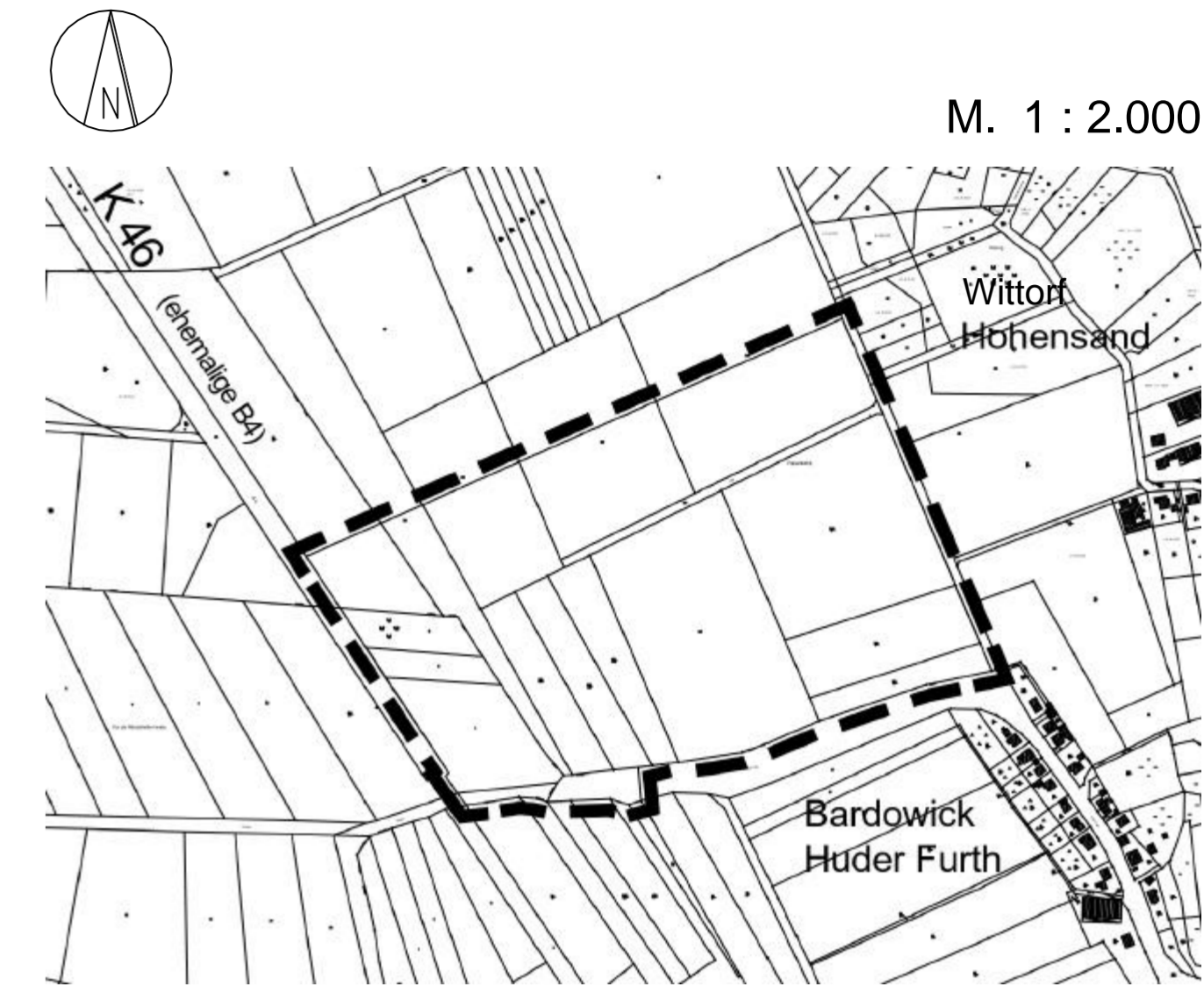




Planungsverband Gewerbegebiet B4 Samtgemeinde Bardowick

Bebauungsplan Planungsverband Nr. 1 "Gewerbegebiet an der ehemaligen B4, 1. Abschnitt" mit örtlicher Bauvorschrift



