



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ERHALTUNG VON LAUBBÄUMEN, AUSBAUEN**
Innere der Flächen für die Erhaltung von Laubbäumen und -sträuchern sind Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Boden zu erhalten. Ausnahmen können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn von den Bäumen eine Gefahr für Personen oder Sachen besteht, ein Baum abgestorben ist oder eine nach den baulichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Für Baumstümpfe gültige Abstände zu den Ersten von Laubbäumen verbleibender oder Arten: Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata) oder Stieleiche (Quercus pedunculata) von mindestens 14 m; Buchenbaum (Fagus sylvatica) ab 10 m; Buche (Fagus sylvatica) ab 10 m.
- 2. PRIVATE GRÜNLICHE SCHUTZPFLANZUNG 1**
Innere der privaten Grünfläche, Schutzpflanzung 1, ist eine 4-reihige Baum- und Strauchreihe mit Arten und Qualitäten der Pflanzenliste A zu pflanzen und zu erhalten. Die Größe ist in einem Reihenabstand von 2 m x 1,5 m zu setzen. Zum Aufbau sind 20 % Haupt- und Nebenbäume und 70 % Strauchreihen der Pflanzenliste A zu pflanzen und zu erhalten. Der Grundbestand ist stoffschonend (Häufige: Baum, Mehlbeere, Traubeneiche), der Grundbestand ist in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzung ist so zu gestalten, dass sie einen Kronenschatten über die Substraktion zu überdecken. Eine Reihe der Kronenbreite ist abstanden von bis zu zwei Jahren im Herbst zu zulässig. Ausnahmeweise kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ein weiterer Entfaltungsbereich in einer Breite von max. 10 m von der Kronenbreite aus zugelassen werden, wenn er wegen der besonderen Anforderungen notwendig ist und die stoffschonende Zulassung genehmigt ist.
- 3. PRIVATE GRÜNLICHE SCHUTZPFLANZUNG 2**
Innere der privaten Grünfläche, Schutzpflanzung 2, ist eine 4-reihige Baum- und Strauchreihe mit Arten und Qualitäten der Pflanzenliste A zu pflanzen und zu erhalten. Die Größe ist in einem Reihenabstand von 2 m x 1,5 m zu setzen. Zum Aufbau sind 20 % Haupt- und Nebenbäume und 70 % Strauchreihen der Pflanzenliste A zu pflanzen und zu erhalten. Der Grundbestand ist stoffschonend (Häufige: Baum, Mehlbeere, Traubeneiche), im Norden und Süden ist jeweils ein 4 m breiter Kronenschatten der Substraktion zu überdecken. Eine Reihe der Kronenbreite ist abstanden von bis zu zwei Jahren im Herbst zu zulässig.
- 4. PRIVATE GRÜNLICHE SCHUTZPFLANZUNG 3**
Innere der privaten Grünfläche, Schutzpflanzung 3, sind Pflanzungen gemäß Pflanzenliste B anzulegen. Zum Rand ist ein 2 m breiter Kronenschatten der Substraktion zu überdecken. Eine Reihe der Kronenbreite ist abstanden von bis zu zwei Jahren im Herbst zu zulässig.
- 5. PRIVATE GRÜNLICHE SCHUTZPFLANZUNG 4**
Innere der privaten Grünfläche, Schutzpflanzung 4, sind die bestehenden Laubbäume und -sträucher zu erhalten. Pflanzungen sind gemäß Pflanzenliste C anzulegen. Ausnahmeweise kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ein Entfaltungsbereich in einer Breite von max. 10 m innerhalb der Schutzpflanzung 4 zugelassen werden, wenn er wegen der besonderen Anforderungen notwendig ist und mit dem Stollenabständer der anliegenden Verkehrsfläche abgegrenzt ist.
- 6. PRIVATE GRÜNLICHE SCHUTZPFLANZUNG 5**
Innere der privaten Grünfläche, Schutzpflanzung 5, sind Pflanzungen gemäß Pflanzenliste B anzulegen. Zum Rand ist ein 2 m breiter Kronenschatten der Substraktion zu überdecken. Eine Reihe der Kronenbreite ist abstanden von bis zu zwei Jahren im Herbst zu zulässig.
- 7. FLÄCHE FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
Innere der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist einweises Eintragungsgebiet zu errichten. Dazu ist auf der Fläche eine Regenwasserentlastung (RWE) nach der Umgrünungsbedarfsberechnung (Tabelle Typ Freizeitanlage Typ Freizeitanlage) aufzuführen. Die erste Maßnahme ist die Errichtung einer Reihe Mehlbeere als Sperrpflanzung voranzutreiben. Das Maßnahme ist zu erhalten (bzw. Mehlbeere). Alternativ ist eine alternative Bepflanzung möglich. Eine Instandhaltung im Schutzbereich ist dabei zu bevorzugen. Eine Anpassung an örtliche Gegebenheiten durch Herkennbarkeit und Höhenlinie, z. B. durch ein zeitweiliges Aufstellen von speziellen Flächen mit einem mobilen Design oder ein Einbringen der Substratart der Schutz durch entsprechende Umgestaltung, führt ein erhalten zum Erreichen des Pflichten. Je nach Aufweise sollte bei einer weiteren Gestaltung oder Verwechslungsmaßnahmen der Schutz höher bei einer ähnlichen Vegetation niedriger sein. Der Bewässerungsbedarf ist nach April bis November, ein regelmäßiges Pflanzen zu vorzuziehen. Auch eine Nutzung als Standweid ist möglich, jedoch nur mit maximal 6,5 GVE/ha, entsprechend 1,25 GVE auf der gesamten Ausdehnungsfläche (z.B. zur Haltung von bis zu 10 Schafen oder ähnelnd von bis zu 2 Ponys). Die Anwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist generell untersagt. Das Weiden Schließen sind Beispiel für Fläche ist zwischen dem 01. März und dem 15. Juli zu unterlassen.
- 8. ANBAU- UND MAßNAHMEN**
Die Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und -sträuchern sind die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden gleichzeitig als Flächen zum Anpflanzen von Erntegrüner in Natur und Landschaft sowie die auf diesen Flächen durchgeführten Maßnahmen als Maßnahmen zum Ausgleich festzusetzen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden den privaten Grundstücken des Sondergebietes zugerechnet.
- 9. OBERKANTE BAULICHER ANLAGEN**
Anbauhöhe ist eine Überhöhung der festgesetzten Oberkante der baulichen Anlagen um höchstens 3 m zugelassen, wenn es sich um die Bauteile für unterirdische Anlagen, wie z. B. Treppentritte, Schornsteine, Dachaufbauten etc., handelt.
- 10. VERBODENEN ZUM ANTIKORROSIV**
a) Die Baubehaltung und Gebäudeteile dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28.09. Februar durchdringt werden.
b) Eine vertikale Bauteiloberfläche, die die Gebäude und die umgebenden Flächen ansieht, ist antikorrosiv. Die Baubehaltung der Bauteile ist so zu gestalten, dass eine Abnutzung in die Umgebung soweit wie möglich vermieden wird. Es sind handelsübliche Lackmittel (z.B. Hartanstrichmittel) oder Lösslösungen in vollständig mineralischer abgestimmten Gelösen mit Schutzbeständen zu verwenden.
- 11. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS GÜSTNITZ UND DER 1. ÄNDERUNG**
Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans Güstnitz und der 1. Änderung bleiben durch die 2. Änderung und Erweiterung unverändert und sind weiterhin rechtsverbindlich.

