PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Örtlichen Bauvorschrift, in seiner Sitzung am .... als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
Mit Inkrafttreten dieser Satzung werden folgende rechtskräftige Bebauungspläne - im jeweils überplanten Teilgebiet - aufgehoben und vollständig ersetzt (Teilneufassung):

- Bebauungsplan Querdeich mit örtlicher Bauvorschrift i.d.F. der 5. Änderung (= 6. Änderung),
- Bebauungsplan Am Mühlentor i.d.F. der 3. Änderung (= 4. Änderung),
- Bebauungsplan Am Thielenburger See mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung i.d.F. der 9. Änderung (=10. Änderung).

Teilaufhebung: Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird der rechtskräftige Bebauungsplan Querdeich mit örtlicher Bauvorschrift westlich der Bundesstraße 216 auf den Flurstücken 24/6, 21/5 und 14/6, (jeweils Flur 15, Gemarkung Dannenberg-Elbe) komplett aufgehoben.

Dannenberg (Elbe), den

....
– Stadtdirektor -

VERFAHRENSVERMERKE

PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von p l a n. B Stadtplaner Dipl.-Ing. Henrik Böhme, Göttien 24, 29482 Küsten.

Göttien, den

....
- Stadtplaner -

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) hat in seiner Sitzung am 19.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.09.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dannenberg (Elbe), den

....
- Stadtdirektor –

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowe Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.09.2015). 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.

Lüchow, den

....
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Lüneburg
- Katasteramt Lüchow -

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dannenberg (Elbe) hat in seiner Sitzung am .... dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben in der Zeit vom .... bis einschließlich .... öffentlich ausgelegen.

Dannenberg (Elbe), den

....
- Stadtdirektor –

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am .... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dannenberg (Elbe), den

....
- Stadtdirektor –

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .... ortsüblich in der Elbe-Jeetzel-Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am .... in Kraft getreten.

