

Verfahrensvermerke

Planunterlage
Landkreis Lüneburg
Gemeinde Flecken Bardowick
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte ALK
Maßstab: 1:1.000
© Niedersächsisches Vermessungs- und Katasterverwaltungsamt

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtlegene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG)).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Lüneburg, den 26.06.2006
gez. Schröder
Behörde für Großformulare, Landesentwicklung und Liegenschaften
Katasteramt Lüneburg

Planverfasserin
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Büro Ute Kremer, Stadt- und Landschaftsplanung, Am Schlachthof 7A, 21539 Lüneburg, Tel.: 04131/4004880, kremer@stplanung.de.
Lüneburg, den 22.06.2006
gez. Kremer
Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Bardowick hat in der Sitzung am 30.09.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 "Altberreich Mitte" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.10.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Bardowick, den 27.06.2006
gez. Dubber
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Bardowick hat in seiner Sitzung am 11.04.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.04.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit ÖBv und der Begründung haben vom 20.04.2006 bis einschließlich 23.05.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bardowick, den 27.06.2006
gez. Dubber
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss
Der Rat des Fleckens Bardowick hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2006 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Bardowick, den 27.06.2006
gez. Dubber
Gemeindedirektor

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.07.2006 im Amtsblatt (Nr. 8/2006) des Landkreises Lüneburg bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 13.07.2006 rechtsverbindlich geworden.

Bardowick, den 27.06.2006
gez. Dubber
Gemeindedirektor

Planzeichenerklärung

- (Planzeichenerklärung 1990 - PlanV 90)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB; §§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung - BauO-VVO)
 - MD 0,3 I: Dorfgelände (5-BauVVO)
 - Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baufähigkeit, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2 BauGB, §§ 16 Abs. 2, 18, 19, 20, 22 und 23 BauVVO)
 - Art der baulichen Nutzung: offene Bauweise
 - Nummierung des Baugeländes: 0,2 I
 - Grundflächenzahl (GRZ): 0,2 I
 - Mindestmaß der Firsthöhe für Hauptgebäude in ... m über GeländeOK: 7,5 m, 9,0 m
 - Höchstmaß der Firsthöhe für Hauptgebäude in ... m über GeländeOK: 11,0 m
 - Mindestaufhöhe in ... m über GeländeOK: 0,90 m
 - Bauweise, Baufähigkeit, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB; § 22 und 23 BauVVO)
 - 3.5. Baugrenze
 - Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
 - 10.1. Wasserflächen
 - 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses
 - Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
 - 12.1. Flächen für die Landwirtschaft
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen von Wirtschaftsbetrieben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.4. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Umgrenzung von der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB))
 - 13.5. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 13.6. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVVO)
 - Sonstige Planzeichen
 - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen von Wirtschaftsbetrieben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - 15.4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - 15.5. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Umgrenzung von der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB))
 - 15.6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.7. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVVO)
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
 - 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses
 - Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet
 - Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
 - 14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Ordnungszahl: OD km 2,630
Ordnungszahl der K31 mit Stationierung in km und Stationierungsrichtung - keine Lagegenauigkeit, da nur Stationierungstabellen vorhanden sind

Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksabgrenzung
- Flurstücksnummern

Verfahrenshinweise

- Rechtsgrundlagen
 - Baugesetzbuch (BauGB) Neufassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 05.04.2002
 - Baugesetzbuch (BauGB) Neufassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 03.05.2005 zu Überleitungschriften
 - Bauordnungsverordnung (BauO-VVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993
 - Planzeichenerklärung (PlanZ) vom 18.12.1990
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995, zuletzt geändert am 31.12.2002
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Neufassung vom 25.03.2002
 - Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 11.04.1994, zuletzt geändert am 19.02.2004
 - Niedersächsisches Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996, zuletzt geändert am 08.02.2003
 - Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 25.03.1998, zuletzt geändert am 10.06.2004
 - Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30.05.1978, zuletzt geändert am 5.11.2004
- Die graphischen Festsetzungen sind in der Planzeichnung nicht vollständig vermaßt. Die Planung liegt in digitaler Form vor, so daß für alle Punkte Gauß-Krüger-Koordinaten vorhanden sind, die vom ÖBv eindeutig in die Orthokarte übertragen werden können. In der Planzeichnung können Maße abgegriffen werden.

Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften

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

Mängel in der Abwägung

Innenhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat des Fleckens Bardowick, diesen Bebauungsplan Nr. 35b "Altberreich Mitte - 2. Abschnitt, Wittorfer Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Blatt 1), Begründung, dem textlichen Festsetzungen (Blatt 1) und der örtlichen Bauvorschrift (Blatt 2) sowie der Erhaltungssatzung (Blatt 2), als Satzung beschlossen.

Bardowick, den 27.06.2006
gez. Dubber
Gemeindedirektor

Textliche Festsetzungen

- Bauliche Nutzung
In Dorfgeländen sind Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVVO
- In Dorfgeländen sind Tankstellen sowie KFZ-Handel und -Werkstätten unzulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauVVO
- In den Dorfgeländen MD08, MD10, MD13, MD14, MD17 und MD19 darf die festgesetzte Grundflächenzahl um 100 % durch die Grundfläche von Nebenanlagen von Wirtschaftsbetrieben landwirtschaftlicher Betriebe überschritten werden.
§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauVVO; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Auf den Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen von Wirtschaftsbetrieben landwirtschaftlicher Betriebe dürfen ausnahmsweise zu den Wirtschaftsbetrieben landwirtschaftlicher Betriebe gehörige Wohnungen und Wohngebäude errichtet werden. Es gelten die Vorschriften zu Grenzabständen der NBauO.
§ 14 Abs. 1 BauVVO; § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Verkehr
 - Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von Bebauung und Sichtbehinderungen über 80 cm freizuhalten. Einzelbäume sind zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten zu Gunsten von Anliegern, Ver- und Entsorgungsträgern, Pflanzfahrzeugen und der Feuerwehr.
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB
- Grünordnung
 - Bäume mit Erhaltungsgebot sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist eine Ersatzpflanzung mit einem standortheimischen oder ortstypischen Baum vorzunehmen. Pflanzliste 1 ist verbindlich. Es sind ausschließlich hochstämmige Gehölze zu verwenden. Ein Pflanzabstand von mindestens 5,0 m in und zwischen den Reihen ist einzuhalten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - Geschrittene Hecken mit Erhaltungsgebot sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen in gleicher Länge aus standortheimischen Arten vorzunehmen. Pflanzliste 2 ist verbindlich. Es sind ausschließlich hochstämmige Gehölze zu verwenden. Ein Pflanzabstand von mindestens 1,5 m in und zwischen den Reihen einzuhalten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2, M4 und M7 ist die Anlage von extensiven Obstwiesen vorzunehmen. Die Pflanzliste 1 ist verbindlich. Es sind ausschließlich hochstämmige Gehölze zu verwenden. Ein Pflanzabstand von mindestens 1,5 m in und zwischen den Reihen einzuhalten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Im Dorfgelände MD10 ist als Ausgleichsmaßnahme eine Anpflanzung von acht standortheimischen Gehölzen auf dem Flurstück 14/4 vorzunehmen. Die Pflanzliste 1 und deren Pflanzqualität sind verbindlich.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden den Baugeländen wie folgt zugeordnet:
Baugelände: Dorfgelände MD 08, Fläche für Nebenanlagen M1
Dorfgelände MD 11, Fläche für einen neuen Bauplatz M2
Dorfgelände MD 13, Flurstück 14/1 Fläche für Nebenanlagen M3
Dorfgelände MD 14, Fläche für Nebenanlagen M4
Dorfgelände MD 16, Flurstück 26/6 270m² von M5
Dorfgelände MD 17, Fläche für Nebenanlagen 650m² von M5
Dorfgelände MD 19, Flurstück 35/7 Fläche für Nebenanlagen M6
Dorfgelände MD 18, Flurstück 30/9 M7
Dorfgelände MD 10, Flurstück 14/4 Fläche für Nebenanlagen acht standortheimische Gehölze