Pflanzenliste A (für Schutzpflanzung 1 und 2, nachrichtlich und Neuzulassung)

Zuordnung	Deutscher Name	Botanischer Name	Mindestqualität	Anteil (%)
Nebenbäume:	Hefe	Quercus robur	Min. 20 x 8, 1/100-200 cm	4
	Stieleiche	Quercus robur	Min. 20 x 8, 1/100-200 cm	4
	Stieleiche	Quercus robur	Min. 20 x 8, 1/100-200 cm	4
Hauptbäume:	Stieleiche	Quercus robur	Min. 20 x 8, 1/100-200 cm	4
	Stieleiche	Quercus robur	Min. 20 x 8, 1/100-200 cm	4
	Stieleiche	Quercus robur	Min. 20 x 8, 1/100-200 cm	4

Pflanzenliste B (für Schutzpflanzung 3 und 5)

Zuordnung	Deutscher Name	Botanischer Name	Mindestqualität	Anteil (%)
Nebenbäume:	Hefe	Quercus robur	Min. 20 x 8, 1/100-200 cm	4
	Stieleiche	Quercus robur	Min. 20 x 8, 1/100-200 cm	4
	Stieleiche	Quercus robur	Min. 20 x 8, 1/100-200 cm	4
Hauptbäume:	Stieleiche	Quercus robur	Min. 20 x 8, 1/100-200 cm	4
	Stieleiche	Quercus robur	Min. 20 x 8, 1/100-200 cm	4
	Stieleiche	Quercus robur	Min. 20 x 8, 1/100-200 cm	4

Pflanzenliste C (für Schutzpflanzung 4)

Zuordnung	Deutscher Name	Botanischer Name	Mindestqualität	Anteil (%)
Nebenbäume:	Hefe	Quercus robur	Min. 20 x 8, 1/100-200 cm	4
	Stieleiche	Quercus robur	Min. 20 x 8, 1/100-200 cm	4
	Stieleiche	Quercus robur	Min. 20 x 8, 1/100-200 cm	4
Hauptbäume:	Stieleiche	Quercus robur	Min. 20 x 8, 1/100-200 cm	4
	Stieleiche	Quercus robur	Min. 20 x 8, 1/100-200 cm	4
	Stieleiche	Quercus robur	Min. 20 x 8, 1/100-200 cm	4

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG-VG), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung mit Begründung beschlossen. Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird zugleich der rechtlich gültige Bebauungsplan "Güstnitz" in der Fassung der 1. Änderung im überlappenden Teilbereich vollständig aufgehoben und ersetzt.