Dannenberg (Elbe), den

....
- Stadtdirektor –

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Dannenberg (Elbe), den

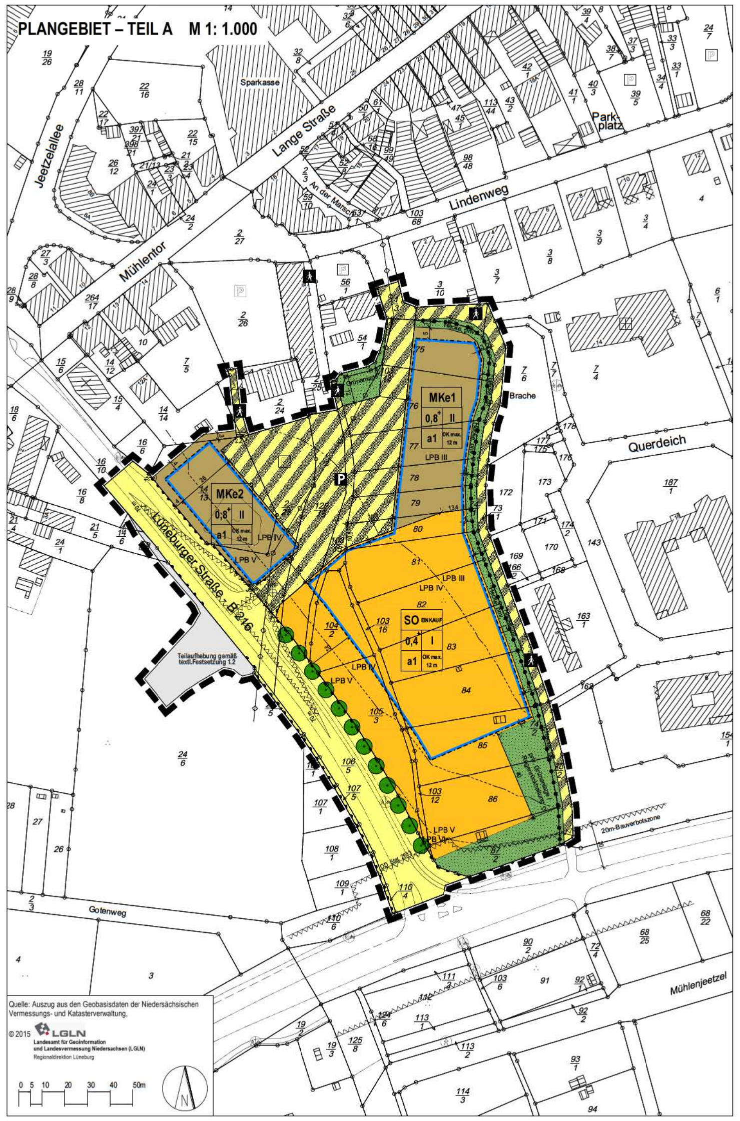
....
- Stadtdirektor –

Stadt Dannenberg (Elbe)

BEBAUUNGSPLAN QUERDEICH - 6. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG mit örtlicher Bauvorschrift

und Teilaufhebung zugleich 4. Änderung der Bebauungsplanes Am Mühlentor und 10. Änderung des Bebauungsplanes Am Thielenburger See

PLANGEBIET – TEIL A M 1: 1.000


Jeetzelallee
Sparkasse
Lange Straße
Parkplatz
Lindenweg
Mühlentor
Querdeich
Brache
MKe1
MKe2
SO EINKAUF
LPB III
LPB IV
LPB V
Lüneburger Straße - B 216
Goetenweg
Mühlenjeetzel
Teilaufhebung gemäß textl. Festsetzung 1.2
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Lüneburg
0 5 10 20 30 40 50m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PlanZV 2017 / BauNVO 2017

Planzeichen	Festsetzungen	Rechtsgrundlage
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
SO EINKAUF	SONDERGEBIET EINKAUF gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.	§ 11 BauNVO
MKe	EINGESCHRÄNKTES KERNGEBIET, mit Nutzungsbeschränkungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.	§ 7 BauNVO, § 1 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
0,8 +	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ), mit Überschreitung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.	§ 16, § 19 BauNVO
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstmaß	§ 16, § 20 BauNVO
OK max. 12 m	OBERKANTE BAULICHER ANLAGEN, als Höchstmaß über dem Höhenbezugspunkt (HBP)	§ 16, § 18 BauNVO
HBP ⊕	HÖHENBEZUGSPUNKT (OK Fertigfahrbahn)	§ 16, § 18 BauNVO
a1	ABWEICHENDE BAUWEISE, gemäß textl. Fests. Nr. 5.	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZEN, BAULINIEN ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	
—	BAUGRENZEN	§ 23 BauNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN	
🟨	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
▨	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
P	Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz	§ 9 Abs. 1 Nr 11 BauGB
🚶	Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- und Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr 11 BauGB
●●●●	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT	§ 9 Abs. 1 Nr 11 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
🟩	GRÜNFLÄCHEN, Zweckbestimmung gemäß Eintragung in der Planzeichnung	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
● ●	ANPFLANZUNG EINER BAUMREIHE gem. textlicher Festsetzung Nr. 7.3	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
▭	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (Kompensationsfläche)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
geschütztes Biotop (§ 30)	Kennzeichnung eines geschützten Biotops nach § 30 BNatSchG, nachrichtlich	§ 30 Abs. 1 BNatSchG
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
●●●●●	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u.22 BauGB
^^^^^^	Bauverbotszone gem. § 9 FStrG, nachrichtlich (siehe nebenstehende Hinweise zum Straßenrecht)	
▭	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 7 BauGB
◺	Freizuhaltendes Sichtfeld gem. § 11 (2) FStrG, nachrichtlich	
◇—◇	unterirdische Hauptabwasserleitung, nachrichtlich	
⬜	BEREICH DER TEILAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES	
LPB III / LPB IV	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, zur Bemessung des passiven Schallschutzes, nachrichtlich	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Änderung rechtskräftiger Bebauungspläne / Teilaufhebung

1.1 Teilneufassung: Mit Inkrafttreten dieser Satzung werden folgende rechtskräftige Bebauungspläne - im jeweils überplanten Teilgebiet - aufgehoben und ersetzt:

- Bebauungsplan Querdeich mit örtlicher Bauvorschrift i.d.F. der 5. Änderung (= 6. Änderung),
- Bebauungsplan Am Mühlentor i.d.F. der 3. Änderung (= 4. Änderung),
- Bebauungsplan Am Thielenburger See mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung i.d.F. der 9. Änderung (=10. Änderung).

