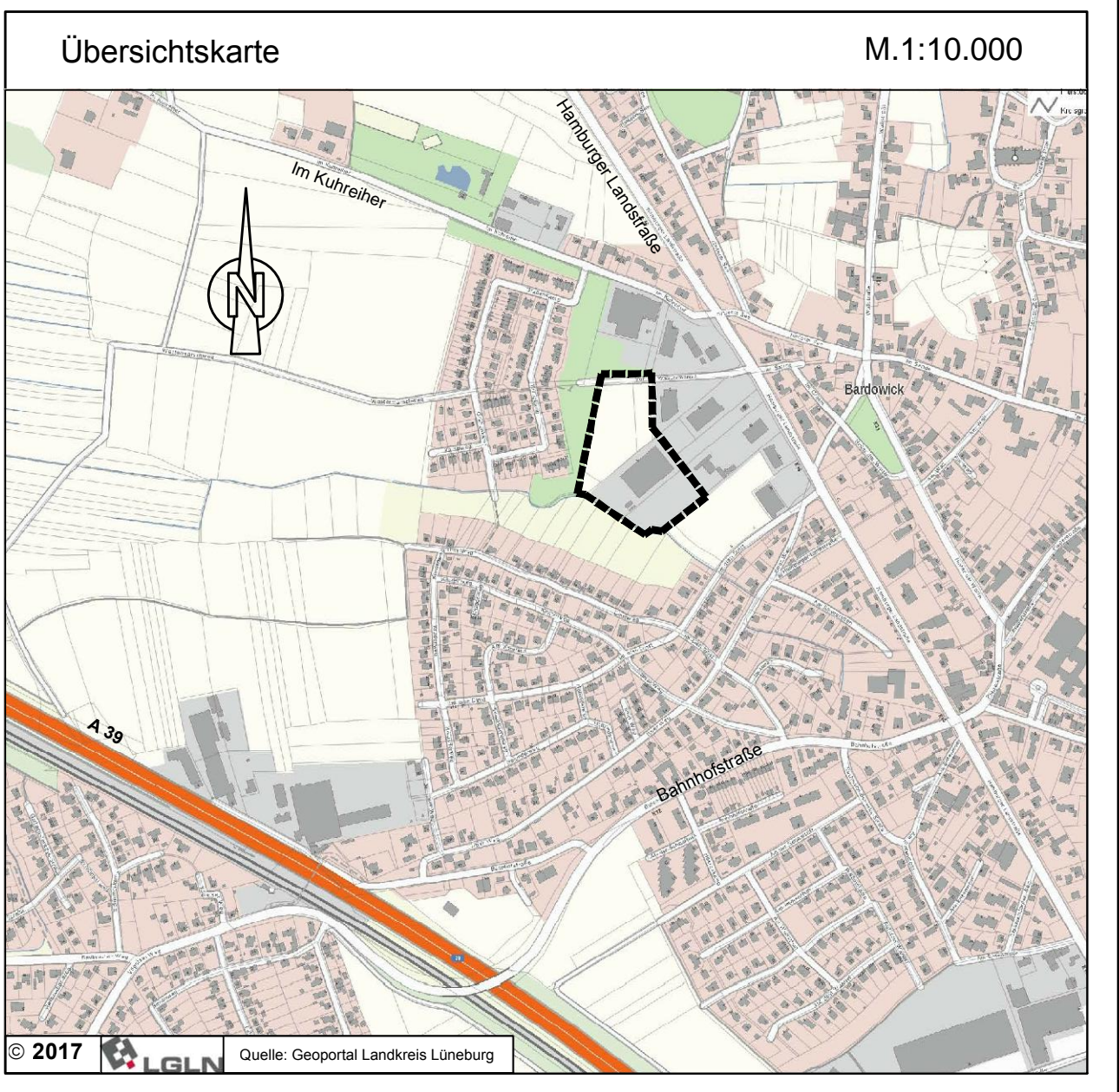
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NVKong) hat der Rat des Flecken Bardowick in seiner Sitzung am ..... diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40c "Vor der Westermarsch", bestehend aus der Planzeichnung und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

Bardowick, den .....  
 Gemeindedirektor

Satzung des Flecken Bardowick über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40c "Vor der Westermarsch".  
 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 (teilweise), 175/4 und 175/2 sowie
- Nördlich und nordwestlich der Flurstücke 177/16, 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

**Vorentwurf**  
 Verfahransstand nach BauGB  
 §3(1) §4(1) §4(2) §3(2) §4a(3) §10

**GSP**  
 Ingenieurbüro  
 23843 Bad Oldesloe  
 Papenburg 4  
 Tel.: 04531/6707-0  
 Gerd-Schreyer-Partner Fax: 04531/6707-79  
 Barndt-Ingenieur (VdB) E-mail: odiesoe@gsp-gp.de

Stand: 06.12.2017 / L.  
 P-Nr.: 15/1035