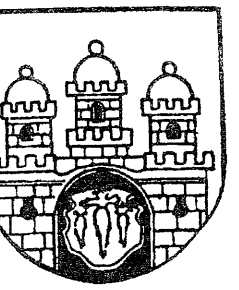


Planzeichenerklärung

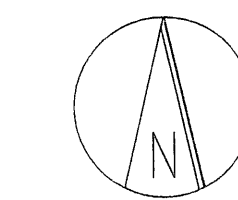
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzungen Nrn. 1.1 - 1.3, 3.1 - 3.3, 4.1 + 4.2 und 5.1)
 - 1.2 Allgemeines Wohngebiet mit Immissionsschutzmaßnahmen (siehe textliche Festsetzungen Nrn. 1.1 - 1.3, 2.1, 3.1 - 3.3, 4.1 + 4.2 und 5.1)
- 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 Baugrenzen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 4.1 Straßenverkehrsflächen
 - 4.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung:
 - FR Fuß- und Radweg
 - FRA Fuß-, Rad- und Anliegerweg
 - A Anliegerweg
- Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - 5.1 Bereitstellungsfläche für Abfallbehälter (Gemeinschaftsanlage, Flächenbedarf: 1,65 m²/Wohnheit)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 6.1 Öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung:
 - Kinderspielfläche
 - LS Laubgehölzstreifen
 - W Wiesenfläche
 - 6.2 Private Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Gärten mit zu erhaltendem Laubbaumbestand
- Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 - 7.1 Waldfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.3)
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
 - 8.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 8.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für landschaftsrechtliche Begrünung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 8.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von landschaftsrechtlichen Laubgehölzen (Sträucher und Bäume)
 - 8.4 Anpflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes
- Sonstige Planzeichen
 - 9.1 Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Anliegers zu belastende Fläche
 - 9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 9 + 11 BauGB)
 - 9.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flecken Bardowick



Bebauungsplan Nr. 22 b "Witwenkamp-West", Neufassung

mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 "Erweiterung des Bebauungsplans Bardowick, Radbrucher Weg" vom 03.01.1966



M. 1 : 1.000



Übersichtsplan (M. 1 : 5.000)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Rat des Fleckens Bardowick diesen Bebauungsplan Nr. 22b „Witwenkamp-West“, Neufassung, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, mit einwirkender Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 „Erweiterung des Bebauungsplans Bardowick, Radbrucher Weg“ als Satzung beschlossen.

Bardowick, den 20. JUN. 2005

Flecken Bardowick

gez. Dubber (Siegel)

(Dubber)
- Gemeindedirektor -
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Bardowick hat in seiner Sitzung am 08.07.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22b „Witwenkamp-West“, Neufassung mit einwirkender Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 „Erweiterung des Bebauungsplans Bardowick, Radbrucher Weg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.03.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Bardowick, den 20. JUN. 2005

gez. Dubber (Siegel)

- Gemeindedirektor -

Satzungsbeschluss

Der Rat des Fleckens Bardowick hat den Bebauungsplan Nr. 22b „Witwenkamp-West“, Neufassung mit einwirkender Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 „Erweiterung des Bebauungsplans Bardowick, Radbrucher Weg“ nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.05.2005 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bardowick, den 24. APR. 2006

gez. Dubber (Siegel)

- Gemeindedirektor -

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bardowick, Flur 4 und 8 Maßstab: 1 : 1.000

Die Verwießelung ist nur für eigene nicht-gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.07.1994, Nds. GVBl. S. 300).

Der Bebauungsplan ist damit am 23.05.2006 rechtsverbindlich geworden.

Bardowick, den 29. MAI 2006

gez. Dubber (Siegel)

- Gemeindedirektor -

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Bardowick, den

- Gemeindedirektor -

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Patt + Stöhr GbR
Bahnhofsstraße 1
21337 Lüneburg
Tel.: 0 41 31 / 89 18 02 - 0
Fax: 0 41 31 / 89 18 02 - 9
E-Mail: info@patt-stoehr.de
www.patt-stoehr.de

Lüneburg, den 10.02.2005

gez. Wolfgang Stöhr (Siegel)

- Planverfasser -

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß des Fleckens Bardowick hat in seiner Sitzung am 06.07.2004 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 02.08.2004 bis 03.09.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bardowick, den 20. JUN. 2005

gez. Dubber (Siegel)

- Gemeindedirektor -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung / Grundstücksgrößen

1.1 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA + WA (IS)) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA + WA (IS)) ist pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise darf eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist (Einliegerwohnung gemäß § 11 II Wohnungsgesetz vom 16.12.1997); die Größe der Einliegerwohnung darf maximal 30 % der Hauptwohnung betragen. Zusätzlich zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude muß das Verhältnis anrechenbare Baugrundstückfläche / Wohninheit mindestens 400 m² pro Wohninheit betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA + WA (IS)) beträgt die Mindestgrundstücksgröße 800 m². (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

2. Immissionsschutz

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA (IS) sind beim erstmaligen Einbau, Ersatz oder Erneuerung von Außenbauteilen wegen einwirkender Verkehrslärmgeräusche Anforderungen 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)

3. Zufahrt / Nebenanlagen / Garagen

3.1 Pro Grundstück ist einschließlich Zugang nur eine Zu-/Ausfahrt von max. 5,0 m Breite zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.2 Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterterrassen o.ä.) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.3 Das Errichten von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über 15 cbm Rauminhalt und von Garagen ist nur auf den überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstückseinfriedungen. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

4. Landschaftspflegerische Maßnahmen

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA + WA (IS)) ist pro angefangene 300 m² 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 Abgängigkeit sind die Gehölze spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Ausgenommen von dieser textlichen Festsetzung sind das Flurstück 209/13 und die im Bebauungsplangebiet liegende Teilfläche des Flurstücks 209/12. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

4.2 Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihe, z.B. als Grundstückseinfriedung, ist nicht zulässig. Ausgenommen von dieser textlichen Festsetzung sind das Flurstück 209/13 und die im Bebauungsplangebiet liegende Teilfläche des Flurstücks 209/12. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.3 Die Waldfläche ist zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vom vorhandenen Mischwald (Kiefern-Eichen-Birken-Wald mit überwiegend Nadelgehölzanteil) behutsam in einen landschaftsrechtlichen Laubwald umzuwandeln. Dabei soll die Umwandlung vorrangig in der Strauch- und zweiten Baumschicht erfolgen durch Entnahme standortfremder Gehölze und durch Überlassung in die natürliche Eigenentwicklung mit unterstützender Initialanpflanzung von landschaftsrechtlichen Laubgehölzen. Bezüglich der vorhandenen hohen Kiefern soll die Umwandlung auf natürlichem Wege erfolgen. Ziel ist die Entwicklung eines möglichst naturnahen Laubwaldbestands mit den Pflanzengesellschaften des trockenen Steleichen-Birkenwalds. Die Pflanzflächen sind in der Anwachphase gegen Wildverbiss zu schützen. Eine dauerhafte Einfriedung der Waldfläche ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

5. Regenwasserversickerung

5.1 Aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die Niederschlagswässer 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 Nrn. 16 + 20 BauGB)