

## PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 13a des Baugesetzbuchs (BauGB), und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, in seiner Sitzung am ..... als Satzung nebst Begründung beschlossen.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung werden folgende rechtskräftige Bebauungspläne – im jeweils überplanten Teilgebiet – aufgehoben und vollständig ersetzt (Teilaufhebung):

- Bebauungsplan St. Georg, 2. Änderung u. Erweiterung mit örtl. Bauvorschrift
- Bebauungsplan „St. Georg, 3. Änderung mit örtl. Bauvorschrift“
- Bebauungsplan Hermann-Löns-Straße Nord.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird die 4. Änderung des Bebauungsplans St. Georg vollständig aufgehoben und ersetzt.

Dannenberg (Elbe), den ..... (Siegel)  
 .....  
 - Der Stadtdirektor -

## VERFAHRENSVERMERKE

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

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
 Der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) hat in seiner Sitzung am 20.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Dannenberg (Elbe), den .....  
 .....  
 - Stadtdirektor -

**PLANUNTERLAGE**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
 © 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.05.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 Lüneburg, den .....  
 .....  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Lüneburg  
 - Katasteramt Lüneburg -

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben in der Zeit vom 07.10.2019 bis einschließlich 07.11.2019 öffentlich ausliegen.  
 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 -

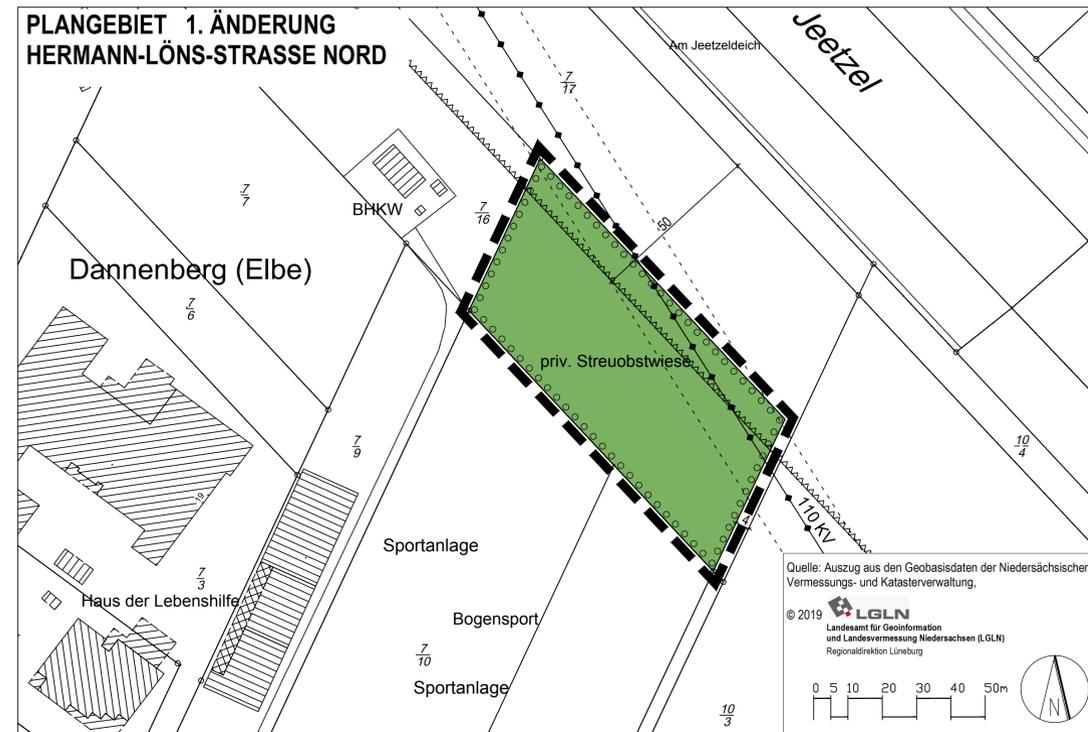
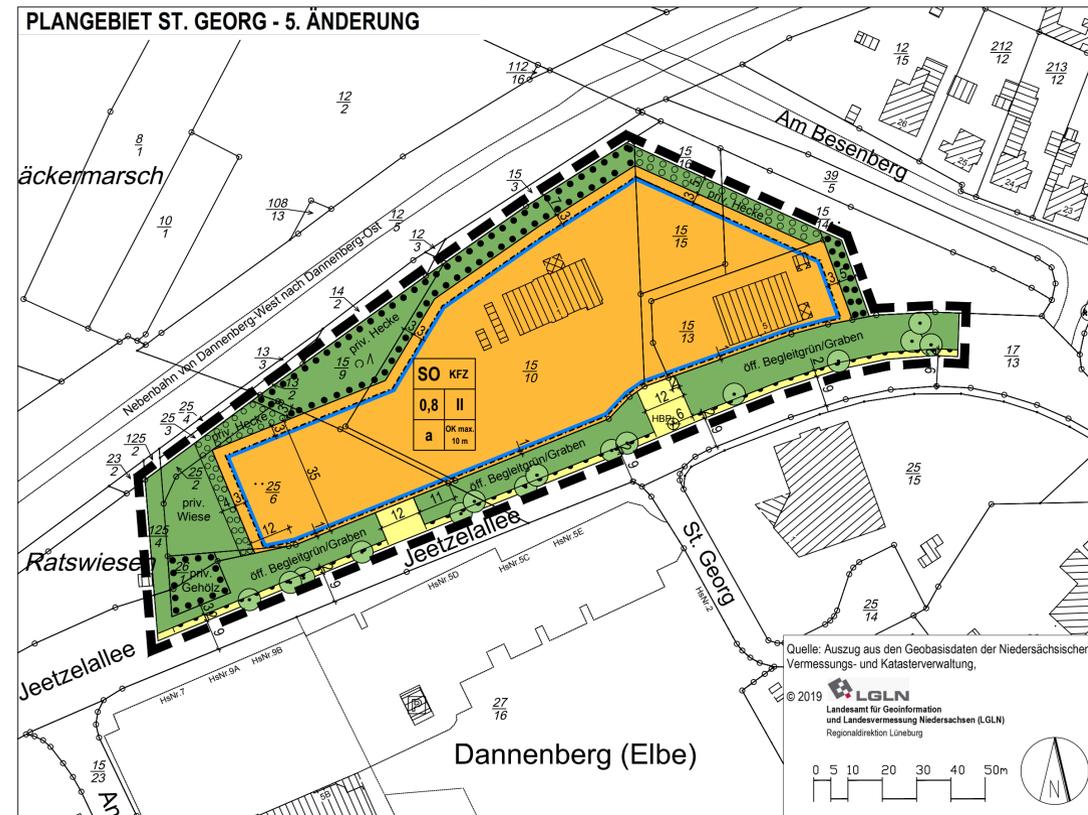
**INKRAFTTRETEN**  
 Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich in der Elbe-Jeetzel-Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.  
 Dannenberg (Elbe), den .....  
 .....  
 - Stadtdirektor -