VERFAHRENSVERMERKE

PLANVERFASSER
Der Vorentscheid des Bebauungsplans wurde am 08.04.2018 durch den Rat der Stadt Lüchow (Wendland) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.12.2019 öffentlich bekanntgegeben worden.
Lüchow (Wendland), den (Siegel)

PLANVERFASSER
Der Vorentscheid des Bebauungsplans wurde am 08.04.2018 durch den Rat der Stadt Lüchow (Wendland) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.12.2019 öffentlich bekanntgegeben worden.
Lüchow (Wendland), den (Siegel)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) hat in seiner Sitzung am 04.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.12.2019 öffentlich bekanntgegeben worden.
Lüchow (Wendland), den (Siegel)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) hat in seiner Sitzung am 10.12.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden am 12.12.2019 öffentlich bekanntgegeben. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung sind die wesentlichen, bereits verfügbaren Unterlagen zum öffentlichen Auslegen vom 23.12.2019 bis einschließlich 30.01.2020 öffentlich anzulegen.
Lüchow (Wendland), den (Siegel)

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Sachlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2019 als Satzung (1.0 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Lüchow (Wendland), den (Siegel)

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbekanntmachung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.12.2019 in der Festschreibung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 12.12.2019 in Kraft getreten.
Lüchow (Wendland), den (Siegel)

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
Insoweit ein Verstoß gegen die Vorschriften des Bebauungsplans vorliegt, sind die Verstoßenden verpflichtet, die Vorschriften des Bebauungsplans und die Flächenverhältnisse sowie die in § 214 Abs. 3 BauGB beschriebenen Mängel des Abwägungsvertrages beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend zu machen.
Lüchow (Wendland), den (Siegel)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- BauNVO 2017 / PlanzV**
Sondergebiet Gemüse- und Gewürzverarbeitung (§ 11 BauNVO)
- (1) Das Sondergebiet Gemüse- und Gewürzverarbeitung dient der Unterbringung von nicht-erweiterten Betrieben und Anlagen zur Be- und Verarbeitung, Trocknung, Lagerung und zum Vertrieb landwirtschaftlicher Erzeugnisse wie Gemüse und Gewürze.
- (2) Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung und zum Vertrieb landwirtschaftlicher Erzeugnisse wie Gemüse und Gewürze, Lagerhäuser, Lagerplätze und Lagerbehälter für organische Flüssigkeiten, Treibstoffe
 2. Viehhöfe für Betriebsmäher, Barmehlmöhl und Mälzereien, die dem Sondergebiet zugerechnet sind und genehmigt in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind.
 3. Standortgerechte Anlagen zur Versorgung des Betriebs mit erneuerbarer Energie (z.B. Photovoltaik, standortgerechte Biogasanlagen oder geothermische Anlagen)
 4. Standortgerechte Anlagen zur Verwertung von betrieblichen Reststoffen und zur Schaffung von ressourcenschonenden Stoffkreisläufen (z.B. Gärrestlager, Anlage zur Futtermittelproduktion).
- 0,8 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- OK Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß s. textl. Fests. Nr. 9 (§ 16 BauNVO)
- OK max. 15 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß s. textl. Fests. Nr. 9, nachrichtlich (§ 15 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Baugrenze, nachrichtlich (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche, nachrichtlich (§ Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie, nachrichtlich (§ Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Einfahrtbereich, nachrichtlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, nachrichtlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Traflo, Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, nachrichtlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Schutzpflanzung 1, 2, 3, 4, 5, s. textl. Fests. Nr. 2, 3, 4, 5, 6, private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Schutzpflanzung 1, 2, s. textl. Fests. Nr. 2, 3, nachrichtlich private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. textl. Fests. Nr. 7, 8 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und -sträuchern, s. textl. Fests. Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 8 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und -sträuchern, s. textl. Fests. Nr. 2, 3, nachrichtlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrünung von Flächen für die Erhaltung von Laubbäumen und -sträuchern, s. textl. Fests. Nr. 1, 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrünung von Flächen für die Erhaltung von Laubbäumen und -sträuchern, nachrichtlich, s. textl. Fests. Nr. 1, nachrichtlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Höhenbegrenzung 15,5 m o.NV, nachrichtlich
- Aggregation unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Aggregation der Erweiterungsfächen innerhalb des Sondergebietes (§ 10 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauNVO)

LANDREIS LÜCHOW-DANNENBERG
STADT LÜCHOW (WENDLAND), OT SEERAU IN DER LUCIE

**BEBAUUNGSPLAN
GÜSTNITZ - 2. ÄNDERUNG
UND ERWEITERUNG**