



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet: GEE-I und GEE-II (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone	
1	1 = Art der Nutzung 2 = Grundflächenzahl (GRZ) 3 = abweichende (a) Bauweise 4 = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 5 = Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen (BA) als Höchstmaß
2	3
4	5

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 bis 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Bauverbotszone

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) u. Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) u. Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme: (§ 9 Abs. 6 BauGB) C-Gebiet Biosphärenreservat Niedersächsische Elbtalaaue

z.B. TF 1 Teilfläche 1 (siehe grünordnerische Festsetzungen)

II. Darstellung ohne Normcharakter

	vorhandene Flurstücksgrenze		vorhandener Graben
	Flurstücksnummer		vorhandene Büschung
	vorhandene Gebäude		Gemarkungsgrenze
			Waldkante

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Im eingeschränkten Gewerbegebiet (in den Teilgebieten GEE-I und GEE-II) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Emissionsgrad im Mischgebiet zulässig sind. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig: nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Außerdem sind in den GEE-I und GEE-II gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie die Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind die gem. § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Zusätzlich sind im Gewerbegebiet Groß-/ Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ebenfalls ausgeschlossen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, die in § 8 Abs. 3 BauNVO unter Punkt 2 und 3 als ausnahmsweise zulässigen Nutzungen genannten sind.

2. Maß der baulichen Nutzung
Die Anzahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im GEE-I mit maximal III und im GEE-II mit maximal II festgesetzt.

Die Höhen der baulichen Anlagen werden gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wie folgt begrenzt: Im GEE-I gilt eine max. Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von 15 m über der Oberkante des Fußbodens. Eine Höhe der Oberkante baulicher Anlagen für untergeordnete technische Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) und technischer Anlagen wird auf max. 18 m über der Oberkante des Fußbodens festgesetzt. Im GEE-II gilt eine max. Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von 10,5 m über der Oberkante des Fußbodens. Eine Höhe der Oberkante baulicher Anlagen für untergeordnete technische Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) und technischer Anlagen wird auf max. 13,5 m über der Oberkante des Fußbodens festgesetzt.

3. Abweichende Bauweise
Im gesamten Baugebiet wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 80 m.

4. Nebenanlagen/ Garagen
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Carports/ Carpots gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter folgenden Bedingungen zulässig: Die festgesetzte Höhe der Oberkante der Nebenanlagen von max. 3,5 m darf nicht überschritten werden. Notwendige Trafostationen sind, soweit erforderlich, zulässig.

Garagen und Carports können an das zugehörige Hauptgebäude angebaut werden. Stellplätze können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

5. Bauverbotszone
Die nördlich im GEE-I liegende Fläche dient dem Schutz des direkt an den Geltungsbereich angrenzenden Waldgebietes und ist somit von der Bebauung freizuhalten. Innerhalb dieser Fläche sind jegliche bauliche Anlagen wie Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit Ausnahme von bestehender Bebauung ausgeschlossen. Abgesehen von baulichen Maßnahmen zur Erhaltung der Bausubstanz sind bauliche Veränderungen an der vorhandenen Bebauung innerhalb der Bauverbotszone nicht zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Die Teilfläche TF 1 der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern/ Entwicklungsfäche für Natur und Landschaft ist durch zweireihige Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern (Pflanzqualität 2 x v, H 60 – 80 cm, Abstand der Gehölze in und zwischen den Reihen maximal 1,5 m) als Waldmantelgebüsch zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzliste gemäß Umweltbericht Kap. 6.2.1 S. 31 ist hierbei anzulegen. Alle Maßnahmen, die einer naturnahen Entwicklung der Bepflanzung zuwiderlaufen, sind unzulässig.

6.2 Auf der Teilfläche TF 2 der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern/ Entwicklungsfäche für Natur und Landschaft ist eine zweireihige Bepflanzung mit 90 % standortheimischen Sträuchern (Pflanzqualität 2 x v, H 60 – 80 cm, Abstand der Gehölze zueinander 1 m) und 10 % Bäumen (Pflanzqualität verpflanzte Heister, H 100 - 125 cm) vorzunehmen und als dichtwüchsige freiwachsende Hecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzliste gemäß Umweltbericht Kap. 6.2.2 S. 32 ist hierbei anzulegen. Alle Maßnahmen, die einer naturnahen Entwicklung der Bepflanzung zuwiderlaufen, sind unzulässig. Die Hecke darf an maximal einer Stelle für eine Zuwegung von 3 m Breite zur Pflege der dahinter liegenden Flächen durchbrochen werden.

