

**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**
  - Innerhalb der Urbanen Gebiete (MU) sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
    - Wohngebäude,
    - Geschäfts- und Bürogebäude,
    - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - sonstige Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Unzulässig sind:
    - Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
    - Tankstellen.
  - Innerhalb des MU 2 sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss in den zur Horst-Nickel-Straße zugewandten Gebäudeseiten unzulässig.
  - Innerhalb der Urbanen Gebiete (MU) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO sowie nach § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässiger sonstiger nicht dauerhaft genutzter Wohnraum in Form von Boardinghouses, Monteurszimmern usw. ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus den durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.
  - In den Urbanen Gebieten MU 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
  - In dem Urbanen Gebiet MU 2 sind die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden erforderlichen Flächen für die Erschließung (Straßen, Flächen für den ruhenden Verkehr, Wege- und Platzflächen etc.) zulässig und auf die überbaubare Grundstücksfläche nicht anzurechnen.
- Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze**
  - In den Urbanen Gebieten können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien für Balkone, Erker bis maximal 2,0 m zugelassen werden. Dies gilt nicht für festgesetzte Baulinien im Bereich des 1. Vollgeschosses.
  - Innerhalb des MU 2 kann ein weiteres Überschreiten der straßenabgewandten Baugrenzen für Wohn- und Pflegeheime bis zu einer Gesamttiefe von 20 m ausnahmsweise zugelassen werden.
  - Im MU 2 sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu überdachen. Im Übrigen sind oberirdische Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb des MU 2 sind auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze Überdeckungen von Stellplätzen jeder Art unzulässig.
- Bauweise**
  - Innerhalb des MU 1 gilt eine abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung.
  - Innerhalb des MU 2 ergibt sich die Bauweise aus den durch Baugrenzen und Baulinien gebildeten Baufenstern. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.
- Höhe baulicher Anlagen**
  - Die maximale zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind jeweils innerhalb des betreffenden Baufeldes bzw. Baukörpers festgesetzt.
    - Traufhöhe bei geneigten Dächern: Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite der Außenwand
    - Traufhöhe bei Flachdächern: Oberer Dachabschluss (Attika)
    - Firsthöhe: Schnittpunkt der geneigten Dachflächen.
  - Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des fertig hergestellten Erdgeschossfußbodens (OKFF). In dem Urbanen Gebiet MU 1 darf die OKFF maximal 1,5 m über der fertig hergestellten Straßenverkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der zugewandten Grundstücksseite. Innerhalb des Urbanen Gebiets MU 2 sind die in Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkte maßgeblich. Für die nördlichen Grundstücksbereiche (Flurstück 120/51 sowie nördlicher Bereich Flurstück 120/58) gilt der Höhenbezugspunkt von 34,80 m über NNH. Für die südlichen Grundstücksbereiche (Flurstück 120/50 sowie südlicher Bereich Flurstück 120/58) gilt der Höhenbezugspunkt von 33,60 m über NNH.
- Innerhalb des MU 2 dürfen untergeordnete Gebäudeteile und Anlagen, die technisch notwendig sind, der Energiegewinnung, der Behebung der Dachflächen oder der Belichtung und Belüftung dienen, die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,5 m überschreiten.
- Schutz vor Lärm**
  - Gewerbelärm**

Zum Schutz des urbanen Gebietes vor Gewerbelärm sind in den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen (GeL) schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 an den lärmabgewandten Fassadenseiten anzuordnen. Andernfalls ist an den von Überschreitungen betroffenen Gebäudfassaden in Rich-tung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Lübecker-Straße“ bei schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 durch geeignete Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden. Mögliche Maßnahme kann beispielsweise das Anbringen von geeigneten Vorbauten mit einer Mindesttiefe von 0,55 m vor dem Fenster sein (verglasie Loggien, Wintergärten). Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der Gewerbelärmbelastung an den Gebäude-fassaden der Beurteilungspegel aus Gewerbelärm den nach TA Lärm geltenden Immissionsrichtwert nachts für urbane Gebiete einhält.
  - Verkehrslärm**

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist bei Umbau, Neubau sowie Nutzungs-änderungen im jeweiligen Baufeststellungsverfahren oder Baugenehmigungs- verfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Zum Schutz der Nachtruhe sind in den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen (VL), in denen ein Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von 45 dB(A) nachts überschritten wird, bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgebliche Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
  - Innerhalb der mit GeL bezeichneten Flächen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger einzuräumen. Innerhalb der mit VL bezeichneten Flächen ist ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger einzuräumen. Innerhalb der mit G bezeichneten Flächen ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit einzuräumen.
  - Die Verläufe der unter 7.1 benannten Flächen dürfen abweichend von den Darstellungen in der Planzeichnung um bis zu 20 m verschoben werden, solange der Zweck einer direkten Verbindung erhalten bleibt.
- Grünflächen / Erhalt und Neupflanzung von Bäumen**
  - Auf der festgesetzten private Grünfläche ist pro angefangene 150 m<sup>2</sup> mindestens ein Baum gemäß 8.4 zu pflanzen. Die Fläche ist gärtnerisch anzulegen. Spielplatzanlagen sind zulässig. Sonstige überdachte Nebenanlagen sind unzulässig.
  - Die gemäß Planzeichnung vorhandenen schützenswerten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig an gleicher oder geeigneter Stelle zu ersetzen. Von einem Erhalt der festgesetzten Bäume kann abgesehen werden, wenn dies für die bauliche Umsetzung und Nutzung der zulässigen Bebauung nachweislich erforderlich ist. Die Bäume sind gleichwertig an gleicher oder geeigneter Stelle zu ersetzen.
  - Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie auf offenen Stellplatzflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist pro angefangene 4 Stellplätze mindestens ein Baum gemäß 8.4 zu pflanzen. Vorhandener erhaltenswerter Baumbestand kann bei der Gestaltung einbezogen und angerechnet werden. Die Bäume sind auf der Stellplatzfläche oder in direkter räumlicher Nähe zu pflanzen.
  - Für die gemäß Planzeichnung neu zu pflanzenden Bäume sind heimische und standort-gerechte Laubgehölze zu verwenden. Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verschult, Stammumfang 16-18 cm

