



Hinweise

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.

Baumschutz

Beeinträchtigungen oder Schädigungen der zu erhaltenden Gehölze sind zu vermeiden, gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu ergreifen. Es gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lüneburg.

Archäologie

Wenn bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 14 NDSchG die Untere Denkmalschutzbehörde (Hansestadt Lüneburg) oder der Beauftragte für die archäologische Denkmalpflege zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Benachrichtigten in unverändertem Zustand zu erhalten.

DIN-Vorschriften

Die DIN-Vorschriften, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, werden im Bereich Stadtplanung der Hansestadt Lüneburg, Neue Sülze 35 während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Art. 3 vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588)

Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990

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

GR 3.000 m² Grundfläche

III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Feuerwehr

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Oberkante des Fertigfußbodens in Meter über Normalhöhennull (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

z.B. Bemaßung in Metern

Begrenzung unverbindliche Vormerkmale mit Bezeichnung

Bestandsdarstellungen

Die in dem Bebauungsplan für den Bestand verwendeten Zeichen und Signaturen entsprechen, soweit nicht besonders in der Zeichenerklärung dargestellt, den Zeichenvorschriften vermessungstechnischer Karten und Risse im Land Niedersachsen. Abgebrochene Gebäude werden nicht dargestellt.

Gebäude und Nebengebäude

Flurstücksgrenze

Baum

Sonstige Abgrenzungen

Textliche Festsetzungen

I. Textliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Höhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 2,3 BauGB)**
 - Die zulässige Grundfläche darf durch Zufahrten, Übungsflächen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Trafostation, Übungsturm) überschritten werden bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 9.500 m².
 - Nebenanlagen sind nur innerhalb der Längsachse des Baufensters zulässig. Ausgenommen hiervon ist ein Feuerwehrübungsturm in luftdurchlässiger Bauweise.
 - Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFFB) ist auf 21,20 m NHN oder höher zu errichten.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB)**
 - Innerhalb der Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Versiegelungen, Ablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.
 - Innerhalb der Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 3 standortgerechte und klimaangepasste Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm neu zu pflanzen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 15 m³ mit einer Mindesttiefe von 1,5 m herzustellen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte und klimaangepasste Bäume der gleichen Pflanzqualität zu ersetzen. Nicht versiegelte Flächen außerhalb bestehender Gehölze sind als artenreiche, krautige Saumstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage erfolgt durch Selbstbegrünung oder Ansaat insektenfördernder, heimischer Arten, dabei ist autochthones Saatgut aus regionaler Herkunft zu verwenden.
 - Außenleuchten sind ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung sowie dem feuerwehrlichen Betrieb zulässig. Diese sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit warmweißem Farbspektrum bis maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Es sind nur Lichtquellen zu verwenden, deren Abstrahlung nach unten gerichtet und auf einen Winkel von mindestens 70° zur Horizontalen beschränkt ist. Ein direktes Anstrahlen von Gehölzen ist nicht zulässig. Die Lichtquellen sind zum angrenzenden Waldrand hin abzuschirmen.
 - PKW-Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
 - Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist eine Versickerungsmulde mit bewachsenem Oberboden herzustellen.
 - Dächer von Hauptgebäuden sind zu mindestens 80% mit einem mindestens 20 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen, dabei ist autochthones Saatgut aus regionaler Herkunft zu verwenden. Zusätzliche technische Anlagen (z.B. Photovoltaik) sind auf maximal 50% der begrünter Dachfläche zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind aufgeständert auszuführen.
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist ein Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Lüneburg und der AGL einzuräumen. Die festgesetzten Bereiche sind von hochbaulichen Anlagen freizuhalten. Abgrabungen oder Aufschüttungen, die den Kabel- oder Kabelbestand negativ beeinflussen können, sind unzulässig.



Stand: Vorlage zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung, 08.10.2024