Übersichtsplan im M. 1 : 7.000

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat die Verbandsversammlung des Planungsverbands „Gewerbegebiet B 4“ diesen Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet an der ehemaligen B 4, 1. Abschnitt“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bardowick, den 06. OKT. 2005

gez. Dubber
(Dubber)
Verbandsvorsitzender des
Planungsverband „Gewerbegebiet B 4“

Verfahrensvermerke

Planunterlagen

Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte, Gemarkung Wittdorf, Flur 7
Gemarkung Bardowick, Flur 3 und 4
Maßstab: 1 : 2.000

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens durch kommunale Körperschaften ist gestattet (§ 5 Abs. 3, Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 06.02.2003). Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den 4.10.2005

gez. Wiebe
(Siegel)
- GLL Lüneburg -
Katasteramt Lüneburg

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Patt / Stöhr Lüneburg, den 07.09.2005 + 27.06.2006
Bahnhofstraße 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
gez. Wolfgang Stöhr
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Vorstand des Planungsverbands „Gewerbegebiet B 4“ hat in seiner Sitzung am 08.03.2005 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 29.03.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 07.04.2005 bis 12.05.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bardowick, den 06. OKT. 2005

gez. Dubber
- Verbandsvorsitzender -

Satzungsbeschluss

Die Verbandsversammlung des Planungsverbands „Gewerbegebiet B 4“ hat den Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet an der ehemaligen B 4, 1. Abschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am 20.09.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bardowick, den 06. OKT. 2005

gez. Dubber
- Verbandsvorsitzender -

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: 60.71) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kennzeichnenden Teile gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Lüneburg, den 03.01.2006

i.A. gez. Kalliefe
- Landkreis Lüneburg -

Beitrittsbeschluss

Die Verbandsversammlung des Planungsverbands „Gewerbegebiet B 4“ ist dem in der Genehmigungsverfügung vom 03.01.2006 (Az.: 60.71) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in ihrer Sitzung am 04.07.2006 beigetreten.

Bardowick, den 05. JUL. 2006

gez. Dubber
- Verbandsvorsitzender -

Inkrafttreten

Der Beschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.07.2006 im Amtsblatt Nr.: 08/2006 für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 13.07.2006 rechtsverbindlich geworden.