6.3 Auf der Teilfläche TF 3 für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist das vorhandene Grünland zu erhalten und durch extensive Pflege (zweimal jährliche Mahd ab Mitte Juni, keine Düngung und kein Pestizideinsatz) als mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte zu entwickeln. Der innerhalb der Teilfläche gelegene Teich ist zu beseitigen, die Fläche zu renaturieren und durch Einsaat einer Wiesensaatmischung (Regiosaatgut, geeignet für Feuchtwiesen im ostdeutschen Tiefland) und anschließender Mahd entsprechend der umgebenden Fläche als mesophiles Grünland zu entwickeln. Alle Maßnahmen, die der geplanten Entwicklung zuwiderlaufen (z.B. Nutzung als Lagerfläche), sind unzulässig.

6.4 Innerhalb der Teilflächen TF 4 und TF 5 für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese mit insgesamt 74 hochstämmigen Obstbäumen in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 8 – 10 cm anzulegen. Es sind Äpfel, Birnen, Süßkirschen und Pflaumen/ Zwetschen (Sortenliste gemäß Umweltbericht Kap. 6.2.4 S. 32) in etwa gleicher Anzahl zu verwenden. Auf der TF 4 sind 20 Bäume zu pflanzen, auf der TF 5 sind 54 Bäume zu pflanzen. Der Unterwuchs ist durch Ansaat eines kräuterreichen Landschaftsrasens für mittlere Standorte als Grünland zu entwickeln und durch maximal drei Mahdtermine pro Jahr extensiv zu pflegen. Stickstoffdüngung und Pestizideinsatz sind unzulässig. Die Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

6.5 Der Gehölzbestand innerhalb der Teilfläche TF 6 zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dauerhaft zu erhalten. Das abschnittsweise bzw. einzelbaumweise Auf-den-Stock-Setzen der Erlen zur Bestandssicherung und -verjüngung ist zulässig.

6.6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 130 cm, gemessen in 100 cm Höhe über dem Erdboden, außer Pappeln, Nadelbäume und Obstbäume mit Ausnahme von Walnusdbäumen sind zu erhalten (Verordnung des Landkreises Lüchow-Dannenberg zum Gebietsteil A des Biosphärenreservats Nieders. Elbtalaaue). Erhebliche Schädigungen oder wesentliche Veränderungen der Gestalt sind unzulässig. Fäll- oder Zurückschneiden der Bäume ist nur im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

6.7 Die unter TF 1 – TF 4 genannten Maßnahmen sind mit Ausnahme des Rückbaus des Teiches (rechtliche Verpflichtung aufgrund fehlender Genehmigung) allen zukünftigen Eingriffen im Gewerbegebiet zugeordnet. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen muss spätestens mit Inanspruchnahme von durch den Bebauungsplan ermöglichten Baurechten erfolgen. Die unter TF 5 genannte Maßnahme ist Eingriffen durch bereits erfolgte Baumaßnahmen gemäß Baugenehmigung 63 BG 09300105.29 zugeordnet. Die Umsetzung muss spätestens dann erfolgen, wenn neue Baurechte auf dem Flurstück 33/25 in Anspruch genommen werden und eine Verlagerung der dort als Ausgleichsmaßnahme festgesetzten Streuobstwiese mit 54 Bäumen erforderlich wird.

7. Schutz des Mutterbodens
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 84 NBauO ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Riskau Süd".

2. Regenerative Energien
Materialien und baulich notwendige Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien, insbesondere der Solarenergie, sind ausdrücklich zulässig. Es muss mindestens ein Abstand von 0,5 m zum Randabschluss des Daches eingehalten werden.

3. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO i.V.m. § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 EUR geahndet werden.

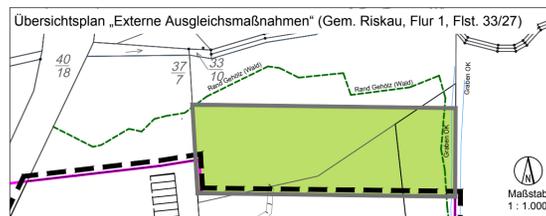
Hinweise

1. Rechtsgrundlage
Das Baugesetzbuch ist am 13.05.2017 durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ novelliert worden. Aufgrund der in § 245c BauGB neu verankerten Überleitungsvorschrift können bereits begonnene Planverfahren nach den bisher geltenden Trägerschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. Diese Bedingung ist erfüllt. Das Planverfahren wird nach bisherigem Recht zu Ende geführt. Für den Bebauungsplan "Riskau Süd" gelten somit das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (Bl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548) sowie die Planzeichenerverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

2. Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannenberg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Der Beginn der Erdarbeiten ist mindestens 14 Tage vorher der Kreisarchäologie des Landkreises Lüchow-Dannenberg anzuzeigen. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Altablagerungen / Altstandorte
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Fachdienst Untere Wasserbehörde/Abfallbeseitigung, Landkreis Lüchow-Dannenberg, zu benachrichtigen.