**Örtliche Bauvorschriften** gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

- Außenwände**
    - (1) Die Außenwände sind aus Verblend- oder Sichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun, braun oder dunkelgrau sowie aus Putz in den Farben weiß bis alweiß oder in Holz herzustellen.
    - (2) Wandflächen, die aufgrund einer zeitlich gestaffelten Bauabfolge sichtbar nicht Teil der Fassade sind, wie Brand- oder Trennwände, sind mindestens in der Erdgeschosszone flächig zu begrünen.
  - Dachgestaltung**
    - (1) Die Dachneigungen von Bestands-Hauptgebäuden innerhalb des MU 1 sind nur in dunkelgrau bis anthrazit und nur als Walmdach mit einer Neigung von 42° bis 45° zulässig. Dachgauben müssen sich am Raster der Fenster in den darunter liegenden Vollgeschossen nach Lage und Breite orientieren. Dachgauben dürfen maximal die Hälfte der jeweiligen Traufhöhe einnehmen.
    - (2) Innerhalb des MU 2 sind die Dächer zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen zugeordnete Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m.
    - (3) Solartechnische Anlagen auf Dachflächen und an Fassaden sind allgemein zulässig.
  - Werbeanlagen**

Im Plangebiet sind nur Werbeanlagen mit standortbezogener Eigenwerbung nur an der Gebäudefassade bis zu einer Größe von maximal 2,0 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen dürfen die Oberkante des 1. Vollgeschosses nicht überschreiten. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Leuchtwerbung mit sich bewegendem Licht oder veränderlichem Licht ist unzulässig.
  - Abweichungen**

Abweichungen von den Vorschriften 1 bis 3 dieser Satzung sind gemäß § 66 Abs. 5 NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
  - Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmen vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Ordnungswidrigkeiten können nach § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden
- Rechtsgrundlagen**  
Maßgebend sind  
- das Niedersächsische 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. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ 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 23.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Lüneburg, den 3.4.25  
  
 Oberbürgermeisterin  
 Kalisch

**Planunterlagen**  
 Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)  
 Maßstab: 1 : 1.000, Gemarkung Lüneburg Flur 41  
 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

**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 28.11.2023 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 18.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit seiner Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 08.01.2024 bis 07.02.2024 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich haben in diesem Zeitraum die veröffentlichten Unterlagen öffentlich ausgelegen.

Lüneburg, den 3.4.25  
  
 Oberbürgermeisterin  
 Kalisch

**Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit**  
 Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 17.12.2024 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift zugestimmt und seine erneute Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 20.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des geänderten Bebauungsplans mit seiner Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 21.01.2025 bis 03.02.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich haben in diesem Zeitraum die Unterlagen öffentlich ausgelegen.

Lüneburg, den 3.4.25  
  
 Oberbürgermeisterin  
 Kalisch

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat den Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ 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 beachtliche 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

**Planzeichenerklärung**

**1. Art der baulichen Nutzung**

 Urbane Gebiete

**2. Maß der baulichen Nutzung**

VII Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß  
 III Zahl der Vollgeschosse zwingend  
 FH 20,6 m max. zulässige Firsthöhe  
 z.B.  
 TH 12,5 m max. zulässige Traufhöhe

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

 Baulinie  
 Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**5. Grünflächen**

 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

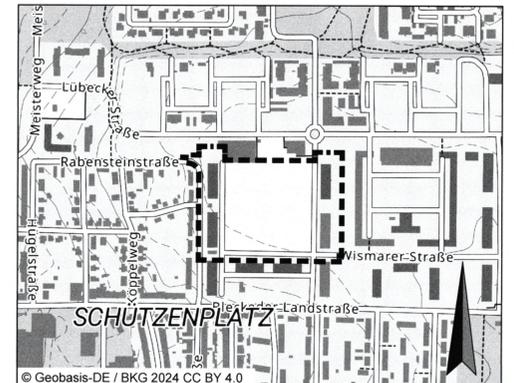
 Anpflanzen von Bäumen  
 Erhalt von Bäumen

**7. Sonstige Planzeichen**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
 Mit Gehrechten zu belastende Flächen  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets  
 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
 Gewerbelärm  
 Verkehrslärm  
 z.B. 33,6 Höhenbezugspunkt über NNH



**Bebauungsplan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolph-Kolping-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift**



Übersicht M 1 : 5.000  
 **Planungsbüro PATT**  
 Schillerstraße 15  
 21335 Lüneburg  
 Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
 www.patt-plan.de