

SATZUNG DES PLANUNGSVERBANDES B4 ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "Gewerbegebiet Wittorfer Heide Nord"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Planungsverband Gewerbegebiet B4 diesen Bebauungsplan Nr. 4 "Gewerbegebiet Wittorfer Heide Nord" beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 4 "Gewerbegebiet Wittorfer Heide Nord", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bardowick, den
(Verbandsvorsitzender)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Planungsverband Gewerbegebiet B4 hat in seiner Sitzung am 30.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 "Gewerbegebiet Wittorfer Heide Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 09.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Bardowick, den
(Verbandsvorsitzender)

Öffentliche Auslegung
Der Planungsverband Gewerbegebiet B4 hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Bardowick, den
(Verbandsvorsitzender)

Satzungsbeschluss
Der Planungsverband Gewerbegebiet B4 hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bardowick, den
(Verbandsvorsitzender)

In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Bardowick, den
(Verbandsvorsitzender)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Bardowick, den
(Verbandsvorsitzender)

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:2.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, ©2022

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.06.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

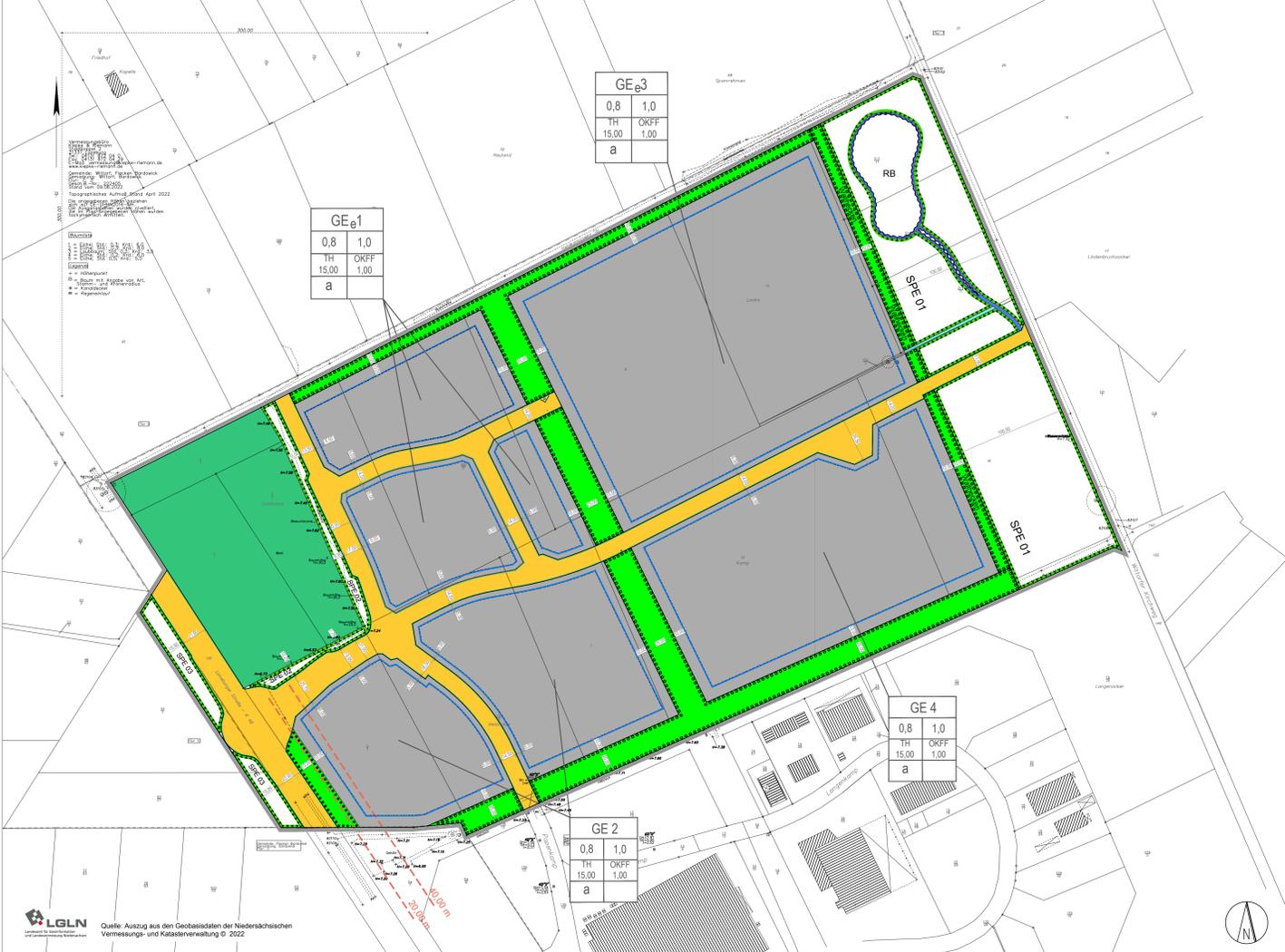
den
(Amtliche Vermessungsstelle / Vermessungsbüro / Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH

