

Öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur

Dr.-Ing. Rüdiger Melenthen

Oberengering 1

21337 Lüneburg

Tele. 04131 / 40 88 89-0

Fax: 04131 / 40 88 89-20

E-Mail: melenthen@sp-planung.de

Homepage: www.lsp-vermessung.de

© 2019  Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

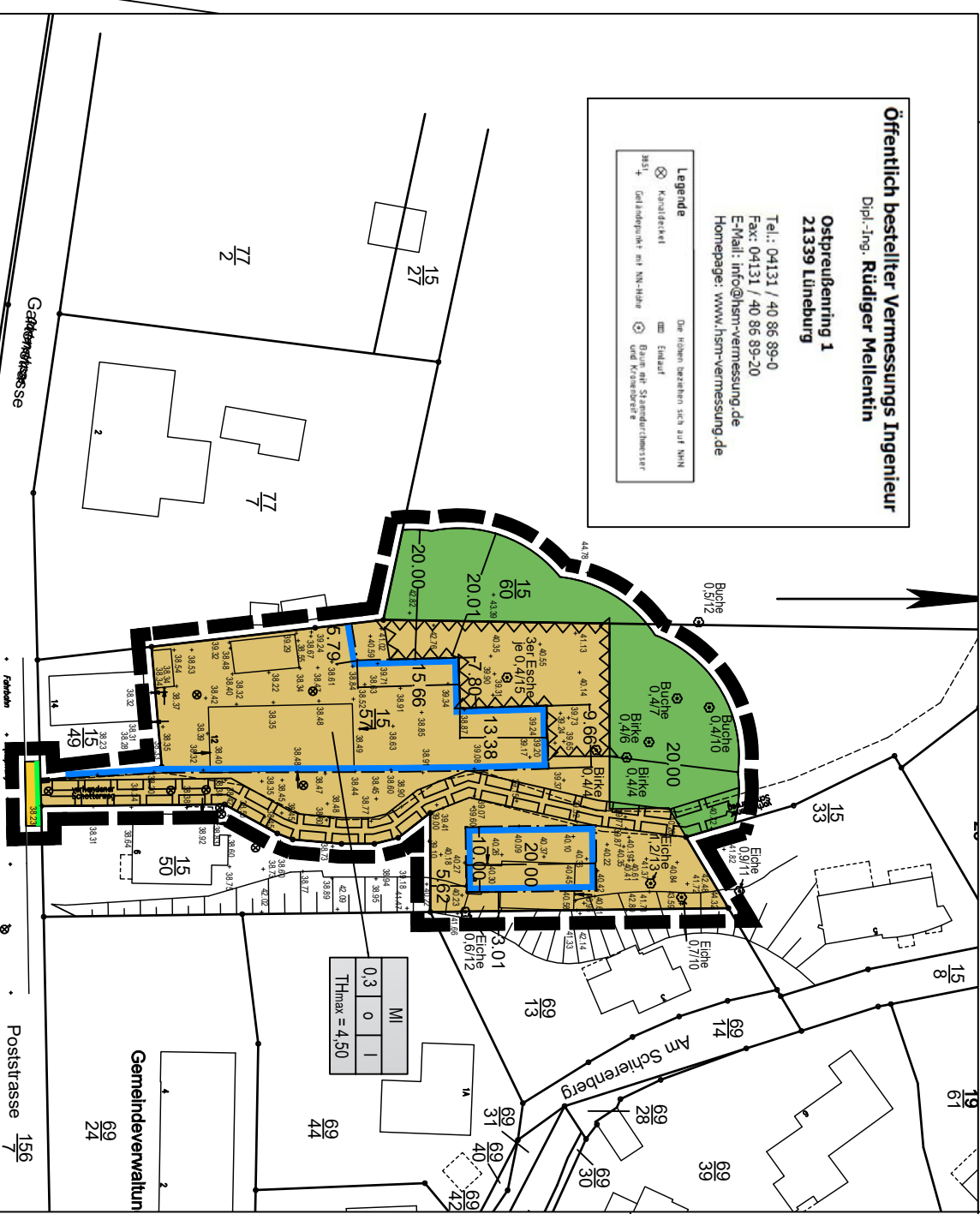
Alle Rechte vorbehalten


Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten

Alle Rechte vorbehalten



Quelle: Auszug aus dem Geobasisplan der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2019  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (GLNI), Regionaldirektion
Lüneburg, 15/17, Vermessungsamt

