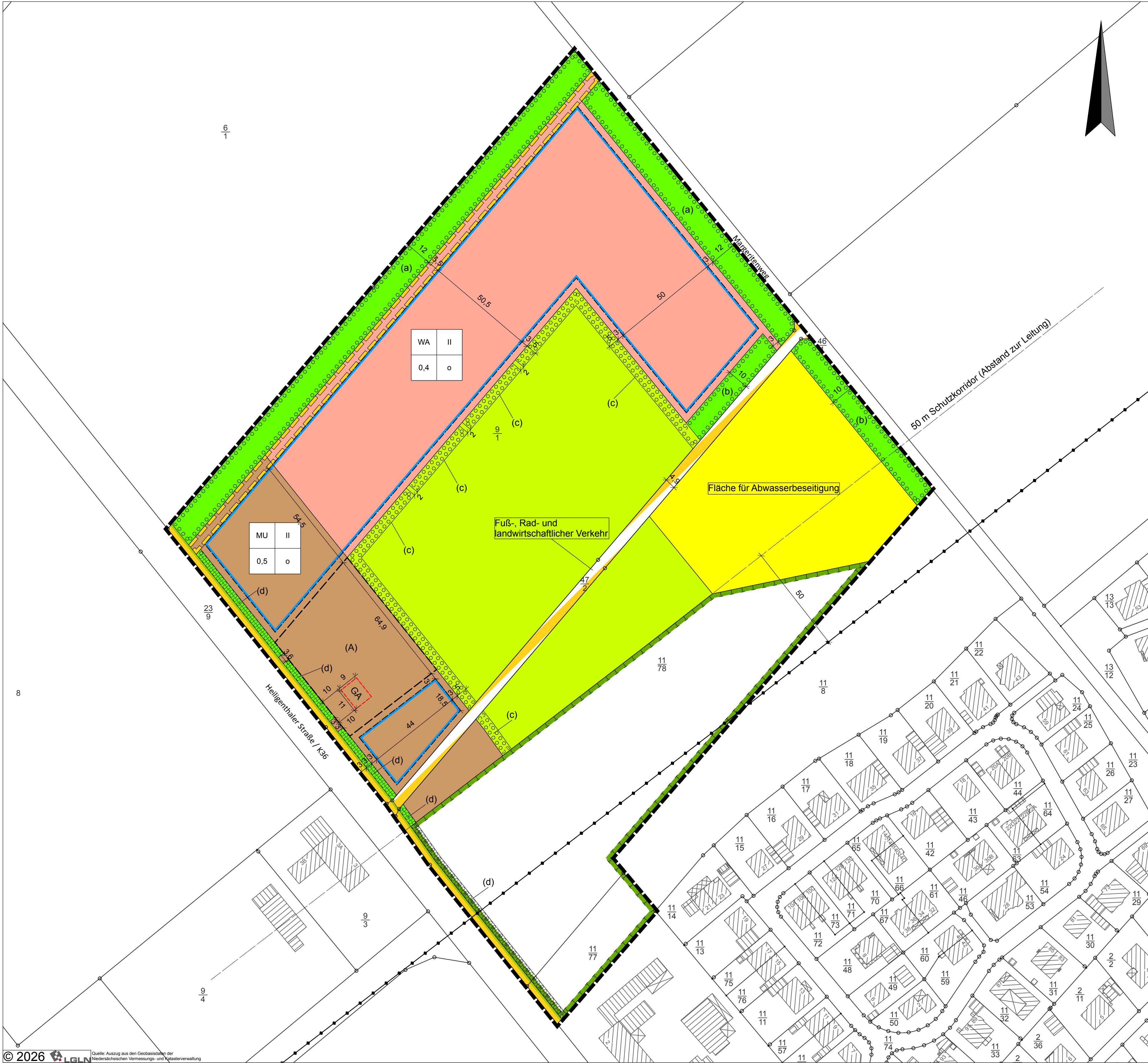


Bebauungsplan Nr. 182 "Rettmer Nord"