Palmaille 96, 22767 Hamburg, Tel 040 - 380 375 670 Fax 040 - 380 375 671

Hamburg, den
(Stadtplaner)

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- GE** Gewerbegebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO) z.B. GE 2 vgl. textl. Festsetzungen
- GEe** eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO) z.B. GEe 1 vgl. textl. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,8** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)
- GFZ 1,0** Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)
- TH = 15,00** maximal zulässige Höhe der Traufe in Metern über Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO) vgl. textliche Festsetzungen
- OKFF = 1,00** maximal zulässige Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in Metern über Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO) vgl. textliche Festsetzungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a** abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) vgl. textliche Festsetzungen
- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) vgl. textl. Festsetzungen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) vgl. textl. Festsetzungen

Waldflächen

- Flächen für Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB)

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- SPE 01** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) z.B. SPE 01 vgl. textl. Festsetzungen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 u. Abs. 4 BauGB)
- RB** natürliches Regenrückhaltebecken; (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) vgl. textl. Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

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

Nutzungsschablone:	
Art der baulichen Nutzung mit Kennzahl	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Traufhöhe (TH)	Oberkante Fertigfußboden (OKFF)
Bauweise	

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummern, z.B. S/1
- vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
- Bemaßung in Metern, z.B. 14,00 m

3. Nachrichtliche Übernahme

- Anbauverbotszone (200 m) und Anbaubeschränkungszone (40,00 m) gemäß § 24 NStRG

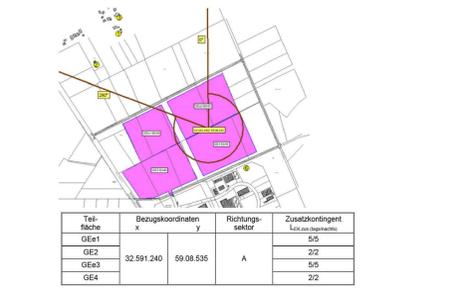
Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
 - Im Gewerbegebiet (GE + GEe) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
 - Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe und Vertrieb zentralrelevanter Sortimente
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Tankstellen
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergrünungsanlagen
- Höhen baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)
 - Als Traufhöhe gilt die Höhe der Schräge von Außenwand und Dach auf der Traufseite. Bezugspunkt für die zulässige Traufhöhe ist das Niveau der angrenzenden Straße im Bereich der Grundstückszufahrt.
 - Die festgesetzte maximale Traufhöhe baulicher Anlagen kann bei untergeordneten Bauteilen mit technischen Funktionen ausnahmsweise um maximal 4 m überschritten werden.
 - Die maximal zulässige Höhe für die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) ist mit 1 m festgesetzt. Bezugspunkt für die zulässige Höhe OKFF ist das Niveau der angrenzenden Straße im Bereich der Grundstückszufahrt.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksflächen und Zufahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB)
 - Das Errichten von Garagen sowie überdachten Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze, Grundstückeinfriedungen und Lärmschutzwälle/-wände.
 - Stellplätze dürfen nicht über die öffentliche Straßenverkehrsfläche einzeln angefahren werden, sondern sind über die Hauptzufahrt zum Betriebsgelände verkehrlich intern zu erschließen (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
 - Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen (Garagegeschosse) sind innerhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- Immissionschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)		
Teilfläche	LEK tags	LEK nachts
GEe1	60	45
GE2	63	48
GEe3	60	45
GE4	63	48

- Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodenabschirmungsmaßnahmen und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenerschallleistungspegels zugerechnet werden. Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 verwiesen. Eine Umwertung der flächenbezogenen Schall-Leistungspegel resultierende Gesamt-Immissionswert (IG) nicht überschritten wird.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

5.4 Für den zeichnerisch dargestellten Richtungssektor erhöht sich das Emissionskontingent des Plangebietes um die nachfolgend genannten Zusatzkontingente.