**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 ST. GEORG - 5. ÄNDERUNG

## zugleich 1. Änderung des Bebauungsplanes Hermann-Löns-Straße Nord



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

BauNVO 1990 / PlanZV 1990

- Art der baulichen Nutzung**
  - SO KFZ** Sondergebiet KFZ gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,8** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
  - II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 16 und § 20 BauNVO)
  - OK max. 10 m** Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß (§ 16 und § 20 BauNVO)
  - HBP** Höhenbezugspunkt (Oberkante Fertigfahrbahn) (§ 16 und § 18 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen**
  - a** abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung (§ 22 BauNVO)
  - Baugrenze** (§ 23 Abs. 4 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
  - öffentliche Straßenverkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Grünflächen**
  - Grünflächen**
  - Zweckbestimmung siehe Eintrag in der Planzeichnung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

## 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für Erhalt von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen**
- 50-m Deichschutzzone, nachrichtlich gemäß § 16 NDG**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 110 KV-Leitung, nachrichtlich**

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Änderung von rechtskräftigen Bebauungsplänen**
  - Teilaufhebung: Mit Inkrafttreten dieser Satzung werden folgende rechtskräftige Bebauungspläne – im jeweils überplanten Teilgebiet – aufgehoben und vollständig ersetzt:
    - Bebauungsplan St. Georg, 2. Änderung u. Erweiterung mit örtl. Bauvorschrift
    - Bebauungsplan „St. Georg, 3. Änderung mit örtl. Bauvorschrift“
    - Bebauungsplan Hermann-Löns-Straße Nord.
  - Aufhebung: Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird die 4. Änderung des Bebauungsplans St. Georg vollständig aufgehoben und ersetzt.
- Sonstiges Sondergebiet KFZ-Handel**
  - Zweckbestimmung: Das sonstige Sondergebiet KFZ-Handel (SO KFZ) dient dem KFZ-Handel sowie ergänzenden kraftfahrzeugspezifischen Nutzungen.
  - Allgemein zulässig sind:
    - Einzelhandel mit KFZ, KFZ-Teilen und Anhängern (auch großflächig mit mehr 1200 m² Verkaufsfläche),
    - Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe aus dem KFZ-Gewerbe, z.B. KFZ-Werkstatt, Lackiererei, Waschstreife, etc.
    - Abstell- und Ausstellungsflächen für KFZ und Anhänger,
    - Lager-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
  - Ausnahmsweise können weitere kraftfahrzeugspezifische Nutzungen oder sonstiger Ergänzungsnutzungen, wie z.B. nicht störende Anlagen zur nachhaltigen Energieversorgung (z.B. PV-Anlagen, geothermische Anlagen, Energiezentrale, BHKW, Energiespeicher, Tankstellen für E-Mobilität und nachhaltige Kraftstoffe) zugelassen werden, sofern der Gebietscharakter gewahrt bleibt. Eine Wohnnutzung einschließlich Betriebsleiterwohnen ist unzulässig.

- Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  - Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Begleitgrün/Graben dienen der Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes und der Straßenentwässerung. Der vorhandene Graben ist extensiv zu pflegen. Die vorhandene Straßensaumreihe zu erhalten und im Bereich größerer Lücken zu kompletieren. Im Falle eines Abganges von einzelnen Bäumen sind die Gehölze in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
  - Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hecke dient der Erhaltung einer landschaftsgeprägten Eingrünung und dem Natur- und Artenschutz. Innerhalb dieser Fläche ist der naturnahe Gehölzbestand zu erhalten. Innerhalb des östlichen Pflanzstreifens ist eine zweireihige, naturnahe Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen mit einem Pflanzabstand von ca. 1 - 1,5 m und einem Baumanteil von 10 - 20 % fachgerecht anzulegen und dauerhaft als Hecke zu erhalten. Innerhalb des westlichen Pflanzstreifens ist eine Benjeshecke entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 zu entwickeln. (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB)
  - Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese dient dem Natur- und Artenschutz. Innerhalb dieser Fläche ist eine naturnahe Grünlandvegetation zu erhalten. Die Wiese ist extensiv zu pflegen und maximal 1 - 2 x im Jahr zu mähen. Der erste Mahltermin darf zum Schutz von Brutvögeln nicht vor Ende Juni erfolgen. Eine Düngung und die Anwendung von Pestiziden sind ausgeschlossen.
  - Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese dient der naturschutzrechtlichen Kompensation. Auf der bisherigen Ackerfläche ist eine naturnahe Grünlandvegetation mittels einer Regio-Saatgutmischung (Grundmischung, UG4) zu entwickeln. Die Wiese ist extensiv zu pflegen und maximal 1 - 2 x im Jahr zu mähen (alternativ ist eine Mahd mit Nachweide bei entsprechendem Einzelbaumschutz zulässig). Der erste Mahltermin darf zum Schutz von Brutvögeln nicht vor Ende Juni erfolgen, wobei in den ersten Jahren ggf. ein früherer Schröpschnitt notwendig sein kann. Eine Düngung und die Anwendung von Pestiziden sind ausgeschlossen. Zusätzlich sind Obstbäume, möglichst alter, regionaltypischer Sorten (siehe www.bio-streuobstverein-elbtal.de), Mindestqualität Hochstamm mit Stammumfang 8-10 cm im Verbund oder im Pflanzreiser von ca. 10 x 10 m fachgerecht auf der Grünlandfläche zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch artgleiche Gehölze zu ersetzen. Verbliss- und Wurzelschutz ist vorzusehen. Ein 10 m Abstandsreich zum Hochspannungsleitung ist von Obstbäumen freizuhalten. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Eingriffsregelung**

