

Dipl.-Ing. K.-H. Twetten Dipl.-Ing. M. Leppien Dipl.-Ing. C. Klepke
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 Beratende Ingenieure
 Stadtkoppel 2, 51337 Lüneburg, Tel. 04131/8731049
 Fax 04131/8720429

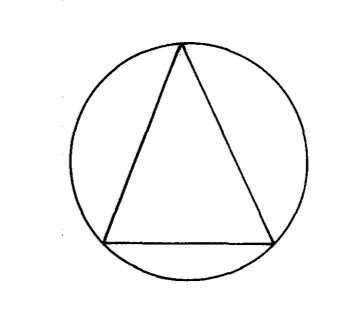
Gemeinde Bardowick
 Gemarkung Bardowick
 Flur 4 und 8 Maßstab 1:1000

Stand vom 12.01.1999 Gesch.-Nr. 981018

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA 1.1 Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1, 3, 4, 1, 4, 2 und 5)
 - WA (IS) 1.2 Allgemeines Wohngebiet mit Immissionsschutzmaßnahmen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1, 2, 3, 4, 1, 4, 2 und 5)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 0,2 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
 - I 2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - TH 3,8 2.3 Traufhöhe (Traufhöhe = Schnittpunkt Fassade mit Oberkante Dachkonstruktion) maximal 3,80 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße bzw. -fläche in Höhe des betreffenden Gebäudes
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - △ 3.1 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2)
 - △ 3.2 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2)
 - 3.3 Baugrenzen
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 4.1 Straßenverkehrsfläche
 - 4.2 Straßenbegrenzungslinie
 - ▨ 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - FR Fuß- und Radweg
 - FRW Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg
 - FRA Fuß-, Rad- und Anliegerweg
 - A Anliegerweg
- Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 + 14 BauGB)
 - ⦿ 5.1 Elektrizität (Trafostation)
 - ♻ 5.2 Bereitstellungsfläche für Abfallbehälter (Gemeinschaftsanlage, Flächenbedarf: 1,65 m²/Wohnheit)
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 6.1 Öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung:
 - Kinderspielfeld
 - E Entwässerungsgraben mit säumenden Laubholzstreifen (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.3)
 - LS Laubholzstreifen
 - W Wiesenfläche
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
 - ▨ 7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - ▨ 7.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für landschaftsgerechte Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - ▨ 7.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von landschaftsgerechten Laubgehölzen (Sträucher und Bäume)
 - 7.4 Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen
- Sonstige Planzeichen**
 - ▨ 8.1 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (hier: Verkehrslärm) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - ▨ 8.2 Abgrenzung zwischen Baugebieten, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen erforderlich sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 sowie Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 1 Abs. 4 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 9 + 11 BauGB)
 - ▨ 8.3 Sichtdreieck: Die Fläche des Sichtdreiecks ist von jeder Sichtbehinderung über 80 cm über Fahrbahnhöhe der Straßen freizuhalten; ausgenommen hiervon sind Einzelbäume, deren Kronenansatz die Höhe von 2,50 m nicht unterschreitet (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 NrStG)
 - ⊙ 8.4 Öffentliche Wegeverbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - ▨ 8.5 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

BEBAUUNGSPLAN NR. 22 a „WITWENKAMP-OST“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 8 „Schillingskamp“ vom 05.08.1968 FLECKEN BARDOWICK LANDKREIS LÜNEBURG



M. 1:1000

Präambel und Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat des Fleckens Bardowick diesen Bebauungsplan Nr. 22 a „Witwenkamp-Ost“ bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, mit einhergehender Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 8 „Schillingskamp“ vom 05.08.1968 als Satzung beschlossen.