Maßstab: 1:1.000



I Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Im urbanen Gebiet (MU) sind Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, als Unterraum von Gewerbebetrieben nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Im MU sowie die nach § 6a Abs. 3 BauNVO im MU ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstänzen nicht zulässig.
- 1.3 Im MU ist im Erdgeschoss eine Wohnnutzung nur als Ausnahme zulässig.
- 1.4 Im MU sowie im WA sind die nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.
- 2 **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**
- 2.1 In den Baugebieten sind Gebäude als Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 3 **Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)**
- 3.1 Innerhalb der Fläche für Landwirtschaft sind bauliche Anlagen unzulässig. Abweichend von Satz 1 können ausnahmsweise zugelassen werden:
- Anlagen für die Ableitung von Regenwasser,
 - bauliche Anlagen, die dem Schutz von Tieren dienen (Hühnerställe und Tierunterstände) mit einer Größe von maximal 20 m².
- 4 **Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)**
- 4.1 Stellplätze sind nur innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten Fläche zulässig.
- 4.2 Ausnahmen von Ziffer 4.1 für nicht überdachte Stellplätze können zugelassen werden, wenn sie zur Wahrung der Belange mobilitätseingeschränkter Personen erforderlich sind.
- 5 **Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**
- 5.1 In dem urbanen Gebiet sind die festgesetzten Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter zugunsten der Baugrundstücke des WA und MU zu nutzen.
- 6 **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 6.1 Auf den Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind
- Gehrechte zugunsten der Hansestadt Lüneburg und der Allgemeinheit festgesetzt,
 - Fahrrichte für nicht motorisierte Fahrzeuge zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt,
 - Fahrrichte zugunsten der Hansestadt Lüneburg bzw. des jeweiligen Leitungsträgers zum Zweck der Unterhaltung, Wartung, Erneuerung und Störungsbeseitigung der Leitungen festgesetzt,
 - Leitungsrechte zugunsten der Hansestadt Lüneburg bzw. des jeweiligen Leitungsträgers festgesetzt.
- 7 **Flächen für Versorgungsanlagen / Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)**
- 7.1 Die anzulegenden Regenrückhalteanlagen sind naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen und zu erhalten. Die Böschungen sind flach im Verhältnis von 1:2,5 herzustellen. Die Beckensohle ist flächendeckend und mit regionalfertifiziertem Saatgut des Nordwestdeutschen Tieflandes einzusäen.
- 8 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 8.1 Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Landschaftspflege von Boden, Natur und Landschaft ist Extensivgrünland zu entwickeln und zu erhalten.
- 8.2 Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Carports, die vollständig aus Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) gebildet werden (Solarcarports).
- 8.3 Zur Beleuchtung der Außenflächen im Geltungsbereich ist nur die Verwendung von Beleuchtungsanlagen durch insektenfreundliche LED-Lampen mit max. 3.000 Kelvin zulässig. Die verwendeten Lampengehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzusichern und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontale sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.
- 8.4 Gehwege, Zufahrten und ebenerdige PKW-Stellplätze sind in einem luft- und wasserundurchlässigen Aufbau herzustellen.
- 9 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)**
- 9.1 Innerhalb festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine flächendeckende und dichte Pflanzung aus Laubgehölzen anzulegen, durch eine fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