1.2 Teilaufhebung: Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird der Bebauungsplan Querdeich mit örtlicher Bauvorschrift westlich der Bundesstraße 216 auf den Flurstücken 24/6, 21/5 und 14/6, (jeweils Flur 15, Gemarkung Dannenberg-Elbe) komplett aufgehoben.

2. Sondergebiet Einkauf

2.1 Zweckbestimmung: Das Sondergebiet Einkauf dient vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des allgemeinen täglichen Grundbedarfs.

2.2 Im Sondergebiet Einkauf ist die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche auf 2.750 m² beschränkt. Es sind folgende Verkaufseinrichtungen mit der angegebenen maximalen Verkaufsflächenobergrenze zulässig:

- ein großflächiger Lebensmittelmarkt (einschl. Randsortimente) mit bis zu 2.400 m² Verkaufsfläche,
- sonstige Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt bis zu 350 m² Verkaufsfläche ohne Drogeriewaren als Haupt-Sortiment.

2.3 Die Einzelhandelsnutzung kann ergänzt werden durch:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe aus dem Dienstleistungssektor,
- Gebäude und Räume für freiberuflich Tätige und solcher Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausführen im Sinne von § 13 BauNVO,
- Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten.

2.4 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Standortverträgliche Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie (z.B. Photovoltaikanlagen an Gebäuden oder integriert in Fahrwege, BHKW, etc.).
- Stromtankstellen und Solarcarports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

§ 11 BauNVO

3. Art der baulichen Nutzung innerhalb der eingeschränkten Kerngebiete MKe

3.1 Innerhalb der eingeschränkten Kerngebiete (MKe1 und MKe2) gelten folgende Nutzungsbeschränkungen zum Thema Einzelhandel:

1. Lebensmittelmärkte mit mehr als 450 m² Verkaufsfläche sind ausgeschlossen
2. Einzelhandelsbetriebe mit Drogeriewaren als Haupt-Sortiment sind ausgeschlossen.
3. Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche für beide MKe-Gebiete zusammen ist auf 1.900 m² beschränkt.

3.2 Innerhalb der eingeschränkten Kerngebiete (MKe1 und MKe2) gelten zudem folgende Nutzungsbeschränkungen zum Nachbarschutz und Immissionsschutz:

1. Zum Schutz vor Lärmstörungen nachts sind Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen.
2. Innerhalb des eingeschränkten Kerngebietes an der Lüneburger Straße (MKe2) sind - aufgrund der Lärmvorbelastung - Wohnnutzungen in der Erdgeschossebene ausgeschlossen.

§ 7 und § 1 BauNVO

4. Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl

Die in den Baugebieten festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,95.

§ 19 Abs. 4 BauNVO

5. Abweichende Bauweise a1

Abweichende Bauweise a1: Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung.

§ 22 Abs. 4 BauNVO

6. Vorkehrungen zum Immissionsschutz

6.1 Emissionskontingentierung: Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder am Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch in der Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilflächen i	Emissionskontingent pro Teilfläche i - tags	Emissionskontingent pro Teilfläche i - nachts
Sondergebiet Einkauf	$L_{EK,i,\,Tag}$ = 60 dB(A)	$L_{EK,i,\,Nacht}$ = 45 dB(A)
MKe 1 (An der Marsch)	$L_{EK,i,\,Tag}$ = 58 dB(A)	$L_{EK,i,\,Nacht}$ = 40 dB(A)
MKe 2 (Lüneburger Str.)	$L_{EK,i,\,Tag}$ = 60 dB(A)	$L_{EK,i,\,Nacht}$ = 45 dB(A)

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.2 Bauliche Vorkehrungen im Sondergebiet: Zum Schutz des östlich benachbarten WA-Gebietes (Flurstücke 163/1, 166/2 und 168) vor Gewerbelärm sind im Sondergebiet Einkauf folgende bauliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz zu treffen:
(a) Das geplante Marktgebäude ist so am östlichen Rand des Baufeldes zu positionieren, dass es eine lärmabschirmende Wirkung gegenüber dem östlich benachbarten WA-Gebiet einnimmt.

