

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe und zentrumsrelevanter Fach-einzelhandel
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.2 Die festgesetzte maximale Trauflöhe 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, großwerdender 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) zusätzlich zu den vorgenannten Pflanzvorschriften auf den Stellplatzflächen und zusätzlich zu den zum Teil zeichnerisch festgesetzten Pflanzvorschriften pro angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche 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) 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 Dachbegrünung ist anrechenbar.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

4.5 Die öffentlichen Grünflächen „Pflanzfläche“, 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).
(§ 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 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 Ansichtsflächen von Gebäuden einschließlich Garagen und Nebengebäuden sind nur zulässig:

- Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in den Farbtönen rot bis rotbraun (RAL 2001, 2002, 2008, 2012, 3011, 3013 und 3016 sowie entsprechende handelsübliche Mischungen)

und

- andere Materialien in gedeckten, matten Farbtönen, wobei die Farbtöne 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 Stätte 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 Werbetafel 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 Werbetafel 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.

Hinweise

1. Maßgebend sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006, BGBl. S.3316), 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, die **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.02.2003, das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004) und das **Niedersächsische Naturschutzgesetz** (NNatG) in der Fassung vom 11.04.1994 (zuletzt geändert am 19.02.2004).

2. Aufgrund des vermutlichen Vorhandenseins des bronzezeitlichen Urnenfriedhofs im Nordosten des Plangebiets ist im gesamten Plangebiet mit weiteren Bodenfunden zu rechnen. Aus diesem Grunde ist der Mutterbodenabtrag im gesamten Plangebiet nur mit einem Hydraulikbagger zulässig.

3. Gemäß § 10 NDSchG wird darauf hingewiesen, dass einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer

- ein Kulturdenkmal zerstören, verändern, instandsetzen oder wiederherstellen,
- ein Bau- oder Bodendenkmal oder ein Teil des Baudenkmal von seinem Standort entfernen oder mit Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen,
- die Nutzung eines Baudenkmal ändern oder
- in der Umgebung des Baudenkmal Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.

Bezüglich weiterer Regelungen zu genehmigungsnotwendigen bzw. genehmigungsfreien Handlungen im Bereich der Kultur-, Boden oder Baudenkmale wird auf § 10 NDSchG verwiesen.

Gemäß § 13 NDSchG wird darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten an einer Stelle, von der man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden (bronzezeitlicher Urnenfriedhof), von der Denkmalschutzbehörde (Landkreis Lüneburg) genehmigt werden müssen.

Gemäß § 14 NDSchG wird darauf hingewiesen, dass bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich die Denkmalbehörde (Landkreis Lüneburg), die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen ist.

4. **Vermaßung:**

Die zeichnerischen Festsetzungen sind aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht vollständig vermaßt.

Der Bebauungsplan wurde auf der digitalen ALK und mit einem geographischen Informationssystem (GIS) erarbeitet, d.h. jeder Punkt auf der Karte ist durch eine Koordinate nach Gauß-Krüger bestimmbar und kann in die Örtlichkeit übertragen werden. In der Planzeichnung können außerdem Maße abgegriffen werden.

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 Versammlung des Planungsverbands „Gewerbegebiet B 4“ diesen Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet an der K 46, Wittorfer Heide, 2. Abschnitt“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bardowick, den 14. JUL. 2008

gez. Dubber

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

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte, Gemarkung Wittorf, Flur 7
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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 22.04.2008).
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den 10.07.2008

gez. Leptien (Siegel)

.....
- Öffentl. best. Vermessungsingenieur -

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Stöhr
Bülows Kamp 6
21337 Lüneburg
Tel.: 0 41 31 / 22 18 464
Fax: 0 41 31 / 22 18 466
E-mail: info@wolfgangstoehr.de
www.wolfgangstoehr.de

Lüneburg, den 03.07.2008

gez. Wolfgang Stöhr

.....
- Planverfasser -

Öffentliche Auslegung

Der Vorstandsvorstand des Planungsverbands „Gewerbegebiet B 4“ hat in seiner Sitzung am 31.03.2008 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 11.04.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 21.04.2008 bis 23.05.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bardowick, den 14.JUL.2008

gez. Dubber

-Verbandsvorsitzender -

Satzungsbeschluss

Die Verbandsversammlung des Planungsverbands „Gewerbegebiet B 4“ hat den Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet an der K 46, Wittorfer Heide, 2. Abschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am 08.07.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bardowick, den 14. JUL.2008

gez. Dubber

-Verbandsvorsitzender -

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.07.2008 im Amtsblatt Nr.: 08 / 2008 für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 25.07.2008 rechtsverbindlich geworden.

Bardowick, den 25.AUG.2008

gez. Dubber

-Verbandsvorsitzender -

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres 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 eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bardowick, den

.....
-Verbandsvorsitzender -