Bardowick, den 17.07.2006

gez. Dubber
- Verbandsvorsitzender -

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

.....
- Verbandsvorsitzender -

Mängel der Abwägung

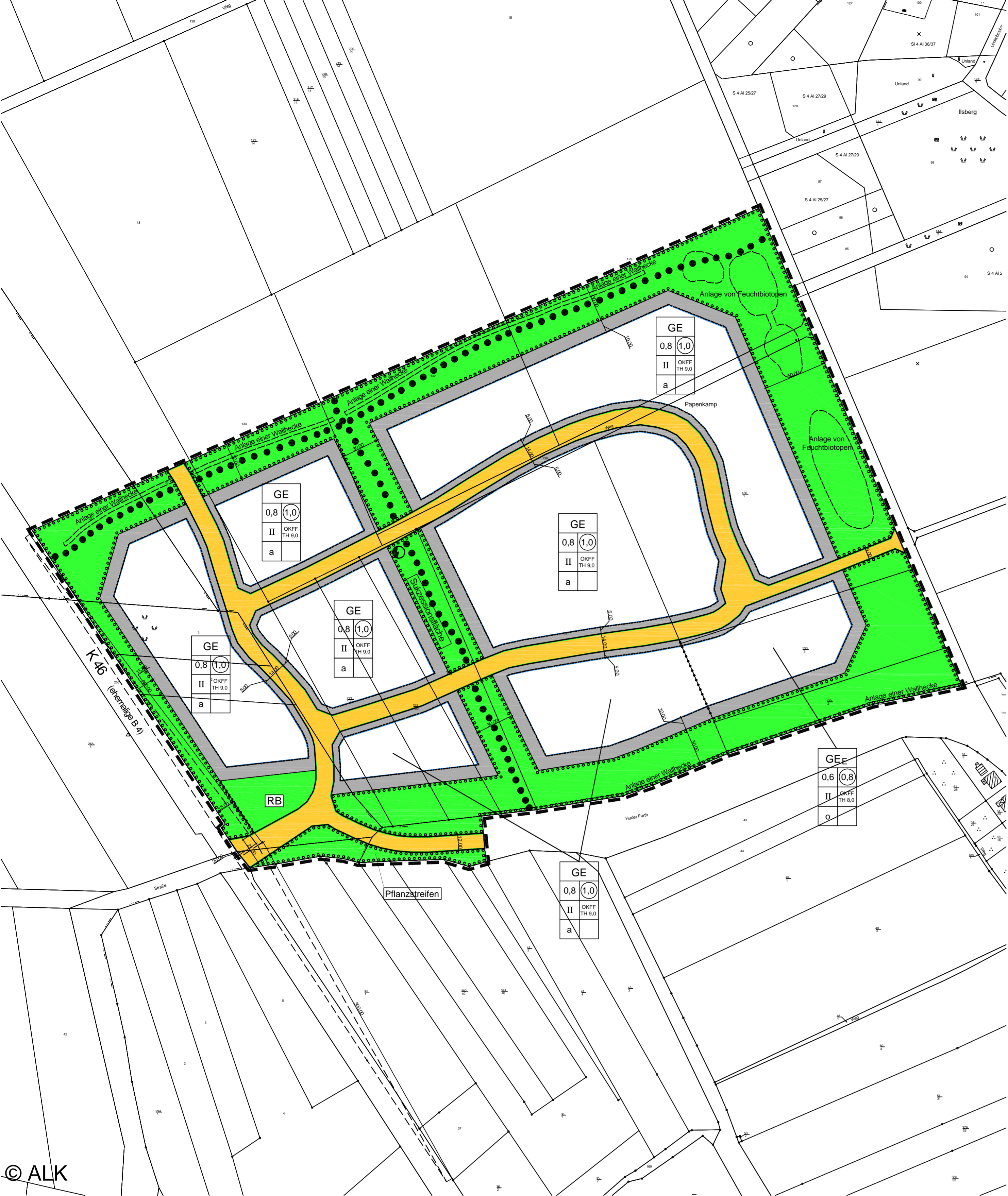
Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bardowick, den

.....
- Verbandsvorsitzender -

Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzungen Nrn. 1.1, 1.3, 2.1 - 2.2, 3.1, 4.1 - 4.4, 5.1 - 5.4)
1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzungen Nrn. 1.1 - 1.3, 2.1 - 2.2, 3.1, 4.1 - 4.4, 5.1 - 5.4)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
z.B. 0,8 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. 1,0 2.2 Geschosflächenzahl (GFZ)
z.B. II 2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
OKFF 2.4 Zulässige Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß (OKFF) maximal 0,50 m (gemessen in der Gebäudemitte) über Oberkante Fahrbahn der zum Gebäude nächstgelegenen Erschließungsstraße (gemessen in Höhe des Gebäudes)
z.B. 2.5 Traufhöhe (Traufhöhe = Schnittpunkt Fassade mit Oberkante Dachkonstruktion) maximal 9,0 m über Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes (OKFF) (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3)
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
o 3.1 Offene Bauweise
a 3.2 Abweichende Bauweise, es gilt die offene Bauweise mit einer Begrenzung der Gebäudelänge von maximal 60 m
3.3 Baugrenzen
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
4.1 Straßenverkehrsflächen
4.2 Straßenbegrenzungslinie
4.3 Wegeverbindung als Fuß- und Radweg (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.5)
6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
6.1 Fläche für Versorgungsanlagen hier: Trafostation
7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
7.1 Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung siehe Planschrieb (siehe textliche Festsetzungen Nrn. 4.1, 4.5 - 4.6)
7.2 Retentionsbecken (siehe textliche Festsetzungen Nrn. 4.1, 4.6)
8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
8.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von landschaftsgerechten Laubgehölzen (Sträucher und Bäume) (siehe textliche Festsetzungen Nrn. 4.1 + 4.5)
9. Sonstige Planzeichen
9.1 Sichtdreieck: Die Fläche des Sichtdreiecks ist von jeder Sichtbehinderung über 80 cm über Fahrbahnoberfläche der Straße 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 NStR)
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)



Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Gewerbegebiet (GE + GEe) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe und zentrumsrelevanter Fach-einzelhandel
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Nutzungen zulässig, die vom Emissionsverhalten als „nicht wesentlich störend“ im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO einzustufen sind. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
1.3 Die festgesetzte maximale Traufhöhe baulicher Anlagen kann bei untergeordneten Bauteilen mit technischen Funktionen ausnahmsweise um max. 4 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

2. Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen

- 2.1 Das Errichten von Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstückseinfriedungen und Lärmschutzwälle/-wände. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
2.2 Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrassen o.ä.) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3. Oberflächenentwässerung / Versickerung der Niederschlagswässer

- 3.1 Im Gewerbegebiet sind aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die unbelasteten Niederschlagswässer, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, grundsätzlich auf den Grundstücken zu verdunsten und zu versickern (Sickermulden). Ist eine solche dezentrale Rückhaltung aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands im Einzelfall gänzlich nicht möglich, ist auf Antrag eine Einleitung der überschüssigen Wässer in die Sickermulde in der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. in das Retentionsbecken möglich. (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 16 + 20 BauGB)

4. Grünordnung / landschaftspflegerische Maßnahmen

- 4.1 Für die in den textlichen Festsetzungen Nrn. 4.2 - 4.6 aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind nur standortheimische Laubgehölze (autochthones Pflanzgut) zu verwenden. (Pflanzempfehlungen/Artenliste siehe Anlage zur Begründung)
Für Lieferung und Ausführung ist die DIN 18916 zugrunde zu legen. Die Gehölze sind zu erhalten, insbesondere in der Anwachs- und Stabilisierungsphase gegen Wildverbiss zu schützen und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
4.2 Die erforderlichen Stellplatzflächen sind flächendeckend mit Bäumen zu überstellen. Dabei ist für je 4 Stellplätze mind. ein hochstämmiger, großwüchsiger Laubbaum in einer unversiegelten Baumscheibe bzw. Pflanzfläche zu pflanzen und zu erhalten. Siehe hierzu auch textliche Festsetzung Nr. 4.1. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

4.3 Zur inneren Durchgrünung sind im Gewerbegebiet (GE + GEe) zusätzlich zu den vorgenannten Pflanzvorschriften auf den Stellplatzflächen und zusätzlich zu den zum Teil zeichnerisch festgesetzten Pflanzvorschriften pro angefangene 500 m² Baugrundstückfläche mindestens ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Siehe hierzu auch textliche Festsetzung Nr. 4.1. Desweiteren sind die Baugrundstücke bei der Bepflanzung mit Gehölzen überwiegend (mehr als 50 %) landschaftsgerecht zu bepflanzen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihen, z.B. als Grundstückseinfriedung, ist nicht zulässig. Siehe hierzu auch textliche Festsetzung Nr. 4.1. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

4.4 Im Gewerbegebiet (GE + GEe) sind die unverglasten Fassaden der Baukörper auf mindestens 30 % der Fassadenfläche mit Klettergehölzen zu bepflanzen (Pflanzempfehlungen siehe Anlage 1 zur Begründung). Dabei ist pro lfd. Meter Fassadenlänge eine Pflanze zu setzen und zu erhalten. Eine Dachbegründung ist anrechenbar. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