- Bei Abgängigkeit sind die Gehölze gleichwertig und gleichartig in der unmittelbar folgenden Pflanzzeit zu ersetzen. Dabei sind die jeweiligen Anpflanzflächen wie folgt zu bepflanzen:
- Innerhalb der Anpflanzfläche mit der Bezeichnung „(a)“ ist eine siebenreihige Gehölzpflanzung mit Pflanzabständen von 1,50 m in der Reihe und 1,50 m zwischen den Reihen mit Sträuchern zu pflanzen. Innerhalb der mittleren 3 Reihen sind unregelmäßig versetzt im Abstand von 20-25 m großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste zu setzen. Zum Rand der Pflanzung verbleibt jeweils ein Abstand von 1,50 m.
 - Innerhalb der Anpflanzfläche mit der Bezeichnung „(b)“ ist eine sechsreihige Gehölzpflanzung mit Pflanzabständen von 1,50 m in der Reihe und 1,50 m zwischen den Reihen mit Sträuchern zu pflanzen. Innerhalb der mittleren 2 Reihen sind unregelmäßig versetzt im Abstand von 20-25 m großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste zu setzen. Zum Rand der Pflanzung verbleibt jeweils ein Abstand von 1,25 m.
 - Innerhalb der Anpflanzfläche mit der Bezeichnung „(c)“ ist eine dreireihige Gehölzpflanzung mit Pflanzabständen von 1,50 m in der Reihe und 1,50 m zwischen den Reihen mit Sträuchern zu pflanzen. Innerhalb der mittleren 2 Reihen sind unregelmäßig versetzt im Abstand von 20-25 m großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste zu setzen. Zum Rand der Pflanzung verbleibt jeweils ein Abstand von 1,50 m.
 - Innerhalb der Anpflanzfläche mit der Bezeichnung „(d)“ ist eine bis zweireihige Gehölzpflanzung mit Pflanzabständen von 1,50 m in der Reihe und 1,00 m zwischen den Reihen mit Sträuchern zu pflanzen. Zum Rand der Pflanzung verbleibt jeweils ein Abstand von 1,00 m.
- 9.2 Im Plangebiet sind ausschließlich standort- und klimagerechte, heimische Baum- und Straucharten zu verwenden (siehe Pflanzliste). Darüber hinaus sind für festgesetzte Anpflanzungen folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
- Hochstamm, min. 3xv, Stammumfang min. 18 cm, Drahtballen (Bäume 1. Ordnung – großkronige Laubbäume)
 - Hochstamm, min. 3xv, Stammumfang min. 16 cm, Drahtballen (Bäume 2. Ordnung – mittel-klein-kronige Laubbäume)
 - Sträucher, verschult oder wurzelnaht, min. 120 cm Höhe
 - Für geschnittene Hecken: Heckenpflanzen, 2xv, min. 125 cm Höhe, mit Ballen
- Für mehrreihige Pflanzungen sind jeweils 3-5 Pflanzen derselben Art in Gruppen zu setzen.
- Die Gehölzstreifen – mit Ausnahme der geschnittenen Hecken - sind alle 15 Jahre fachgerecht auf den Stock zu setzen. Die Arbeiten sind auf der Länge abschnittsweise je 1/3 pro Jahr zeitlich versetzt durchzuführen.
- 10 **Bauliche Anforderungen zur Nutzung Erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**
- 10.1 In den Baugebieten sind bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen vorzusehen, die die nachträgliche Installation von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien sowie eines Stromspeichers ermöglichen.

Planzeichenerklärung

I. FESTSETZUNGEN:

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

WA Allgemeines Wohngebiet

MU Urbanes Gebiet

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

z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse (bei Garagen Zahl der Geschosse), als Höchstmaß

o Offene Bauweise

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß-, Rad- und landwirtschaftlicher Verkehr"

Straßenbegrenzungslinie

Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsfläche "Fläche für Abwasserbeseitigung"

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

II. SONSTIGE PLANZEICHEN:

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

GA Fläche für Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter

(A) Besondere Festsetzung (siehe I Textliche Festsetzungen)

z.B. (a) Besondere Festsetzung (siehe I Textliche Festsetzungen)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung oberirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) - hier Hochspannungsleitung 110 kV-Leitung

IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

Wohn- und Geschäftsgebäude

gewerbliche Gebäude und Nebengebäude

Öffentliche Gebäude

Flurgrenze

Flurstücksnummer

Bemaßung

II Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

1. **Gestaltung Hauptgebäude**
- Für die Fassaden von Hauptgebäuden sind Putz, Holz, Naturstein oder Ziegel zulässig. Für Ziegel sind nur rote und rotbraune Farböne zulässig. Schwarze, braune, gelbe und graue Ziegel sind nicht zulässig. Fassadenbegrünungen und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind allgemein zulässig.
- Dächer sind als Sattel- oder Pultdächer mit einer Neigung zwischen 20° und 45° auszuführen.
2. **Gestaltung Stellplätze**
- Die versiegelten Flächen der Stellplätze sind einheitlich in hellen Tönen wie sandfarben, beige, hellbraun oder hellgrau zu gestalten und aus einheitlichem Material herzustellen. Das verwendete Oberflächenmaterial muss ein Rückhaltevermögen (Albedo) von mindestens 0,3 (30 %) aufweisen.
- Umfassungsgründe sind unzulässig.
- Nach jedem angefahrenen vierten Stellplatz ist auf der Stellplatzfläche ein großkroniger Baum (gemäß Pflanzliste) zu pflanzen. Auf die Pflanzung von Bäumen kann in den Bereichen verzichtet werden, in denen eine Überdachung der Stellplätze zur solaren Energiegewinnung vorgesehen ist.
- Die Bäume sind in einer offenen begrüntem Pflanzscheibe von min. 15 m² und einer Mindestbreite von 2,0 m herzustellen. Es ist ein min. 1,50 m tiefer durchwurzelbarer Raum mit geeignetem Pflanzsubstrat zu schaffen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind gleichwertige und gleichartige Baumarten unmittelbar anzupflanzen.
3. **Gestaltung Nebenanlagen**
- Nebengebäude, einschließlich sogenannter Fahrradcarports, sind als begrünte Flachdächer (max. 5°) zu errichten. Umfassungsgründe sind aus Holz oder Ziegel zulässig. Ähnliche für Holzflächen sind nur transparent zulässig (Laser).
4. **Gestaltung Abfallsammelpunkte**
- Standplätze für Abfallsammelpunkte sind zu mindestens zwei Seiten mit ausschließlich heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste als geschnittene Hecke oder mit Rank- und Klettergewächsen (heimische Arten sind zu bevorzugen) an entsprechenden Einfriedungen einzugründen.
5. **Werbeanlagen (§ 50 NBauO)**
- Werbeanlagen sind nur erdgeschossig sowie unterhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses an der Gebäudefassade an der Stelle der Leistung zulässig. Je Gebäudefassade sind bis zu einer Gesamtlänge von max. 2,0 m² zulässig.
- Vollgeschosse mit gremel, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Projektionen und Laserwerbung sind unzulässig. Im Übrigen ist § 50 NBauO anzuwenden.

- Pflanzlisten**
- Bäume 1. Ordnung – großkronige Laubbäume**
- Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 18 / 20 cm, mindestens 3-mal verpfanzte, Drahtballen
- | | |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |

