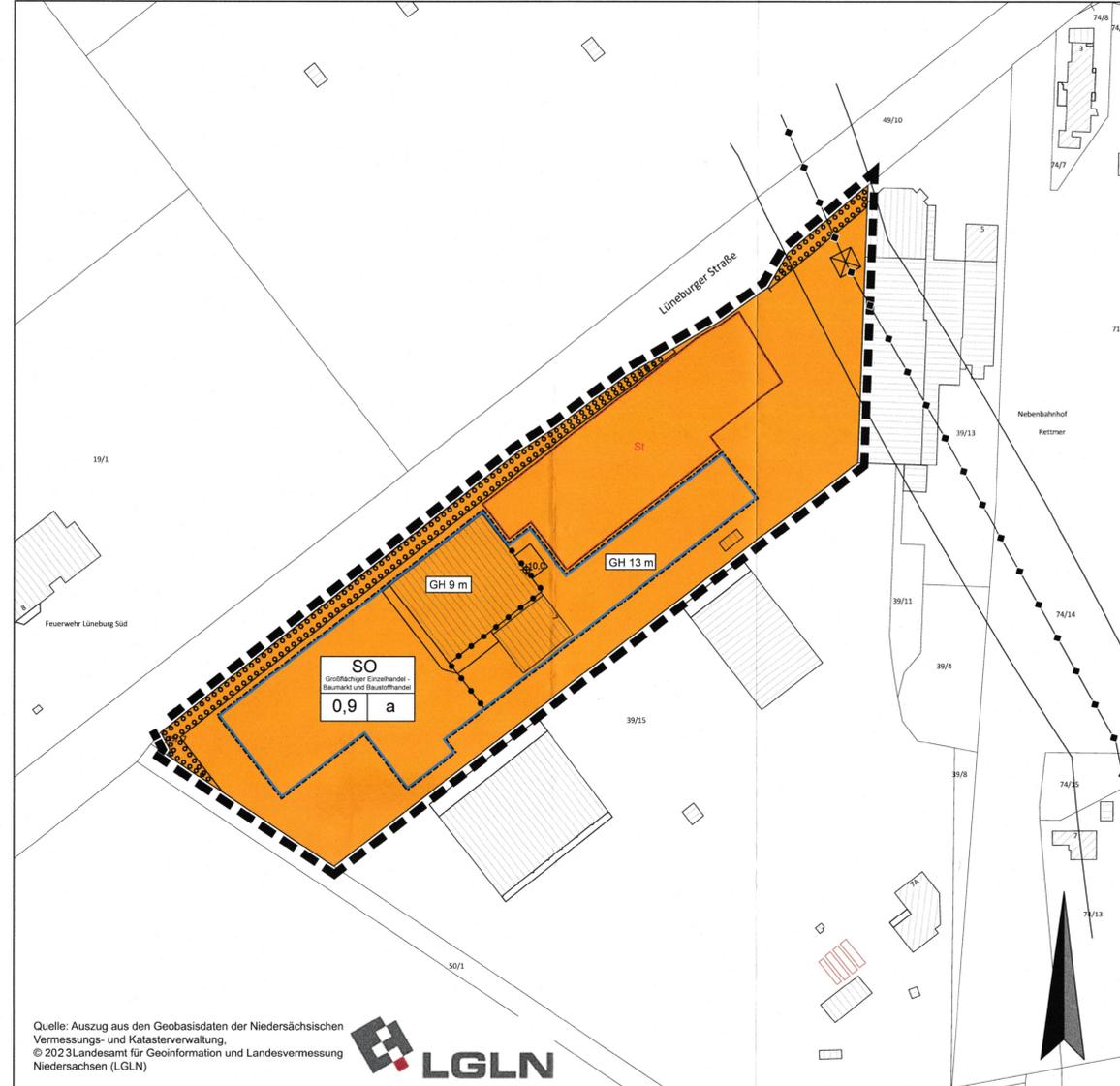


Bebauungsplan Nr. 121 "Bauzentrum Mölders"

Maßstab: 1:1.000



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Die im Sondergebiet maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche wird über eine Verkaufsflächenzahl (VKZ) begrenzt. Sie beträgt VKZ 0,19. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel m² Verkaufsfläche je m² Grundstücksfläche maximal zulässig sind. Als maßgebliche Grundstücksfläche für die Ermittlung ist die im Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzte Grundstücksfläche heranzuziehen. Eine Überschreitung der festgesetzten Verkaufsflächen-Obergrenze bis zu einer VKZ 0,26 ist ausnahmsweise zulässig, wenn ihre raumordnerische Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen werden kann.
 - Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Baumarkt und Baustoffhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Als Hauptsortiment Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf einschließlich Bodenbelag/Tapeten/Farben gemäß Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes der Hansestadt Lüneburg (2011)
 - Als Randsortiment
 - Leuchten, Lampen, Beleuchtungsmittel,
 - Zubehör für Fahrräder und Autos sowie saisonale Waren,
 - Haushaltswaren wie Wäscheständer und -körbe, Wäschespinnen, Leitern, Aufbewahrungsboxen, Eimer, Putzmittel, Kerzen,
 - Camping, Zelten, Outdoor und Poolzubehör.
 - Zentrenrelevante Randsortimente bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche.
 - Gastronomiebetriebe, wie Bäckshops, Café, Bistro oder Imbiss
 - Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Aufenthalts- und Sozialräume für Personal, Sanitäräume
 - Stellplätze und Nebenanlagen, Ladestationen für Elektromobile
 - Alle sonstigen für den Betrieb erforderlichen Einrichtungen
- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
 - Die festgesetzte Grundfläche von GRZ 0,9 darf nicht überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
 - Bei der Ermittlung der in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen (GH) ist bei Flachdächern (0° bis maximal 10°) der obere Dachabschluss (Oberkante Attika) und bei geneigten Dächern die Traufhöhe, gemessen im Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Außenhaut der Fassade, maßgeblich. Als unterer Bezugspunkt gilt der in der Planzeichnung eingetragene Höhenbezugspunkt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
 - Untergeordnete Gebäudeteile, die technisch notwendig sind, der Energiegewinnung oder der Belichtung und Belüftung dienen, dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis 1,5 m überschreiten. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen richtet sich nach Maßgabe der örtlichen Bauvorschrift.
 - Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung.
- Überbaubare Grundstücksflächen, Oberflächenentwässerung**
 - Stellplätze und Nebenanlagen sowie dem Hauptnutzweck zugehörige nichthochbauliche Lager- und Betriebsflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Das innerhalb des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Baugrundstücken zu versickern. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwasser ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 16 und 20 BauGB)
- Begrünung**