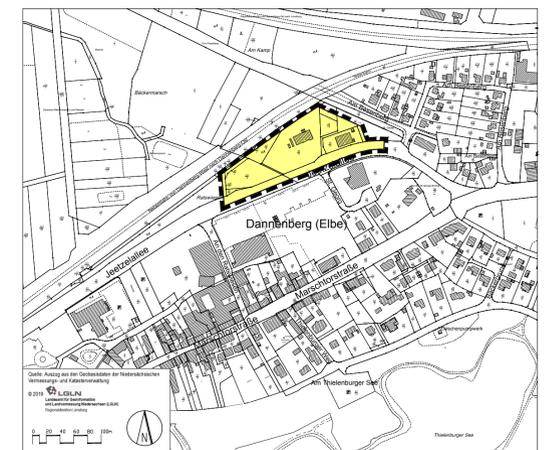
Als Eingriffsfläche ist das Sondergebiet KFZ-Handel festgesetzt. Als Ausgleichsflächen gelten die privaten Grünflächen innerhalb des Plangebietes St. Georg - 5. Änderung sowie die private Grünfläche Streuobstwiese innerhalb des Plangebietes Hermann-Löns-Straße Nord - 1. Änderung. Die innerhalb der Ausgleichsflächen festgesetzten Pflanz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen gelten als Ausgleichsmaßnahmen.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen innerhalb des Plangebietes St. Georg - 5. Änderung sind der Eingriffsfläche insgesamt zugeordnet. Von der privaten Grünfläche Streuobstwiese innerhalb des Hermann-Löns-Straße Nord - 1. Änderung sind 4.092 m² (16.368 WP) der Eingriffsfläche zugeordnet; 700 m² (2.800 WP) können als Kompensationspool für zukünftige Eingriffe verwendet werden. (§ 9 Abs. 1a BauGB)
- Festsetzungen zum Artenschutz**
  - Gehölze und Gehölzbestände wie die Weißdornhecke (HFS) dürfen nur im Zeitraum vom 16. August - 14. März entnommen werden. Die Baufeldräumung ist nur in demselben Zeitraum erlaubt.
  - Innerhalb des westlichen Pflanzstreifens ist im Zuge der Rodung der Weißdornhecke (HFS) eine modifizierte Benjeshecke in ganzer Länge zu errichten. Der Gehölzschnitt ist mittig in dem vorgesehenen Pflanzstreifen in einer Breite von ca. 1,50 m und in einer Höhe von ca. 1,00 m ineinander geschoben aufzuschichten. Die Aufschichtung ist beidseitig durch Pfosten in einem Abstand von mindestens 3,00 bis 4,00 m abzusichern. Es darf nur Gehölzschnitt in Reisstärke bis zu 8 cm verbaut werden. Im halb aufgeschichteten Gehölzschnitt sind einreihig heimische Strauchgehölze im Abstand von ca. 1 m, in der Mindestqualität Heister 100/125, mit folgenden Artenanteilen zu pflanzen: 60% Weißdorn (Crataegus monogyna), 20% Haselnuß (Corylus avellana) und 20% Wolliger Schneeball (Viburnum opulus). Die Arten werden in Gruppen gesetzt. Eine ökologische Baubegleitung ist bei der Errichtung der modifizierten Benjeshecke zu gewährleisten.
  - Zum Schutz der betroffenen europäischen Vogelarten sind zwei Blaumaisenkästen (Schlupfloch D = 28 mm), zwei Kohlmeisenkästen (Schlupfloch D = 28 mm) und zwei Nistkästen für Halbhöhlerbrüter im Bereich der privaten Grünflächen, verteilt auch an den rückwärtigen Gebäuden, von einer sachkundigen Person fachgerecht anzubringen.
  - Zum vorsorglichen Fledermaus- und Insektenchutz 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. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

STADT DANNENBERG (ELBE)  
 LANDKREIS LÜCHOW - DANNENBERG

## BEBAUUNGSPLAN ST. GEORG - 5. ÄNDERUNG

ZUGLEICH 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES HERMANN-LÖNS-STRASSE NORD



STADT DANNENBERG (ELBE)

DER STADTDIREKTOR  
 RATHAUS DANNENBERG

Rossmarienstraße 3  
 29451 Dannenberg (Elbe)

Tel.: 05661-808-301  
 Fax: 05661-808-800

Liseoweg 10  
 29451 Dannenberg (Elbe)

Vorplanung	1. Beteiligung	2. Beteiligung	Satzung	Rechtskraft	Urschrift
<input checked="" type="checkbox"/>					

p l a n. B Stadtplaner Dipl.-Ing. Henrik Böhme Göttingen 24, 29482 Küsten 05641-9612-66 h.boehme@planb.one

Anlage III zur Vorlage 30/0552/2019