(b) Die zum Marktgebäude gehörende Anlieferzone ist einzuhausen.

(c) Lüftungsanlagen und Kühlaggregate sind so anzuordnen, dass sie nicht zum WA-Gebiet hin orientiert sind oder mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Schalldämpfung ausgestattet werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Hinweis: Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren sind weitere betriebsbedingte Vorkehrungen zum Immissionsschutz (z.B. Ladenöffnungszeiten) zu prüfen, um insbesondere den Lärmschutz in der Nacht zu gewährleisten.

6.3 Passiver Schallschutz: Innerhalb des Plangebietes sind schutzbedürftige Räume entsprechend der DIN 4109-4:2016-07 durch bauliche Vorkehrungen vor Außenlärm zu schützen. Bei der Bemessung des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenbauteile sind vorsorglich die im schalltechnischen Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche (siehe Planzeichnung) zu Grunde zu legen. Auf der von den Lärmquellen abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei einer wirksamen baulichen Abschirmung (z.B. einer Innenhoflage) um 10 dB(A) gemindert werden. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.4 Schallgedämmte Lüftungsanlagen: Schlafräumen sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Ausgenommen sind Schlafräume im MKe1, die zum Fußweg „An der Marsch“ hin orientiert sind. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.5. Ausnahme nach § 31 BauGB: Von den unter 6.1 – 6.4 getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz kann im nachgeordneten Zulassungsverfahren eine Ausnahme (Abweichung / Ersatz durch eine vergleichbar wirksame Regelung) zugelassen werden, wenn von einem Fachkundigen nachgewiesen wird, dass die Belange des Lärmschutzes entsprechend eingehalten werden. § 31 Abs. 1 BauGB

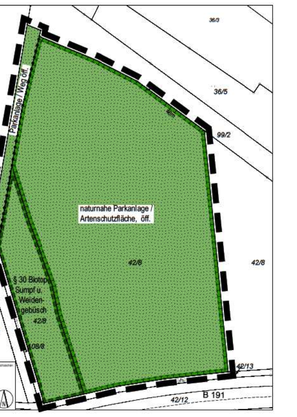
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 wasserdurchlässige Stellplatzflächen: Innerhalb des Plangebietes sind neu anzulegende Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Befestigungsart auszuführen (z.B. Splittfugenpflaster, Rasenfugenpflaster).Der Abflussbeiwert der Deckschichten darf 0,3 nicht überschreiten. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.2 Mindestbepflanzung von Stellplatzflächen: Bei der Anlage von neuen Stellplatzflächen ist mindestens je 10 angefangene Stellplätze ein Laubbaum im Umfeld der Stellplatzfläche zu pflanzen und zu erhalten. Zu verwenden sind Arten aus der Anlage 10 (GALK-Straßenbaumliste der Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz, Stand 15.1.2019) in der Mindestqualität H,2xv. o.B. StU 10-12. Bei Abgang von Gehölzen sind diese in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

PLANGEBIET – TEIL B M 1:1.500

Am Thielenburger See, auf Flurstück 42/8, Flur 3, Gemarkung Dannenberg



7.3 Baumpflanzungen an der B 216: Im östlichen Straßenseitenraum der B 216 sind zur Vervollständigung der bestehenden Baumreihe Winterlinden (Tilia cordata) in der Mindestqualität Hochstamm 3xv. m.B. StU 14-16 fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzstandorte sind zeichnerisch festgesetzt. Geringfügige Standortverschiebungen sind zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind diese in der nächsten Pflanzperiode durch gleichartige Gehölze zu ersetzen. Von der Pflanzung der neuen Straßenbäume kann in den Teilbereichen, in denen der an der Grenze zum Sondergebiet Einkauf vorhandene Baumbestand erhalten wird, abgesehen werden. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.4 Fällzeitenregelung (V1): Gehölze dürfen in der Regel nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln sowie der Wochenstubenzeiten von Fledermäusen) entnommen werden. Abweichende Regelungen bedürfen der Zustimmung der Naturschutzbehörde.