- | | |
|---------------------|--|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Ostrya carpinifolia | Hopfenbuche |
| Fraxinus excelsior | Gewöhnliche Esche |
| Fraxinus ornus | Blumenesche |
| Juglans regia | Walnuss (nur im urbanen Gebiet und allgemeinen Wohngebiet) |
| Quercus petraea | Trauben Eiche |
| Quercus cerris | Zerreiche |
| Quercus frainetto | Ungarische Eiche |
| Salix alba | Silber-Weide |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia tomentosa | Silber-Linde |
| Ulmus laevis | Flatter-Ulme |
- Bäume 2. Ordnung – mittel- bis kleinkronige Laubbäume**
- Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 16 / 18 cm, mindestens 3-mal verpfanzte, Drahtballen
- | | |
|------------------|--|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Corylus avellana | Baumhasel (nur im urbanen Gebiet und allgemeinen Wohngebiet) |
| Malus sylvestris | Wildapfel |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Prunus padus | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Salix cinerea | Grauweide |
| Salix viminalis | Korbweide |
| Sorbus aria | Echte Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
- Laubsträucher Heckenpflanzungen**
- Pflanzqualität:
- Freiwachsende Hecke: mindestens 120-150 cm Höhe, verschult oder wurzelnaht.
 - Geschnittene Hecken: mindestens 150 cm Höhe, mit Ballen
- | | |
|---------------------|--------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pflaflenhütchen |
| Fagus sylvatica | Robuche |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hundrose |
| Rosa ruginosa | Weinrose |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Salix cinerea | Grauweide |
| Salix viminalis | Korbweide |
| Sambucus nigra | Schwarze Holunder |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
- Kletterpflanzen für vertikale Begrünung**
- | | |
|-------------------------------|--|
| Clematis vitalba | Waldrebe (Ranggerst) |
| Hedera helix | Efeu (Selbstklimmer) |
| Humulus lupulus | Hopfen |
| Lonicera periclymenum | Wald Geißblatt, in Sorten, stark duftend |
| Ungueiflora rosen div. Sorten | |

III Hinweise

1. **Städtebaulicher Vertrag**
- Zu diesem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Vertrag mit Regelungen zu den folgenden Themen vor:
- Maßnahmen zum Artenschutz
 - Dienstbarkeiten
 - Mietpreisgebundener Wohnungsbau
 - Regelungen zur Wärmeversorgung
2. **Artenschutz**
- Die Brutfeldfreimachung / Rodung von jeglichen Gehölzen/Bäumen ist außerhalb der Brutzellen von Gehölzvögeln durchzuführen und nur im Zeitraum vom 01.10. bis einschließlich 28./29.02. zulässig.
- Bei der Durchführung des Vorhabens sind die Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Es ist unter anderem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten (z.B. alle einheimischen Vögel, Fledermäuse, Amphibien) zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.
3. **Gehölzschutz**
- Es sind die Vorgaben der Gehölzschutzsatzung der Hansestadt Lüneburg sowie die DIN 19920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RSBB „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ bei sämtlichen Arbeiten fachgerecht umzusetzen. Die Richtlinien können bei der Hansestadt Lüneburg, Bereich Grünplanung und Forsten, eingesehen werden.
4. **Denkmalschutz**
- Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Entsprechend wird auf § 13 NDSchG verwiesen: Wer Nachforschungen oder Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Die Genehmigung ist zu versagen, soweit die Maßnahme gegen dieses Gesetz verstößt werden würde. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden, soweit dies erforderlich ist, um die Einhaltung dieses Gesetzes zu sichern. § 12 Abs. 2 Satz 3 und 4 und § 10 Abs. 4 gelten entsprechend. Bodenfunde und Fundstellen sind nach der Anzeige zunächst unverändert zu lassen und vor Zerstörung zu schützen (§ 14 NDSchG).
5. **Altlasten**
- Aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzungen im Plangebiet ist nicht von schädlichen Bodenverunreinigungen und somit von Altlasten auszugehen. Hinweise zu Altlastenverdachtsfälle sind dem Bereich Umwelt der Hansestadt Lüneburg als untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
6. **Kampfmittel**
- Es bestehen keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet. Es ist nicht zulässig, Kampfmittel zu lagern, zu transportieren, zu verwenden oder zu entsorgen. Gefundene Kampfmittel sind dem Bereich Umwelt der Hansestadt Lüneburg zu melden.
7. **Schottergärten**
- In der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist der Ausschluss von sogenannten Schottergärten geregelt. Die NBauO regelt in § 9 unter anderem, dass die nicht überbauten Flächen als Grünflächen gestaltet werden müssen.
8. **Immissionen**
- Im Geltungsbereich können zeitweilige Geruchs- und Geräuschimmissionen aus landwirtschaftlichem Betrieb oder landwirtschaftlich genutzten Flächen wahrnehmbar sein. Dies ist mit Hinweis auf das gegenseitige Miteinander hinzunehmen. Die durch die Landwirtschaft verursachten betriebsbedingten Geräuschimmissionen sind auch außerhalb der allgemein geltenden Ruhezeiten zulässig. Auch an Sonn- und Feiertagen an Erntefesten nachts.
9. **Ordnungswidrigkeiten (§ 80 NBauO)**
- Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den oben genannten Vorschriften zuwiderhandelt. Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 3 mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.
10. **Hochspannungsleitung**
- Innerhalb des Schutzstreifens um die Achse der im Geltungsbereich verlaufenden Freileitung bestehen Einschränkungen hinsichtlich der Bebauung, Bepflanzung und der Bearbeitung der Flächen. Das Betreten und Befahren der Flächen im Bereich der Freileitung zu deren Betrieb und Unterhaltung ist jederzeit zu ermöglichen.
11. **Regenrückhaltebecken**
- Bei den Regenrückhalteanlagen handelt es sich um technische Bauwerke, die aus Gründen der Gefahrenabwehr und des ordnungsrechts eingetragenen werden müssen.
12. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind von hochbaulichen Anlagen freizuhalten. Ausgrabungen und Aufschüttungen, die den Kabel- oder Kanal- oder Leitungsbestand negativ beeinflussen könnten, sind unzulässig. Vorhandene Kontrollschächte dürfen nicht verändert oder überbaut werden und müssen für Kontroll- und Unterhaltungsarbeiten stets zugänglich bleiben.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NVKMG) hat der Rat der Hansestadt Lüneburg den Bebauungsplan Nr. 182 „Rettmer Nord“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, den Lärmpegelbereichen sowie der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung als Satzung beschlossen.