4. Externe Ausgleichsmaßnahmen
Folgende weitere, den Eingriffen durch den vorliegenden Bebauungsplan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (Gem. Riskau, Flur 1, Flurstück 33/27 tw.) werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt:
4.1 Der Gehölzbestand innerhalb der externen Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten. Das abschnittsweise bzw. einzelbaumweise Auf-den-Stock-Setzen der Erlen zur Bestandssicherung und -verjüngung ist zulässig.
4.2 Auf der im Übersichtsplan „Externe Ausgleichsmaßnahmen“ dargestellten Fläche sind alle künstlichen Bodenaufschüttungen bis auf das ursprüngliche Bodenniveau abzutragen, so dass feuchte bis nasse Standortverhältnisse entstehen. Der Abtrag der Aufschüttungen muss unter Berücksichtigung des Schutzes angrenzender und auf der Fläche vorhandener Gehölze erfolgen. Die abzutragenden Materialien sind fachgerecht zu entsorgen oder wiederzuverwenden. Die Fläche ist anschließend zukünftig dauerhaft sich selbst zu überlassen, so dass sich feuchte Staudenfluren, die sukzessive in Feuchtwiesen nährstoffreicher Standorte übergehen, entwickeln. Alle Maßnahmen, die der geplanten Entwicklung der Fläche zuwiderlaufen (z.B. Nutzung als Lagerfläche, Befahren), sind unzulässig.



5. Detaillierte Bemaßung
Um die Übertragung der Gewerbegebiets- und Grünflächengrenzen innerhalb des Geltungsbereichs in die Örtlichkeit zu gewährleisten, wird die dazu benötigte Bemaßung in einem separaten Plan "Detaillierter Bemaßungsplan" als Anlage 1 zum Bebauungsplan "Riskau Süd" dargestellt.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 58 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) den Bebauungsplan "Riskau Süd" - bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen. Dannenberg (Elbe), den _____

_____(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dannenberg (Elbe) hat in seiner Sitzung am xx.xx.20xx die Aufstellung des Bebauungsplanes "Riskau Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am xx.xx.20xx ortsüblich bekanntgemacht. Dannenberg (Elbe), den _____

_____(Bürgermeister)

2. Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
Gemarkung Tripkau, Flur 1; Gemarkung Riskau, Flur 2

Maßstab: 1 : 1.000

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.03.2016). Sie ist hinsichtlich der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Dannenberg (Elbe), den _____

_____(Unterschrift)

3. Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Niedersächsische Landgesellschaft, Geschäftsstelle Lüneburg, Wedekindstraße 18, 21337 Lüneburg,
Dipl.-Ing. Iryna Davydenko
Lüneburg, den _____

_____(Planverfasser)

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dannenberg (Elbe) hat in seiner Sitzung am xx.xx.20xx dem Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am xx.xx.20xx ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom xx.xx.20xx bis einschließlich xx.xx.20xx gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Dannenberg (Elbe), den _____

_____(Bürgermeister)

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dannenberg (Elbe) hat in seiner Sitzung am _____ die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Dannenberg (Elbe), den _____

_____(Bürgermeister)

6. Vereinfachte Änderung

Der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben. Dannenberg (Elbe), den _____

_____(Bürgermeister)

7. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) hat den Bebauungsplan "Riskau Süd" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am xx.xx.20xx als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen. Dannenberg (Elbe), den _____

_____(Bürgermeister)

8. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am xx.xx.20xx ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Dannenberg (Elbe), den _____

_____(Bürgermeister)

9. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

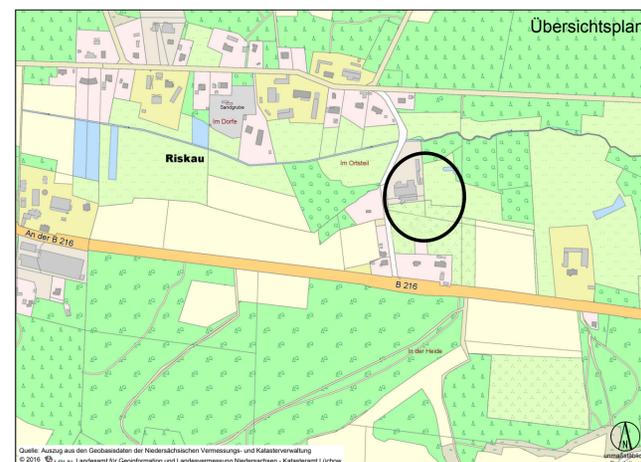
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Dannenberg (Elbe), den _____

_____(Bürgermeister)

10. Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Dannenberg (Elbe), den _____

_____(Bürgermeister)



Geschäftsstelle Lüneburg
Wedekindstraße 18 Tel. 04131 9503-0
21337 Lüneburg Fax 04131 9503-30
E-Mail: info-lueneburg@nlg.de
www.nlg.de



Stadt Dannenberg (Elbe)

Bebauungsplan "Riskau Süd" mit den örtlichen Bauvorschriften