7.5 Bauzeitenregelung (V2): Nach der winterlichen Fällung des Gehölzbestandes im Plangebiet Teil A dürfen Tiefbaumaßnahmen erst nach Einsetzen der Krötenwanderung – ab April - aufgenommen werden. Abweichende Regelungen bedürfen der Zustimmung der Naturschutzbehörde.

7.6. Minimierung von Lichtemissionen (V3): Zum Fledermaus- und Insektenschutz darf eine Ausleuchtung der Außenflächen nur mit insektenfreundlichen, streulichtarmen Lampentypen, z.B. LED erfolgen. Nach oben ausstrahlendes Streulicht ist unbedingt zu vermeiden. Dies ist durch entsprechende Abschirmungen der Leuchten zu gewährleisten.

8. Grünflächen

8.1. Hecke: Die privaten und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hecke dienen der Sicherung einer wegebegleitenden Hecke als Grünzäsur zum Wohngebiet Querdeich. Die an der Grundstücksgrenze zum Fußweg „An der Marsch“ bestehende Heckenstruktur soll mindestens einreihig komplementiert und dauerhaft als naturnahe Hecke erhalten werden. Gehölzlücken sind mit Strauchpflanzungen zu ergänzen. Es sind wahlweise die Straucharten: Haselnuss (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina) und Weißdorn (Crataegus monogyna) in etwa gleichen Mengenanteilen, Pflanzqualität: v. Str., h 60-100 cm, Pflanzfläche pro Gehölz: 1 qm. Die Gehölze sind in Gruppen von jeweils ca. 3-5 Stück pro Art zu setzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Die Hecke ist als freiwachsende Hecke zu belassen bzw. zu entwickeln. Rückschnittmaßnahmen zur Herstellung des Lichraumprofils sind zulässig. Innerhalb der 2m breiten, öffentlichen Grünfläche Hecke wird der bisherige Fußweg aufgegeben. Die nicht von der Hecke beanspruchten Bereiche sind mittels Sukzession zu einem Saumstreifen zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

8.2. Grünanlage / Regenrückhaltung: Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage / Regenrückhaltung dient vorwiegend der städtebaulichen Grüngestaltung sowie der Regenwasserrückhaltung und –beseitigung. Zulässig sind Anlagen zur Regenrückhaltung und –beseitigung, die nicht für diesen Zweck benötigten Flächen sind grüngestalterisch anzulegen. Die Verwendung von nicht standortheimischen Gehölzen ist nicht zulässig. Bestehende Bäume mit mehr als 20 cm Stammdurchmesser sind nach Möglichkeit zu erhalten. Ausnahmsweise kann eine Werbeanlage innerhalb der Grünfläche zugelassen werden, wenn keine relevanten straßenrechtlichen Belange entgegenstehen und die Stadt zustimmt. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und25 BauGB

8.3. naturnahe Parkanlage/ Artenschutzfläche: Die öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage/ Artenschutzfläche zielt auf die Schaffung einer strukturreichen, naturnahen Parkanlage, die insbesondere den Belangen des Artenschutzes und der biologischen Vielfalt dient. Auf einer bisherigen Ackerfläche am Thielenburger See soll auf der Grundlage des Maßnahmenkonzeptes Thielenburger See, Lindemann Aug. 2018 (siehe o.a. Maßnahmenplan) ein vielfältiges Mosaik aus folgenden Biotoptypen entwickelt werden:

- Amphibiengewässer mit Saumstreifen (M1a/1b)
- selbstbegrünter Erdwall / Erdhügel (M 2a/2b)
- wiesenartige Gras- und Staudenflur (M 3)
- Obstwiese (M 4)
- naturnahes Feldgehölz mit Saumstreifen (M5)
- Weidengebüsch (M 6).