Lüneburg, den.....

Oberbürgermeisterin
Frau Kalisch

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Büro E&P Evers Stadtplanungs-gesellschaft mbH.

Hamburg, den.....

Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 23.04.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Sinne des § 3 Abs. 4 der Hauptsatzung der Hansestadt Lüneburg am 21.06.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr.6/2021 bekannt gemacht worden.

Lüneburg, den.....

Oberbürgermeisterin
Frau Kalisch

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Maßstab: 1:1.000, Gemarkung Rettmer Flur 4

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber: © 2026 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 Februar 2026).

Ein kritischer Feldvergleich würde nicht durchgeführt.

Lüneburg, den.....

Öffentliche Auslegung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 05.07.2021 bis einschließlich 06.08.2021 durchgeführt.

Infolge der zwischenzeitlich eingetretenen Änderungen sowie zur Aktualisierung der Planungsgrundlagen wurde im Zeitraum vom 19.02.2024 bis einschließlich 19.03.2024 eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 23.08.2024 bis einschließlich 23.09.2024. Im Zeitraum vom 19.02.2026 bis 01.03.2026 wurde darüber hinaus aufgrund von Planänderungen eine erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung beschränkte sich auf die von den Änderungen berührten Teile der Planung.

Lüneburg, den.....

Oberbürgermeisterin
Frau Kalisch

Satzungsbeschluss

Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am.....als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Inkrafttreten

Die Hansestadt Lüneburg hat am..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB den Beschluss über den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift ortsüblich im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Lüneburg, den.....

Oberbürgermeisterin
Frau Kalisch

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Vorschriften im Sinne von § 214 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, den.....

