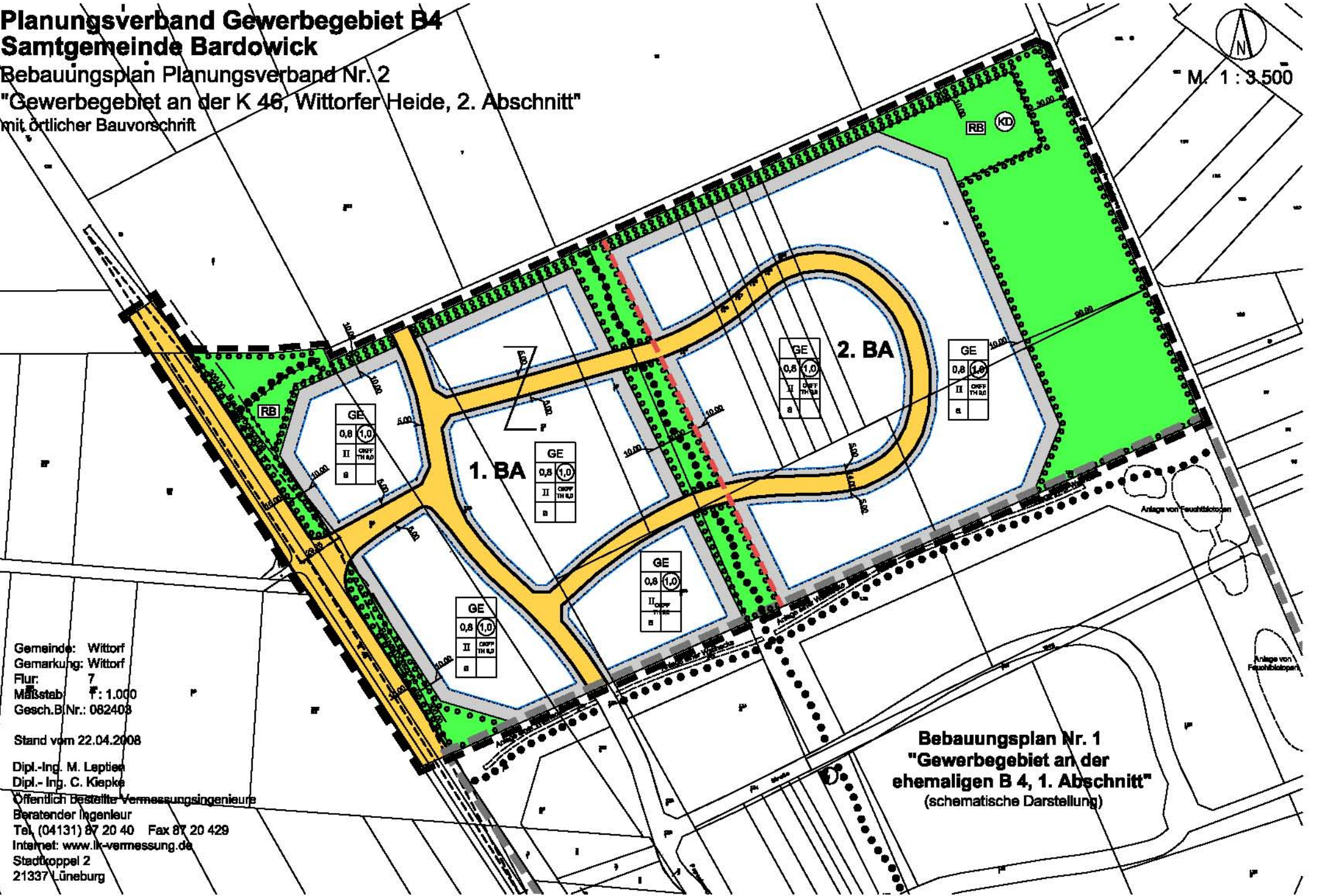


**Planungsverband Gewerbegebiet B4  
Samtgemeinde Bardowick**  
 Bebauungsplan Planungsverband Nr. 2  
 "Gewerbegebiet an der K 46, Wittorfer Heide, 2. Abschnitt"  
 mit örtlicher Bauvorschrift

M. 1 : 3 500



Gemeinde: Wittorf  
 Gemarkung: Wittorf  
 Flur: 7  
 Maßstab: 1:1.000  
 Gesch.B.Nr.: 082408

Stand vom 22.04.2008

Dipl.-Ing. M. Leptien  
 Dipl.-Ing. C. Kiepke  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
 Beratender Ingenieur  
 Tel. (04131) 87 20 40 Fax 87 20 429  
 Internet: www.lk-vermessung.de  
 Stadtkoppel 2  
 21337 Lüneburg

**Bebauungsplan Nr. 1**  
**"Gewerbegebiet an der**  
**ehemaligen B 4, 1. Abschnitt"**  
 (schematische Darstellung)

# Planungsverband Gewerbegebiet B4 / Samtgemeinde Bardowick

## Bebauungsplan Planungsverband Nr. 2 "Gewerbegebiet an der K 46, Wittorfer Heide, 2. Abschnitt" mit örtlicher Bauvorschrift

### Planzeichenerklärung

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



- 1.1 Gewerbegebiet  
(siehe textliche Festsetzungen Nrn. 1.1 - 1.2, 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)

0,8

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

1,0

- 2.2 Geschosflächenzahl (GFZ)

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)

TH=9,0

- 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)

a

- 3.1 Abweichende Bauweise, es gilt die offene Bauweise mit einer Begrenzung der Gebäudelänge von maximal 60 m



- 3.2 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)

#### 5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



- 5.1 Öffentliche Grünflächen "Pflanzfläche"  
(siehe textliche Festsetzungen Nrn. 4.1, 4.5 - 4.6)



- 5.2 Öffentliche Grünfläche "Retentionsbecken"  
(siehe textliche Festsetzungen Nrn. 4.1, 4.6)

#### 6. 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)



- 6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von landschaftsgerechten Laubgehölzen (Sträucher und Bäume)  
(siehe textliche Festsetzungen Nrn. 4.1, 4.5 + 4.6)

#### 7. Sonstige Planzeichen

##### 7.1 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 NStrG)



örtlicher  
Fahrbahnrand

- 7.2 Nachrichtliche Übernahme der Bauverbotszone (20 m - Abstand) zur Kreisstraße 46  
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 24 Abs. 1 und 2 NStrG)



- 7.3 Nachrichtliche Übernahme eines archaischen Bodendenkmals, das dem Denkmalschutz unterliegt  
hier: Kulturdenkmal Umenfriedhof (siehe Hinweis Nr. 2)  
(§ 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. §§ 10, 13, 14 NDSchG)



- 7.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 9 + 15 BauGB)

1. BA



2. BA

- 7.5 Abgrenzung der beiden Bauabschnitte  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 9 BauGB)



- 7.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)