Der ackerseitigen Rand der Grünfläche ist durch Eichenspaltpfähle zu markieren und zu sichern (M 7). Belange des Artenschutzes und biologischen Vielfalt sind bei der Gestaltung und Unterhaltung der naturnahen Parkanlage besonders zu berücksichtigen. Maßnahmen zur Erhöhung der Strukturvielfalt, z.B. Lesesteinhaufen, Totholzhaufen etc. sind zulässig. Das Pflegekonzept kann in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde modifiziert werden. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und25 BauGB

8.4. Parkanlage / Weg: Innerhalb der öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage/ Weg soll innerhalb der Parkanlage des Thielenburger Sees ein bestehender Fußweg erneuert werden. Dabei sollen aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht überalterte Hybridpappeln entnommen werden. Als Ersatz ist je gefälltem Baum ein standortheimischer Laubbaum z.B. der Arten Stieleiche, Flatterulme, Hainbuche oder Feldahorn, Hochstamm, Stammumfang 16 -18 cm, entlang des Weges zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind artgleich zu ersetzen. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und25 BauGB

9. Eingriffsflächen, Ausgleichsflächen und -maßnahmen, Zuordnung

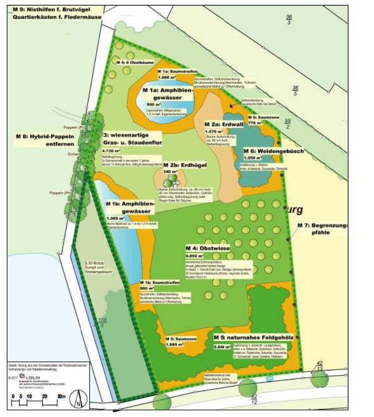
9.1 Eingriffsfläche: Als Eingriffsflächen gelten die Flächen, auf denen infolge dieser Planung zusätzlich Eingriffe vorgenommen werden dürfen.

9.2 Ausgleichsflächen und -maßnahmen: Als Ausgleichsfläche gilt die im Plangebiet Teil B festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage/Artenschutzfläche. Die auf dieser Grünfläche durchzuführenden Pflanz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, die durch städtebauliche Verträge abgesicherten vorgezogenen CEF-Maßnahmen (siehe Hinweise zum Artenschutz) sowie die nach der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 erforderlichen Baumpflanzungen auf Stellplatzflächen gelten als Ausgleichsmaßnahmen.

9.3 Zuordnung: Die festgesetzten Ausgleichsflächen und –maßnahmen sind den Eingriffsflächen insgesamt zugeordnet. § 9 Abs. 1a BauGB

MASSNAHMENPLAN M 1:1.500

Nachrichtliche Darstellung aus Maßnahmenkonzept Thielenburger See, Lindemann Aug. 2018



HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ

Auf der Grundlage der im Bauleitplanverfahren erstellten Fachgutachten werden vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes bereits vorgezogene CEF-Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durchgeführt. Die CEF-Maßnahmen, die über städtebauliche Verträge gesteuert und abgesichert werden, führen zu einer frühzeitigen Entwicklung und Aufwertung des Plangebietes Teil B.

1. Vorgezogene Artenschutz-Maßnahmen (CEF) für Amphibien – Amphibienteiche M1a /M1b
Zum vorsorglichen Schutz von besonders geschützten Amphibienarten ist im Frühjahr 2018 die vorgezogene Artenschutzmaßnahme M1a / M1b (Herstellung von zwei Amphibienteichen mit Säumen) innerhalb der Grünfläche naturnahe Parkanlage/ Artenschutzfläche durchgeführt worden. Die Maßnahme ist entsprechend des Maßnahmenkonzeptes Thielenburger See in den Folgejahren weiter zu führen (Vertiefung des westl. Gewässer und Laichverlegung) und zu überprüfen. Die Amphibienteiche sind entsprechend der wasserrechtlichen Genehmigung zu unterhalten.