Mit dem ersten erfolgten Eingriff sind die Maßnahmen vollständig umzusetzen.
§ 9 Abs. 1a BauGB

Pflanzliste 1	Pflanzliste 2	Pflanzliste 3	Hainbuche	Enggrünflügel Weißdorn
Quercus robur	Stiel-Eiche	Carpinus betulus	Hainbuche	Enggrünflügel Weißdorn
Tilia cordata	Winter-Linde	Betula pendula	Birke	Schöne Schwarzdorn
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Hasselzweig
Aesculus hippocastanum	Roskastanie	Crataegus laevigata	Zweiflügeliger Weißdorn	Corylus avellana
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Prunus spinosa	Schwarze Holunder	Sambucus nigra
Fagus sylvatica Atropinica	Blau-Buche	Corylus avellana	Faulbaum, Pulverholz	Salix in allen Sorten
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	Sambucus nigra	Weiden	
Juglans regia	Walnuss	Rhamnus frangula		
Obstbäume in allen Sorten	Pflaume (Hochst.)	Salix in allen Sorten		

-> Pflanzqualität: STU, 20, 4 x v. m. B.
-> Pflanzqualität: 150 - 200, o. B.

IV. Oberflächeneutverteilung
1. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Die Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

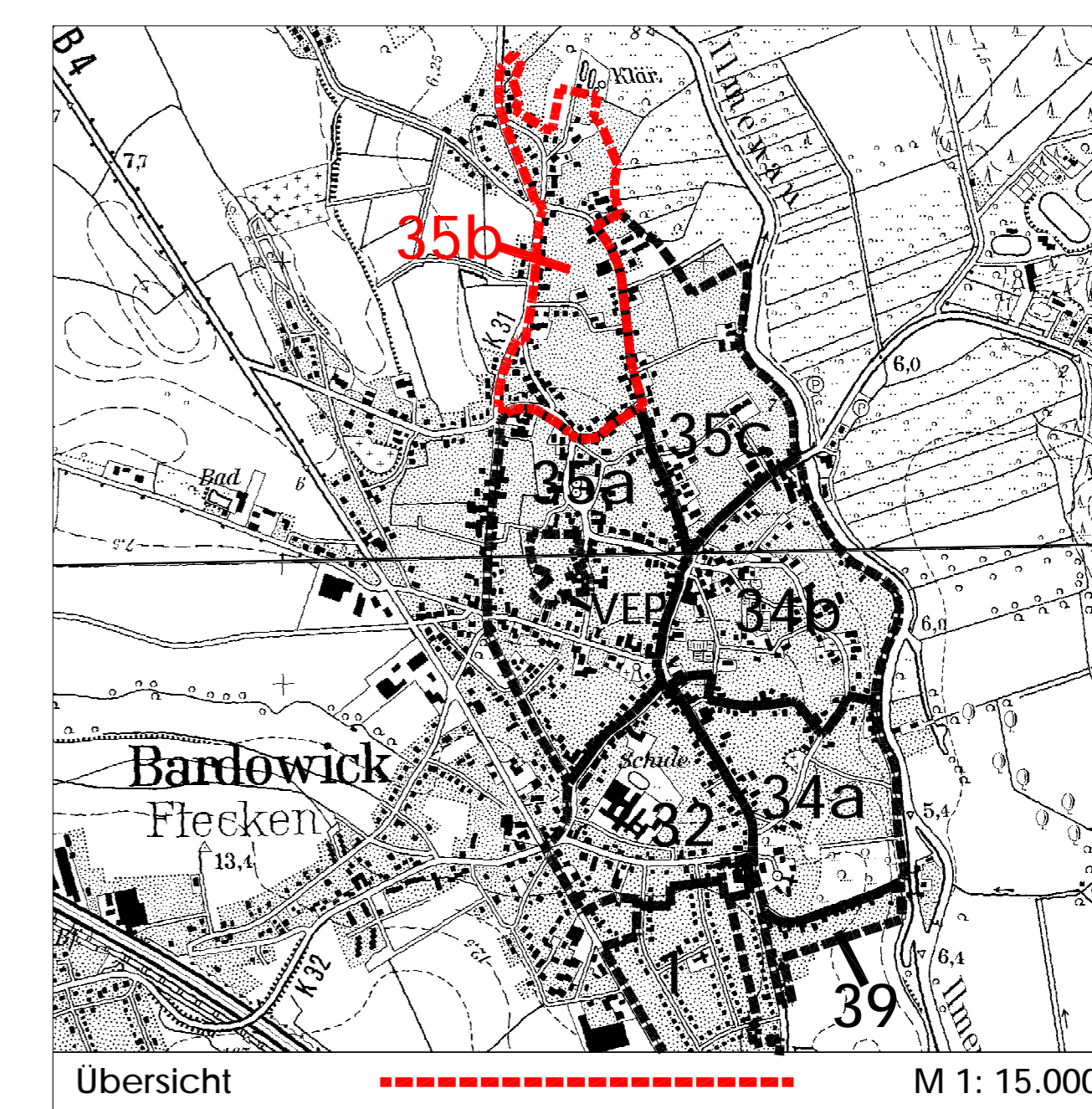
2. Ausnahmsweise ist die Einleitung des auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers in den öffentlichen Regenwasserkanal zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB

V. Bodenschutz
1. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2. Abgrabungen und Aufhöhungen in den Baugeländen sind nur zulässig, soweit dies zur Herstellung der Gebäude und Zufahrten erforderlich ist. Das vorhandene Relief auf den übrigen Grundstücksflächen ist zu erhalten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

- Denkmalschutz
 - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35b "Altberreich Mitte - 2. Abschnitt, Wittorfer Straße" ist für die Archäologie Denkmalverachtlich. Die Denkmalschutzbehörde ist bei Baumaßnahmen und Erdbaumaßnahmen rechtzeitig zu informieren. Indem der Verdacht auf Bodendenkmale gegeben ist, benötigen die Erdarbeiten einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.
§§ 10 und 13 NDSchG, § 9 Abs. 6 BauGB
 - Einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Des Weiteren sind alle Arbeiten an den Baudenkmalen selbst zur Wiederherstellung, Veränderung, Instandsetzung oder Zerstörung gemäß § 10 Abs. 1 NDSchG genehmigungspflichtig.
§ 10 Abs. 1 Nr. 4 und § 8 i. V. m. § 10 NDSchG, § 9 Abs. 6 BauGB
- Wasserwirtschaft
Im Überschwemmungsgebiet der Ilimoua sind Erhöhungen und Verfestigungen der Erdoberfläche, die Herstellung und Änderung baulicher Anlagen, das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Lagerung von Stoffen, die den Hochwasserabfluss behindern können, untersagt. Ausnahmen regelt die untere Bauaufsichtsbehörde gemäß §§ 34 und 35 BauGB in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde.
§§ 92, 93 und 94 NWG, § 9 Abs. 6 BauGB



Übersicht M 1: 15.000
Ausschnitt aus der TK25

Flecken Bardowick

Bebauungsplan Nr. 35b
"Altberreich Mitte - 2. Abschnitt, Wittorfer Straße"
mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung

Blatt 1 von 2

UTE KREMER
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Am Schloßhof 7a, 21539 Lüneburg
Tel.: 04131-4004880 FAX 04131-4004889
e-mail kremer@stplanung.de

STADT + LANDSCHAFTSPLANUNG