Bardowick, den 21.09.2000		Flecken Bardowick	
SIEGEL		gez. Kirchhoff	
		(Kirchhoff)	
		- Gemeindedirektor -	
Aufstellungsbeschluss		Öffentliche Auslegung	
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.11.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 a „Witwenkamp-Ost“ mit einhergehender Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 8 „Schillingskamp“ vom 05.08.1968 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 11.05.1999 ortsüblich bekannt gemacht.		Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.05.1999 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.	
Bardowick, den 21.09.2000		Bardowick, den 21.09.2000	
gez. Kirchhoff		gez. Kirchhoff	
- Gemeindedirektor -		- Gemeindedirektor -	
Planunterlage		Satzungsbeschluss	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bardowick, Flur 4 und 8, Maßstab 1:1000		Der Rat des Fleckens Bardowick hat den Bebauungsplan Nr. 22 a „Witwenkamp-Ost“ mit einhergehender Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 8 „Schillingskamp“ vom 05.08.1968 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.03.2000 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht-gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1988, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).		Bardowick, den 21.09.2000	
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12. Januar 1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.		gez. Kirchhoff	
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.		- Gemeindedirektor -	
Lüneburg, den 25.09.2000		Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.10.2000 im Amtsblatt Nr. 12/2000 für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht worden.	
gez. Kiepke		SIEGEL	
- Vermessungsbüro -		Der Bebauungsplan ist damit am 23.10.2000 rechtsverbindlich geworden.	
Planverfasser		Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften	
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von		Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.	
v. MANSBERG + WISKOTT + PARTNER ARCHITECTEN BDA SCHILLERSTRASSE 15 21335 LÜNEBURG TEL. (041 31) 4 25 658 FAX (041 31) 4 14 06 Lüneburg, den 05.07.2000		Bardowick, den	
gez. Wiskott		- Gemeindedirektor -	
- Planverfasser -		Mängel der Abwägung	
		Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.	
		Bardowick, den	
		- Gemeindedirektor -	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG / GRUNDSTÜCKSGRÖßEN**
 - Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig, d.h. 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 4 Wohnungen pro Doppelhaus (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Mindestgrundstücksgröße für die Einzelhausbebauung 800 qm und für die Doppelhausbebauung 1000 qm, dabei für eine Doppelhaushälfte mind. 500 qm (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- IMMISSIONSSCHUTZ**
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA (IS) sind beim erstmaligen Einbau, Ersatz oder Erneuerung von Außenbauteilen wegen einwirkender Verkehrslärmschallausbreitungen an die Luftschalldämmung zu beachten. Dabei muß das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile in allen Geschossen oberhalb des Erdgeschosses bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und bei Büroräumen mindestens 35 dB betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- ZUFahrTEN / NEBENANLAGEN / GARAGEN**
 - Pro Grundstück ist einschließlich Zugang nur eine Zu-/Ausfahrt von max. 5,0 m Breite zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Das Errichten von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über 15 cm Raumhöhe und von Garagen ist nur auf den überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
- LANDSCHAFTSPFLIEGERISCHE MASSNAHMEN**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (Pflanzempfehlungen siehe Anlage zur Begründung) zu pflanzen und so zu erhalten, daß eine artgerechte Entwicklung auf Dauer gewährleistet ist. Von diesen Bäumen ist mindestens einer im Abstand von 1 - 3 m zur Erschließungsstraße bzw. -fläche zu pflanzen. Bei Abgangkeit sind die Gehölze spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihe, z.B. als Grundstückseinfriedung, ist nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen „Entwässerungsgraben“
Der vorhandene, nord-südläufige Grabenlauf ist zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Teilabschnitten zu renaturieren (z.B. Veränderungen der Böschungsverhältnisse, kalkartige Erweiterungen der Grabensohle, Schaffung von kleinen Sumpfbereichen). Der ihn säumende, vorhandene Laubgehölzbestand ist zu erhalten und durch Pflanzung von standortheimischen Laubgehölzen zu ergänzen. Der vorhandene Grabenlauf im südöstlichen Plangebiet ist unter Einbeziehung der vorhandenen Gehölzvegetation landschaftsgerecht mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Die verbleibenden Freiflächen im Bereich des geplanten Grabenlaufs im südlichen Plangebiet sind landschaftsgerecht mit Laubgehölzen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- REGENWASSERVERSICKERUNG**
 - Aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die Niederschlagswasser von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen im Plangebiet auf den jeweiligen Grundstücken zu verdunsten und zu versickern. Geeignete Vorkehrungen sind zu treffen (siehe auch Hinweis Nr. 1). (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)

HINWEISE

- Um die geplante Oberflächenentwässerung durch Mulden- oder Flächenversickerung sicherzustellen, wird in bestimmten, tieferliegenden Bereichen des Plangebiets eine Anhebung des Höhenniveaus der Straße sowie der Baugrundstücke um 0,40 bis 0,50 cm erforderlich (siehe Begründung zum B-Plan). Dies ist bei der weiteren Planung zu beachten.
- Maßgebend sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993), die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993) und das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG) in der Fassung vom 02.07.1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.10.1993).