Teilfläche	Bezugskoordinaten x y	Richtungssektor	Zusatzkontingent (Leq,tag/nachts)
GE1			55
GE2	32.591.240 59.08.535	A	22
GE3			55
GE4			22

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 (2017-12, Abschnitt 5, wobei in der Gleichung (6) für D1 der Immissionswert j im Richtungssektor A_{Leq,tag} durch Leq,tag + Leq,nachts zu ersetzen ist.

- In dem Gewerbegebiet sind Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich nach § 3 Absatz 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zugelassen ist.
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Innerhalb der Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "naturnahes Regenrückhaltebecken" (RB) sind Wege für die Unterhaltung der Oberflächenerosion nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung zulässig.
- Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Wege für die Unterhaltung der Oberflächenerosion nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung zulässig.
 - Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Anlage von maximal 3,0 m breiten, öffentlichen Fuß- und Radwegen nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung zulässig.
- Gründordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)
 - Für die in den folgenden textlichen Festsetzungen Nm. 8.2 - 8.7 aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind, soweit es nicht abweichend bestimmt ist, nur Laubgehölze heimischer Arten zu verwenden. Für Lieferung und Ausführung ist die DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten) zugrunde zu legen. Die Gehölze sind zu erhalten in der Anwuchs- und Stabilisierungsphase gegen Wilderwisser zu schützen und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
 - Pro angefangene 500 m² Baugrundstückfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbau heimischer Arten oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Auf den Stellplatzflächen kleiner 50 Einstellplätze ist je anzulegende 4 Einstellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbau in einer unversiegelten Baumscheibe oder Pflanzfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Auf den Stellplatzflächen ab 50 Einstellplätze ist je anzulegende 10 Einstellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbau in einer unversiegelten Baumscheibe oder Pflanzfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Auf den öffentlichen Grünflächen, die überlagert als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, sind Laubgehölze heimischer Arten in einer durchschnittlichen Pflanzdichte von 1 Gehölz pro 4 Quadratmeter Pflanzfläche zu pflanzen. Der Mindestanteil von Bäumen an den zu verwendenden Laubgehölzen beträgt 10% der Gehölze. Die Gehölzpflanzungen sind an den Flächenrändern und als Inseln zentral auf der Fläche zu konzentrieren. Die zwischen den Pflanzungen freibleibenden Flächen sind als artenreiche Wiesenflächen anzulegen und durch extensive Pflege zu entwickeln. Abweichend davon sind auf der Teilfläche der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung "Waldhecken" auf einem Streifen von 10 m Breite entlang der westlich angrenzenden SPE 01-Flächen, der überlagert als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, Geländeaufrhöhungen bis 2,00 m über Geländeoberkante zulässig. Das Aufbringen von humosem Bodenmaterial und pflanzbarem Substrat ist auf dieser Teilfläche zulässig. Diese Teilfläche ist mit Laubgehölzen heimischer Arten in einer Pflanzdichte von 1 Gehölz pro 1,5 Quadratmeter Pflanzfläche zu bepflanzen. Der Mindestanteil von Bäumen an den zu verwendenden Laubgehölzen beträgt 10% der Gehölze. Die Pflanzungen sind nach der Anpflanz- und Stabilisierungsphase in die natürliche Sukzession zu überlassen. Extensive Pflegemaßnahmen sind zulässig. Auf den öffentlichen Grünflächen ist das Anlegen von Wegen bis 3,0 m Breite in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung zulässig. Dauerhafte Einfriedungen sind auf diesen Flächen nicht zulässig; ausgenommen hiervon sind Aufwällungen aus Fingerringen und Wildschutzzäune zum Schutz der Pflanzungen in der Anpflanz- und Stabilisierungsphase.
 - Die Fläche für die Wasserwirtschaft „Regenrückhaltebecken“ ist als artenreiche Wiesenfläche anzulegen und extensiv zu pflegen.
 - Innerhalb der als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Fläche, mit Ausnahme der Kreisstraße, sind mindestens 52 Einzelbäume heimischer Laubbauarten in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Pflanzenliste**
Bäume der Qualität: Hochstamm, aus extra weitem Stand, dreimal verschult (3x), je nach Art mit oder ohne Ballen, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang: siehe Angaben in Tabelle (StU, in cm); Sandbirke (Betula pendula), StU: 10 - 12 | Hainbuche (Carpinus betulus), StU: 12 - 14 | Wildbirne (Pyrus pyraster), StU: 12 - 14 | Stieleiche (Quercus robur), StU: 14 - 16 | 18 - 20 | Eberesche (Sorbus aucuparia), StU: 12 - 14 | Winterlinde (Tilia cordata), StU: 12 - 14 | 16 - 18 | Im Bereich der Versickerungsmulden: Schwarzerle (Alnus glutinosa), StU: 14 - 16 | Silberweide (Salix alba), StU: 10 - 12
Sträucher in der Qualität: zweimal verschult (2x), mit Ballen, Höhe 80 - 100 cm; Feldahorn (Acer campestre) | Hainzische (Carpinus betulus) | Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) | Faubaum (Frangula alnus) | Wildapfel (Malus sylvestris) | Schlehe (Prunus spinosa) | Wildbirne (Pyrus pyraster) | Hundrose (Rosa canina) | Gemeine Brombeere (Rubus fruticosus) | Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Im Bereich der Versickerungsmulden: Ohrweide (Salix aurita) | Grauweide (Salix cinerea)
Hochstämmige Obstbäume in der Qualität: Hochstamm, dreimal verschult (3x), aus extra weitem Stand, mit durchgehendem Leittrieb und möglichst mit Drahtballen, Stammumfang: 10 - 12 cm; Goldparmia (Crocodylium), Roter Boskoop, Freiherr von Borspach, Gelber Edelapfel, Roter Eislerapfel, Engelsberger | Birnenorten: Clapps Liebling, Gute Luise, Gelbnobler, Köstliche von Chameau, Nägeleiche Birne, Pleiner Mostbirne | Kirschenorten: Büttner Rote Korpel, Schwarze Korpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche | Zwetschenorten: Bühlers Frühzwetsche, Hauszwetsche, Graf Althaus Renekode
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die Fläche SPE 01 ist als Offenrauffläche mit kurzem, krautiger und pflanzreicher Vegetation zu entwickeln. Das Aufbringen von humosem Bodenmaterial und pflanzbarem Substrat, Geländeaufhöhungen sowie das Pflanzen von Gehölzen sind unzulässig. Die Fläche wird durch Mahd extensiv gepflegt.
 - Innerhalb der SPE-Fläche 01 sind Wege für die Unterhaltung der Oberflächenerosion nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung zulässig. Darüber hinaus ist das Anlegen einer Wegeverbindung an den Wittorfer Kirchweg bis 3,0 m Breite in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung zulässig.
 - Auf der Fläche SPE 02 sind Sträucher heimischer Arten in einer durchschnittlichen Pflanzdichte von 1 Gehölz pro 4 Quadratmeter Pflanzfläche zu pflanzen. Die Fläche ist nach der Anpflanz- und Stabilisierungsphase der Pflanzungen in die natürliche Sukzession zu überlassen. Extensive Pflegemaßnahmen sind zulässig.
 - Auf der Fläche SPE 03 sind mindestens 16 Einzelbäume der Baumart Stieleiche (Quercus robur) mit einem Abstand von ca. 10 m untereinander in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche zwischen den Baumpflanzungen ist als artenreiche Wiesenfläche anzulegen und durch extensive Pflege zu entwickeln.

Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)

- Außenwände / Fassadenflächen**
 - Für die Gestaltung der Ansichtflächen (Fassadenflächen) von Gebäuden einschließlich Garagen und Nebengebäuden sind für Sichtmauerwerke aus Ziegeln nur die Farbton Rot bis Rotbraun (RAL 2001, 2002, 2008, 2012, 3011 u. 3016) sowie entsprechende handelsübliche Mischungen zulässig. Andere Materialien für die Gestaltung der Ansichtflächen sind nur in gedöckten, matten Farbtonen zulässig. Mit Ausnahme von Einzelbauteilen ist die Verwendung reiner Farbe nicht zulässig.
- Dächer**
 - Hochglänzende oder glanzend lasierte Dachdeckungen sind nicht zulässig. Davon unberührt sind Anstriche zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.
- Werbeanlagen**
 - Neben einer Sammelwerbeanlage für das gesamte Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen im Bereich der Fassade** haben sich für die Fassadengestaltung unterzuordnen und dürfen nicht über die Dachfläche hinausgehen. Werbung, die nicht im Bereich der Fassade angebracht ist, darf nur als Werbetafel mit einer Größe von insgesamt maximal 2,00 m² und bis in eine Höhe von maximal 4,50 m über dem vorhandenen Gelände angebracht werden. Pro Grundstück ist nur eine Werbetafel zulässig.

3.3 Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind nicht zulässig. Lichtwerbung ist nur in einer Höhe bis maximal 4,50 m über Oberkante ausgebaute Fahrbahn der Erschließungsstraße zulässig. Der Messpunkt liegt in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeaußenwand.

4. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften / Ordnungswidrigkeiten

4.1 Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Hinweise

- Archäologie**
Aufgrund von zwei bekannten Fundstellen (Fatr. Nr. 1, 2) im Umfeld des Plangebietes, die auf das Vorhandensein eines bronzezeitlichen Urnenfriedhofs hinweisen, besteht auch der Verdacht auf Bodenfunde innerhalb des Plangebietes. Sollte eine abschließende archäologische Prospektion nicht bereits im Rahmen der B-Plan-Aufstellung oder vor Beginn der Durchführung sämtlicher Erdarbeiten einschließlich der Erschließungsarbeiten für den gesamten Geltungsbereich erfolgen, dürfen Bau- u. a. Genehmigungen nur nach vorheriger Beteiligung der UDSchB im jeweiligen Genehmigungsverfahren erteilt, bzw. jegliche Erdarbeiten erst nach Genehmigung durch die UDSchB begonnen werden. Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDSchB und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (NLD), Regionalreferat Lüneburg, anzugeben. Sollten im Zuge von Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese unverzüglich der Denkmalpflege des Landkreises Lüneburg, der Gemeinde oder einem Sachverständigen für die archäologische Denkmalpflege mitzuteilen. Gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (NdschG) besteht eine unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NdschG) für den Fall, dass Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Für das Abtragen von Mutterboden werden dementsprechend im gesamten Plangebiet nur Hydraulikbagger zugelassen.
- Altstätten und Ablagerungen und Bodenverunreinigungen**
Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altstättenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden (Quelle: LBEG-Kartenserver). Auch besteht im Plangebiet auf Grund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Sollten sich während der Bauarbeiten abweichende Erkenntnisse ergeben, sind erforderliche Erkundungen vorzunehmen und geeignete Maßnahmen zu treffen. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Lüneburg anzugeben.
- Kampfmittelbelastung**
Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Daher besteht ein allgemeiner Kampfmittelverdacht. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildaufnahme zu überprüfen - eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverunreinigungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehreinheit oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Niedersachsen (Regionaldirektion Hannover) sind zu benachrichtigen.
- Anbauverbotszone / Anbaubeschränkungszone**
Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die Kreisstraße 46. Dieser Abschnitt der K 46 befindet sich außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt. Es gelten hier die Anbauverbotszone sowie die Anbaubeschränkungszone gemäß § 24 Nds. Straßengesetz (NStRG).
- Niederschlagswasser**
Gemäß § 96 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesamtesmtes Fortleben erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhindern.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**
Als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Bäume mit Stammumfang ab 0,6 m in 1 m Höhe, deren Beseitigung unumgänglich ist, sind vor der Fällung auf Baumhöhlen zu kontrollieren. Die Baumhöhlen sind durch eine für Fledermäuse sachverständige Person mittels Endoskop auf Fledermausbesatz zu prüfen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Bei Nichtbesatz ist die Höhle bzw. sind die Höhlen zu verschließen, um das Einwandern von Fledermäusen zu unterbinden. Wenn keine von Fledermäusen genutzten Baumhöhlen vorhanden sind, kann die Baumfällung durchgeführt werden. Falls von Fledermäusen genutzte Baumhöhlen vorhanden sind und mit den Arbeiten vor dem Ende der Nutzung begangen werden soll, ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Landkreis Lüneburg über das weitere Vorgehen erforderlich. Die Baufeldränder zur Herstellung der Erschließungsstraßen und der Baulflächen muss im Zeitraum zwischen 1. Juli und 28. bzw. 29. Februar erfolgen. Alternativ können Bäume innerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. Juni beseitigt werden, wenn durch eine Umweltverbodung durch eine fachkundige Person sichergestellt ist, dass ein Verstoß gegen Artenschutzvorschriften vermieden wird.
- Baumschutz**
Bei Bauarbeiten ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die R SB 2023 "Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen" zu beachten.
- Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen**
Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen. Der Planungsverband wird regelmäßig für die Durchsetzung der Bepflanzung vom Pflanzgebiet nach § 178 BauGB Gebrauch machen.
- Kompensationsfläche**
Die nach § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB verbleibenden erforderlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen von 39.810 Wertpunkten werden außerhalb des Plangebietes im Flächenpool Riehe durch Zuordnung der Wertepunkte gesichert.

Übersichtsplan M 1:10.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022

Planungsverband Gewerbegebiet B4
Santgemeinde Bardowick - Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 4 "Gewerbegebiet Wittorfer Heide Nord" mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:2.000

Planverfasser:
cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 - 380 375 670, Fax 040 380 375 671
Stand: 11.02.2025