2. Vorgezogene Artenschutz-Maßnahmen (CEF) für Brutvögel und Fledermäuse – Nisthilfen M 9
Zum vorsorglichen Schutz von besonders geschützten Brutvogel- und Fledermausarten sind vor Beseitigung von potentiellen Habitaten im Plangebiet folgende Nisthilfen und Quartierkästen im Bereich der städtischen Parkanlage „Thielenburger See“ von einer sachkundigen Person fachgerecht anzubringen:

- 8 Nisthilfen für den Star
- 8 Koloniekästen für den Feldsperling
- 3 Nisthilfen für den Gartenrotschwanz
- 5 Flachkästen u. 5 Höhlenkästen für Fledermäuse, wartungsfrei

Die Nisthilfen sind entsprechend des Maßnahmenkonzeptes Thielenburger See zu unterhalten und zu überprüfen.

3. Vorgezogene Artenschutz-Maßnahmen (CEF) für Brutvögel– Feldgehölz M5 / Weidengebüsch M6
Zum vorsorglichen Schutz von besonders geschützten Gebüschbrütern sind auf der Grundlage des Maßnahmenkonzeptes Thielenburger See mindestens die dort genannten Maßnahmen – M5 Anpflanzung eines naturnahen Feldgehölzes und M6 Anpflanzung eines Weidengebüschs - innerhalb der Grünfläche naturnahe Parkanlage / Artenschutzfläche zu realisieren. Umsetzungszeitraum: Herbstpflanzung im Jahr der Rodung bzw. Frühjahrspflanzung im Folgejahr der Rodung.

HINWEISE ZUM STRASSENRECHT

Hinweis zur Verlegung der OD-Grenze

Der Landkreis Lüchow-Dannenberg hat mit Schreiben vom 28.06.2018 die südliche Grenze der Ortsdurchfahrt an der Bundesstraße 216 in der Stadt Dannenberg (Elbe) nach Süden verlegt. Die neue OD-Grenze befindet sich etwa in Höhe des südlichen Grenzpunktes des Flurstücks 105/3 in Abs. 175 / Stat. 2613' (Str-km 50,775). Innerhalb der erweiterten Ortsdurchfahrt entfällt die bisher geltende Bauverbots- und Baubeschränkungszone (20 m / 40 m).

Hinweis zur Bauverbotszone

1. Gemäß § 9 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesstraßen Hochbauten jeder Art sowie größere Aufschüttungen und Abgrabungen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Gemäß § 9 Abs. 8 FStrG kann die oberste Landesstraßenbaubehörde im Einzelfalle Ausnahmen von dem o.g. Verbot zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfalle zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern.
2. Der Straßenbaulastträger stellt im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens Ausnahmen von den o.a. Verboten in Aussicht für folgende Nutzungen:

- die Anlage von Stellplatzflächen innerhalb des Sondergebietes Einkauf,
- Anlagen für die Regenrückhaltung innerhalb der Grünfläche Grünanlage / Regenrückhaltung.

Die Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

Hinweis zum Knotenpunkt B 216 / Plangebietszufahrt

Die im Bebauungsplan Querdeich bisher enthaltende Planfeststellung zum Ausbau des Knotenpunktes nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) wird nach der Erweiterung der Ortsdurchfahrt an der B 216 entbehrlich. Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist die verkehrstechnisch gut ausgebaute Einmündung von der, B 216' in Höhe Abs. 175 / Stat. 2480' (Str-km 50,643) weiterhin nutzbar. Ein weiterer Ausbau dieser Einmündung ist nach einer im März 2018 vorgelegten Verkehrsuntersuchung nicht erforderlich. Die westlich der B 216 festgesetzten Verkehrsflächen werden aufgehoben (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2).

HINWEIS

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Normen sind bei der Samtgemeinde Elbtalaue einzusehen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§ 84 i.V.m. § 80 Abs. 3 und 5 NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Querdeich - 6. Änderung und Erweiterung". Bisher geltende örtliche Bauvorschriften werden im räumlichen Geltungsbereich aufgehoben.

§ 2 Außenwände

Fassaden von Hauptgebäuden, die den öffentlichen Parkplatz- oder Straßenflächen zugewandt sind, sind jeweils zu mindestens 50 % ihrer Ansichtsfläche - bzw. im Sondergebiet Einkauf zu mindestens 40 % ihrer Ansichtsfläche - aus einem oder mehreren der nachfolgend genannten Materialien auszuführen:

- Mauerwerk aus roten, rotbraunen bzw. anthrazit-grauen Verblendziegeln oder Riemchen mit neutraler Verfugung,
- Glasflächen, durchsichtig und weitgehend farbneutral, mit der zugehörigen Einrahmung (Fenster, Glastüren, Festverglasung).