4.5 Die öffentlichen Grünflächen, die mit einer Pflanzvorschrift belegt sind, sind zur Eingrünung des Plangebiets zur Erhöhung der Lebensraumvielfalt und zur Belebung des Landschaftsbilds landschaftsgerecht mit standortheimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) dicht zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. Siehe hierzu auch textliche Festsetzung Nr. 4.1. Nach der Anpflanz- und Stabilisierungsphase sind die Pflanzflächen in die natürliche Sukzession zu überlassen. Extensive Pflegemaßnahmen sind zulässig. Dauerhafte Einfriedungen sind auf diesen Flächen nicht zulässig; ausgenommen hiervon sind eine Aufwallung aus Findlingen und Wildschutzzäune mit kurzer Haltbarkeitsdauer. Innerhalb dieser Grünflächen ist die Anlage von maximal 3,0 m breiten, öffentlichen Fuß- und Radwegen in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (siehe die im Plan dargestellten Wegeverbindungen). Innerhalb der Grünflächen sind zwei Wallhecken und vier Feuchtbiootope wie folgt anzulegen:

- Wallhecken: Am nördlichen und südlichen Plangebietsrand sind je eine landschaftsgerecht bepflanzte Wallhecke anzulegen (siehe Planarstellung). Die nördliche Wallhecke ist wegebegleitend zum geplanten Fuß- und Radweg mit einer Sohlenbreite von 3 m, einer Höhe von 1,5 m und einer Kronenbreite von 0,5 m anzulegen. Die südliche Wallhecke verläuft entlang der südlichen Plangebietsgrenze und ist mit einer Sohlenbreite von 2 m, einer Höhe von 1 m und einer Kronenbreite von 0,5 m anzulegen. Die Bepflanzung ist jeweils dreireihig vorzunehmen. Feuchtbiootope: Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets sind innerhalb der Grünflächen vier Stillgewässer als Feuchtbiootope möglichst naturnah anzulegen (siehe Darstellung im Plan), wobei zwei von ihnen miteinander zu verbinden sind. Zur besseren Belichtung der Gewässer ist in ihrem unmittelbaren Umfeld nur eine wechselseitige, gestufte Bepflanzung mit Großbäumen und niedrigeren Gehölzen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

4.6 Die öffentliche Grünfläche „Retentionsbecken“ ist aus der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und unter Wahrung ihrer Zweckbestimmung in eine möglichst naturnahe Wiesenfläche umzuwandeln. Vereinzelt können randlich Sträucher und Bäume angepflanzt werden Siehe hierzu auch textliche Festsetzung Nr. 4.1. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

5. Örtliche Bauvorschrift

(§ 56 i.V.m. § 91 Abs. 3 + 5, § 97 und § 98 NBauO)

5.1 Außenwände

- (1) Als Material für die Ansichtflächen von Gebäuden einschließlich Garagen und Nebengebäuden sind nur zulässig:
- Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in den Farbönen rot bis rotbraun (RAL 2001, 2002, 2008, 2012, 3011, 3013 und 3016 sowie entsprechende handelsübliche Mischungen)
und
- andere Materialien in gedeckten, mattierten Farbönen, wobei die Farböne den Hellbezugswert 30 nicht überschreiten dürfen. Die Verwendung reiner Farben ist nicht zulässig; ausgenommen hiervon sind Einzelbauteile.

5.2 Dächer

- (1) Glänzend glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

5.3 Werbeanlagen

- (1) Neben einer Sammelwerbeanlage für das gesamte Gebiet sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig.
(2) Werbeanlagen im Bereich der Fassade haben sich der Fassadengestaltung unterzuordnen und dürfen nicht über die Dachfläche hinausgehen. Werbung, die nicht im Bereich der Fassade angebracht ist, darf nur als Werbebefehl mit einer Werbefläche von insgesamt maximal 2,00 m² und nur bis in eine Höhe von maximal 4,50 m über vorhandenem Gelände angebracht werden. Pro Grundstück ist nur eine Werbefläche zulässig.
(3) Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind nicht zulässig. Lichtwerbung ist nur in einer Höhe bis maximal 4,50 m über Oberkante ausgebauter Fahrbahn der Erschließungsstraße zulässig. Der Meßpunkt liegt in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite.

5.4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Gemäß § 91 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.

Hinweis

Maßgebend sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (zuletzt geändert durch das EAG-Bau vom 24.06.2004, BGBl. S.1359), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993), die Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.02.2003, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 und das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NnNatG) in der Fassung vom 11.04.1994 (zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.09.2002).