Planzeichenerklärung (Planzeichenvorordnung - PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- Mischgebiete
§ 6 BauNVO
- Baugrenzen, Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- Baugrenze
- Offene Bauweise
- Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Anzahl der Vollgeschosse
- maximale Traufhöhe in m
- Verkehlflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- Private Grünflächen, Zweckbestimmung "Waldbestand"
- Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 24 und Abs. 6 BauGB

Örtliche Bauvorschrift (gem. § 84 BauGB)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 "Schierenberg Mitte", 2. Änderung gelten weiterhin die Ziffern 1, 2, 4, 5, 6, 7 und 8 der Örtlichen Bauvorschrift des Urplans Bandestorf 15 "Schierenberg Mitte".

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.01.2018 und des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 27.03.2019, hat der Rat der Gemeinde Bandestorf am den Bebauungsplan Nr. 15 "Schierenberg Mitte", 2. Änderung, bestehend aus dem Lageplan und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Bandestorf, den Gemeindedirektor

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Inwieweit des festgesetzten Mischgebietes sind Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO nicht zulässig. Die durchschnittliche zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
1. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist die Oberkante des natürlich gewachsenen Bodens. Bezogen auf die Mithöhe aller Gebäudesellen des Hauptgebüdes; Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte max. Traufhöhe ist der Schrittpunkt der Dachhaut mit der linear fortgeführten Senkrechten der Außenwand der Außenwand.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO
- Inwieweit des festgesetzten Mischgebietes darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Zufahrten und Stellplätzen bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
- Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung**
Die von Bebauung freizuhaltende Fläche dient dem Schutz vor Windwurf sowie dem Brandschutz. Sie ist von Bebauung freizuhalten, mit Ausnahme von Terrassen, Zuwegungen, Zufahrten sowie Stellplätzen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 24 BauGB
- Oberflächenentwässerung**
Das Regenwasser von Dachflächen, Stellplätzen und Fahrdächchen ist auf dem jeweiligen Grundstück über die bebaute Bodenzone zu versickern.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche**
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche wird zugunsten von Rettungs- und Löscharbeiten sowie der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 15/45, 15/50, 15/54, 15/55, 15/56, 15/60, 15/61 und 15/33 Flur 3, Gemarkung Bandestorf festgesetzt.
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Artenschutz)**
1. Die festgesetzte Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Waldbestand" dient dem Schutz des angrenzenden Waldes und ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 1 NWaldG
- Der Ersatz für die umzuwandelnde Waldfläche erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB unter Berücksichtigung der Ausführungsbestimmungen zum NWaldG vom 01.01.2013 (Kompensationsverfahren).
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 8 NWaldG
- Zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen haben Gerbüchseentfernungen und die Baufeldreinemachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattfinden zu müssen. Falls geschützte Tierarten oder Fortflugszeiten- und Ruhezeiten vorhanden sind, sind die Arbeiten in diesem Zeitraum zu unterlassen bzw. sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG
- Vor dem Abriss von Gebäuden und Nebengebäuden ist eine Untersuchung auf das Vorhandensein von Brutvogelstandorten (z.B. Schwelbennester) und Fledermusquartieren durchzuführen, um vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Schwelbennester) nicht zu zerstören und Individuen im Rahmen von Abrissarbeiten nicht zu töten. Sind Brutvogelstandorte oder Fledermusquartiere vorhanden, so sind die Abrissarbeiten zu verschieben.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG
- Sals funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen für Fledermusarten sind 6 Spaltenquartiere neu zu schaffen (ACEF1). Diese sind bevorzugt in südost- bis nordwestlicher Ausrichtung aufwärts einer Höhe von 4 Metern an neu errichteten Gebäuden anzubringen. Alternativ ist die feste bauliche Installation von Quartieren in den Neubauten oder kombinierte Lösungen vorzuziehen. Um die Funktion der Fledermus-Nisthilfen zu gewährleisten sind sie mindestens jährlich auf Unversehrtheit zu überprüfen. In diesem Rahmen sollte die Reinigung der Nisthilfen erfolgen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG
- Als funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen für Fledermusarten sind 3 Spaltenquartiere an zu erhaltenen Bäumen anzubringen. Die Anbringung hat ulfwärts einer Höhe von 4 Metern zu erfolgen (ACEF2). Um die Funktion der Fledermus-Nisthilfen zu gewährleisten sind sie mindestens jährlich auf Unversehrtheit zu überprüfen. In diesem Rahmen sollte die Reinigung der Nisthilfen erfolgen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG
- Insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Dies sind LED-Leuchtmittel mit warm-weißem Lichtcharakter.
Die Beleuchtung des angrenzenden Waldes ist nicht zulässig (ACEF3).
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG

Hinweise

- Rechtsgrundlagen**
 - Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017
 - Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017
 - Planzeichenvorordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
 - Bundesdenkmalschutzgesetz (BDMSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 13.05.2019
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 20.05.2019
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 27.03.2019
- Satzung über den Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Bandestorf**, vom 22.07.2014

2. Baumschutzsatzung

Inwieweit des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 15 "Schierenberg Mitte", 2. Änderung gilt die Satzung zum Schutz der Baumbestände der Gemeinde Bandestorf vom 22.07.2014.


3. Denkmalschutz

Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) hingewiesen, Sachen oder Spuren, bei denen der Anlass besteht, dass sie Kulturdenkmäler sind (Bodenfund), sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

4. Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Verfahrensvermerke

Planungslage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Flurstücke 15/57, Teilfläche von 15/60, Flur 3, Gemarkung Bandestorf.
Maßstab: 1 : 1.000
Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskartens und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 30.04.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Überlapbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Lüneburg, den
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfahren
Der Bebauungsplan Nr. 15 "Schierenberg Mitte", 2. Änderung wurde ausgearbeitet vom Büro Melling, Stadt- und Landschaftsplanung, Inhabern Silke Wübbenhorst, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131-4004880, Fax: 04131-4004889, mehring@sp-planung.de

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Bandestorf hat in seiner Sitzung am 18.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 "Schierenberg Mitte", 2. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsblich bekannt gemacht.
Bandestorf, den
Gemeindedirektor