Oberbürgermeisterin
Frau Kalisch

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3635), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7)

Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176 S. 1, 6)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

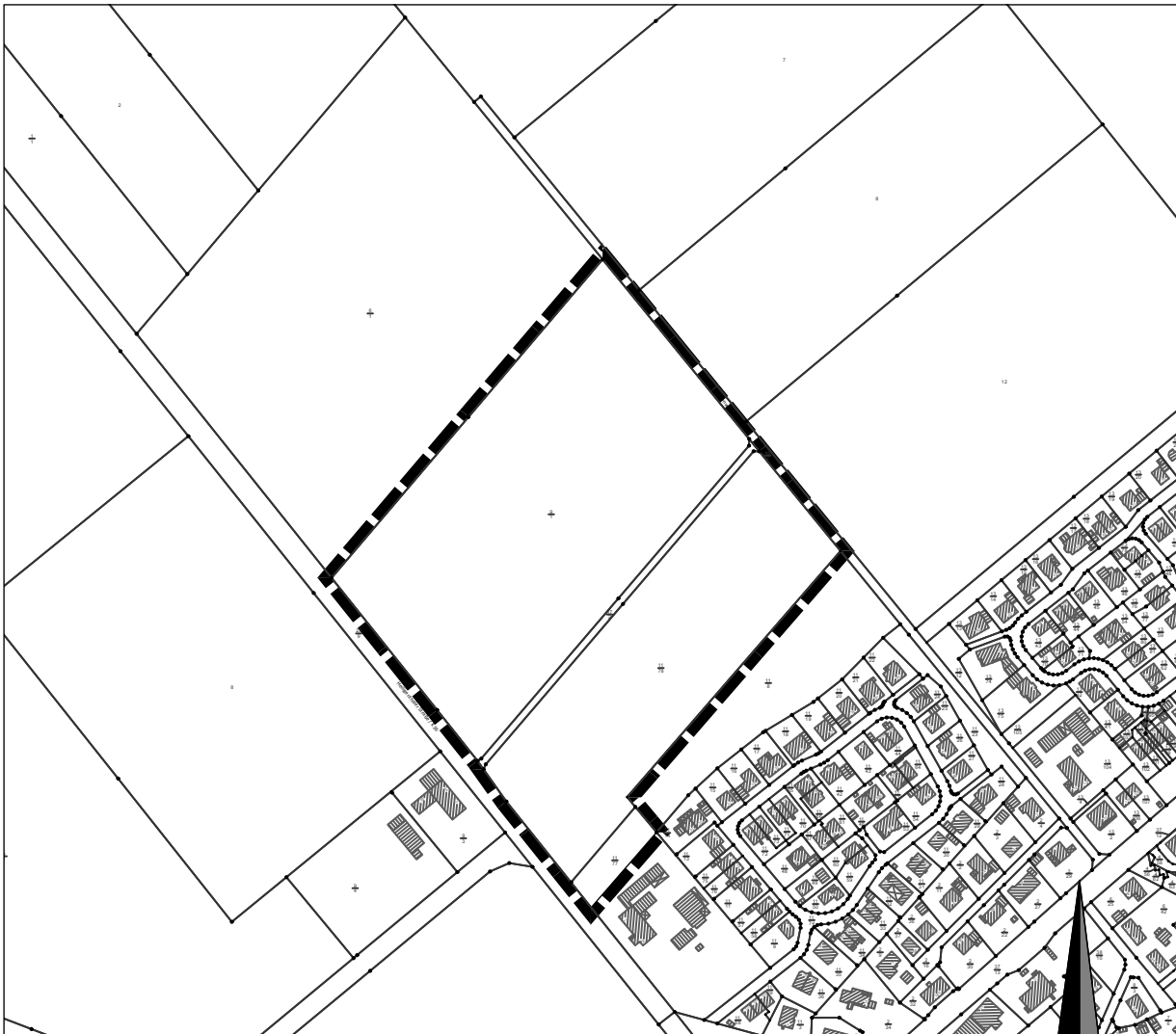
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).



HANSESTADT LÜNEBURG

Bebauungsplan Nr. 182 „Rettmer Nord“

mit örtlicher Bauvorschrift



Übersicht M 1 : 5.000