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen ist einer durchgängigen, strukturreichen Mischvegetation aus heimischen Laubsträuchern gemäß Pflanzenliste sowie aus bodendeckenden Gehölzen oder Staudengewächsen vorzunehmen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; bei Abgang sind gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen. Vorhandene Gehölze können in die Pflanzung integriert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzenliste für Heckenpflanzen

 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Rot-Buche (Fagus sylvatica)
 - Haselnuß (Corylus avellana)
 - Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
 - Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
 - Schlehdorn (Prunus spinosa)
 - Faulbaum (Rhamnus frangus)
 - Hunds-Rose (Rosa canina)
 - Ohrchen-Weide (Salix aurita)
 - Sal-Weide (Salix caprea)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

- Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO**
 - Werbeanlagen
 - Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht. Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
 - Frei stehende Werbeanlagen dürfen die Höhe von 9 m über Gelände nicht überschreiten.
 - Werbeanlagen an den Gebädefassaden dürfen in ihrer Länge in der Summe nicht mehr als 30 % der jeweiligen gesamten Fassadenlänge einschließlich Versprünge, betragen. Darüber hinaus dürfen Werbeanlagen die Trauf- bzw. die Oberkante Attika um maximal 1,5 m überschreiten. Eine teilweise darüber hinaus gehende geringfügige Überschreitung ist zulässig.
 - Zulässig sind nur Werbeanlagen mit standortbezogener Eigenwerbung.
 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den oben genannten Vorschriften zuwiderhandelt. Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

Hinweise

- Verkaufsflächengewichtung**

Verkaufsflächen können unter Berücksichtigung ihrer in Ansatz gebrachten Flächenproduktivität prozentual gewichtet werden.
- Freileitung**

Im Schutzbereich der im Plangebiet verlaufenden 380-kV-Freileitung Stador-Lüneburg bestehen Einschränkungen hinsichtlich der Bebauung, Bepflanzung und Bearbeitung der Flächen. Das Betreten und Befahren der Flächen im Bereich der Freileitung und des Strommasts ist zu deren Betrieb und Unterhaltung jederzeit zu ermöglichen.
- Rechtsgrundlagen**

Maßgebend sind

 - das Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010,
 - das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017,
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 und die
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 und die
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 in der jeweils aktuellen Fassung

Präambel

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Hansestadt Lüneburg den Bebauungsplan Nr. 121 „Bauzentrum Mölders“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am 20.03.2025 als Satzung beschlossen.

Lüneburg, den 3.4.25

 Oberbürgermeisterin Kalisch

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 06.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 „Bauzentrum Mölders“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Lüneburg, den 3.4.25

 Oberbürgermeisterin Kalisch

Planunterlage
 Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
 Maßstab: 1 : 1.000, Gemarkung Retzmer Flur 44 4
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber: © 2023 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 nach (Stand November 2023). Ein örtlicher Feldvergleich wurde nicht durchgeführt.

Lüneburg, den 03.04.2025

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro PATT
 Schillerstraße 15
 21335 Lüneburg
 Tel. 0 41 31/22 19 49-0
 www.patt-plan.de

Lüneburg, den 3.4.2025

 Planverfasser

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 28.05.2024 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 03.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit seiner Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 11.06.2024 bis 12.07.2024 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich haben in diesem Zeitraum die veröffentlichten Unterlagen öffentlich ausgelegen.

Lüneburg, den 3.4.25

 Oberbürgermeisterin Kalisch

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat den Bebauungsplan Nr. 121 „Bauzentrum Mölders“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.03.2025 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lüneburg, den 3.4.25

 Oberbürgermeisterin Kalisch

Inkrafttreten
 Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg Nr. vom bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

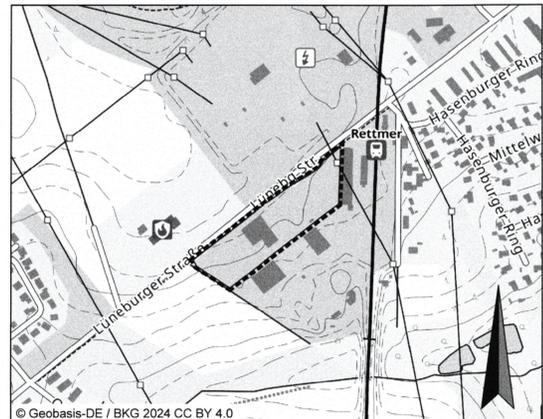
Lüneburg, den
 Oberbürgermeisterin Kalisch

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans sind eine nach § 214 BauGB beschriebene Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, den
 Oberbürgermeisterin Kalisch



Bebauungsplan Nr. 121 „Bauzentrum Mölders“ mit örtlicher Bauvorschrift



Planungsbüro PATT
 Schillerstraße 15
 21335 Lüneburg
 Tel. 0 41 31/22 19 49-0
 www.patt-plan.de