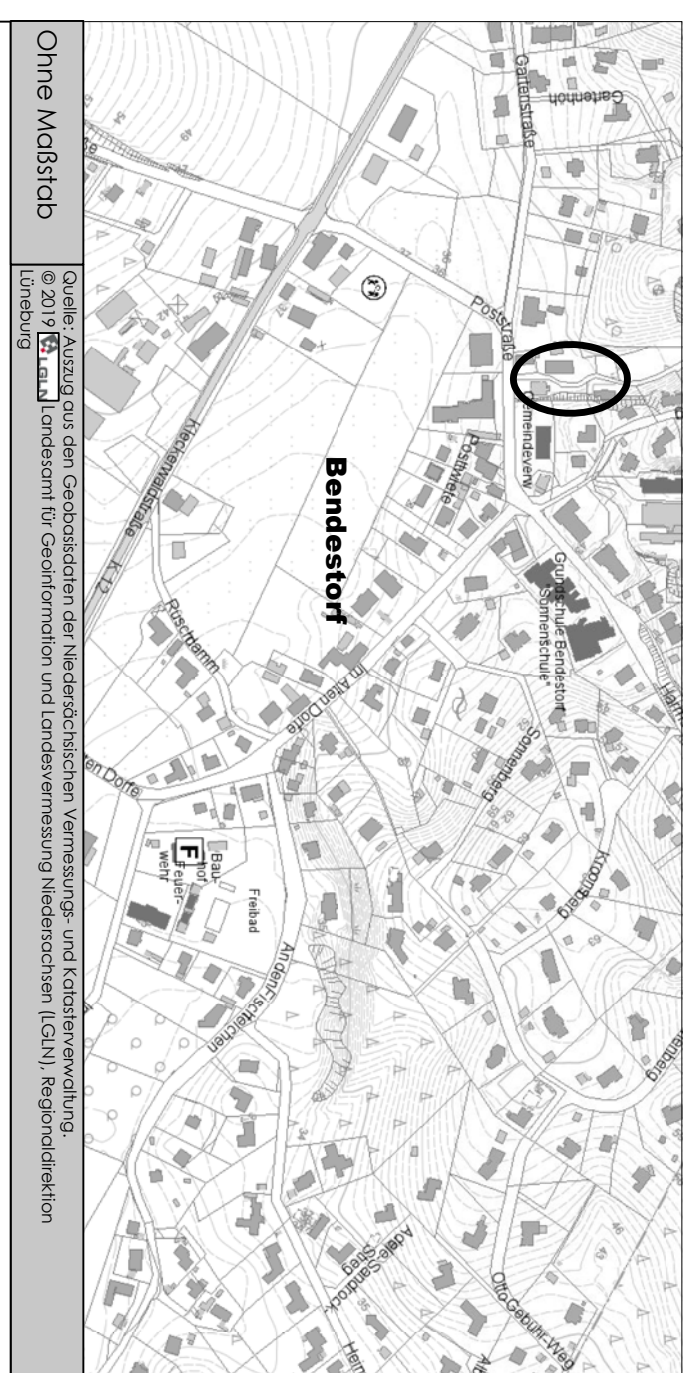
Öffentliche Auslegung
Der Rat und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 "Schierenberg Mitte", 2. Änderung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen. Mit Schreiben vom hat die Gemeinde Bandestorf gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB außerdem die behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden (außerhalb) bis zum eine Stellungnahme dazugeben.
Bandestorf, den
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Bandestorf hat den Bebauungsplan Nr. 15 "Schierenberg Mitte", 2. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.
Bandestorf, den
Gemeindedirektor

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 15 "Schierenberg Mitte", 2. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsblich im Amtsblatt des Landkreises Harburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Bandestorf, den
Gemeindedirektor

Verzettelung von Verfahrens- oder Formvorschriften
Inwieweit von einem Jahr noch in-Kraft-treten des Bebauungsplans Nr. 15 "Schierenberg Mitte", 2. Änderung ist die Verzettelung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Bandestorf, den
Gemeindedirektor

Mängel in der Abwägung
Inwieweit von einem Jahr noch in-Kraft-treten des Bebauungsplans Nr. 15 "Schierenberg Mitte", 2. Änderung sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Bandestorf, den
Gemeindedirektor



Gemeinde Bandestorf

Bebauungsplan Nr. 15 "Schierenberg Mitte", 2. Änderung

Entwurf

Bearbeiter:	Datum:
Wübbenhorst/Schumann	01.11.2019
gezeichnet:	Planformat:
Schumann	594 x 585

BÜRO MEHRING
Inh. Dipl.-Ing. Silke Wübbenhorst
Stadtkoppel 34 · 21337 Lüneburg
Tel.: 04131 400 488-0 · Fax 04131 400 488-9
E-Mail: mehring@sp-planung.de

STADT +
LANDSCHAFTSPLANUNG