§ 3 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen an Gebäuden müssen mindestens 0,5 m unterhalb der Dachebene verbleiben; bezüglich ihrer Größe dürfen sie maximal 5 % der jeweiligen Fassadenfront bedecken.

(2) Die Zulässigkeit von freistehenden Werbeanlagen wird begrenzt auf:

- eine bis zu 7,5 m hohe Werbeanlage innerhalb der Grünfläche private Grünanlage / Regenrückhaltung,
- eine bis zu 5,5 m hohe Werbeanlage innerhalb des Sondergebiets Einkauf an der Einmündung zur Lüneburger Straße,
- jeweils eine bis zu 2 m hohe Werbeanlage an jeder weiteren Zufahrt.

(3) Zur Beleuchtung sind Werbeanlagen direkt mit nicht-farbigen Licht aus möglichst „insektenfreundlichen“ Lampentypen (z.B. LED) anzustrahlen. Nicht zulässig sind:

- Selbstleuchtung der Werbeanlage,
- wechselndes oder bewegtes Licht,
- Skybeamer oder Laserwerbung sowie
- Akustikwerbung.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis 500.000 € geahndet werden.

HINWEISE ZU BODENFUNDEN

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde auftreten. Das können sein: Holzfunde, die auf Baukonstruktionen schließen lassen, Mauerwerke oder Mauerwerkreste, Gegenstände des häuslichen und außerhäuslichen Gebrauchs, Waffen, Schmuck, Knochen und Skelette, Glas und Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen - auch geringe Spuren solcher Funde.

§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

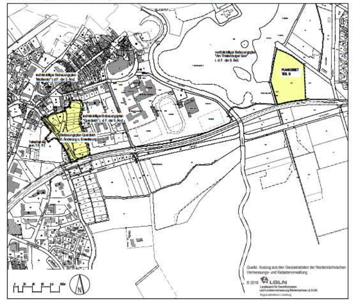
(1) Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks. Die Anzeige eines Pflichtigen befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Leiter oder den Unternehmer der Arbeiten befreit.
(2) Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
(3) Die zuständige staatliche Denkmalbehörde und ihre Beauftragten sind berechtigt, den Bodenfund zu bergen und die notwendigen Maßnahmen zur Klärung der Fundumstände sowie zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenfunde durchzuführen.

STADT DANNENBERG (ELBE)
LANDKREIS LÜCHOW - DANNENBERG

BEBAUUNGSPLAN QUERDEICH - 6. ÄNDERUNG U. ERWEITERUNG

mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung

zugleich 4. Änderung des Bebauungsplanes Am Mühlentor und 10. Änderung des Bebauungsplanes Am Thielenburger See


rechtskräftiger Bebauungsplan "Mühlentor" i.d.F. der 3. Änd.
rechtskräftiger Bebauungsplan "Am Thielenburger See" i.d.F. der 9. Änd.
rechtskräftiger Bebauungsplan "Querdeich" i.d.F. der 5. Änd.
Bebauungsplan Querdeich 6. Änderung u. Erweiterung
Teilaufhebung
PLANGEBIET TEIL B
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2018 LGLN

STADT DANNENBERG (ELBE)

DER STADTDIREKTOR
RATHAUS DANNENBERG

Rosmarienstraße 3
29451 Dannenberg (Elbe)
Tel.: 05861-808-301
Fax.: 05861-808-800
t.basedow@elbtalaue.de
www.elbtalaue.de

Vorplanung	1. Beteiligung	2. Beteiligung	Satzung	Rechtskraft	- ENTWURF - 25. Januar 2019
☒	☒	☒	☐	☐	

p l a n . B Stadtplaner Dipl.-Ing. Henrik Böhme Göttien 24 29482 Küsten Tel. 05841-9612-66 plan.B@freenet.de