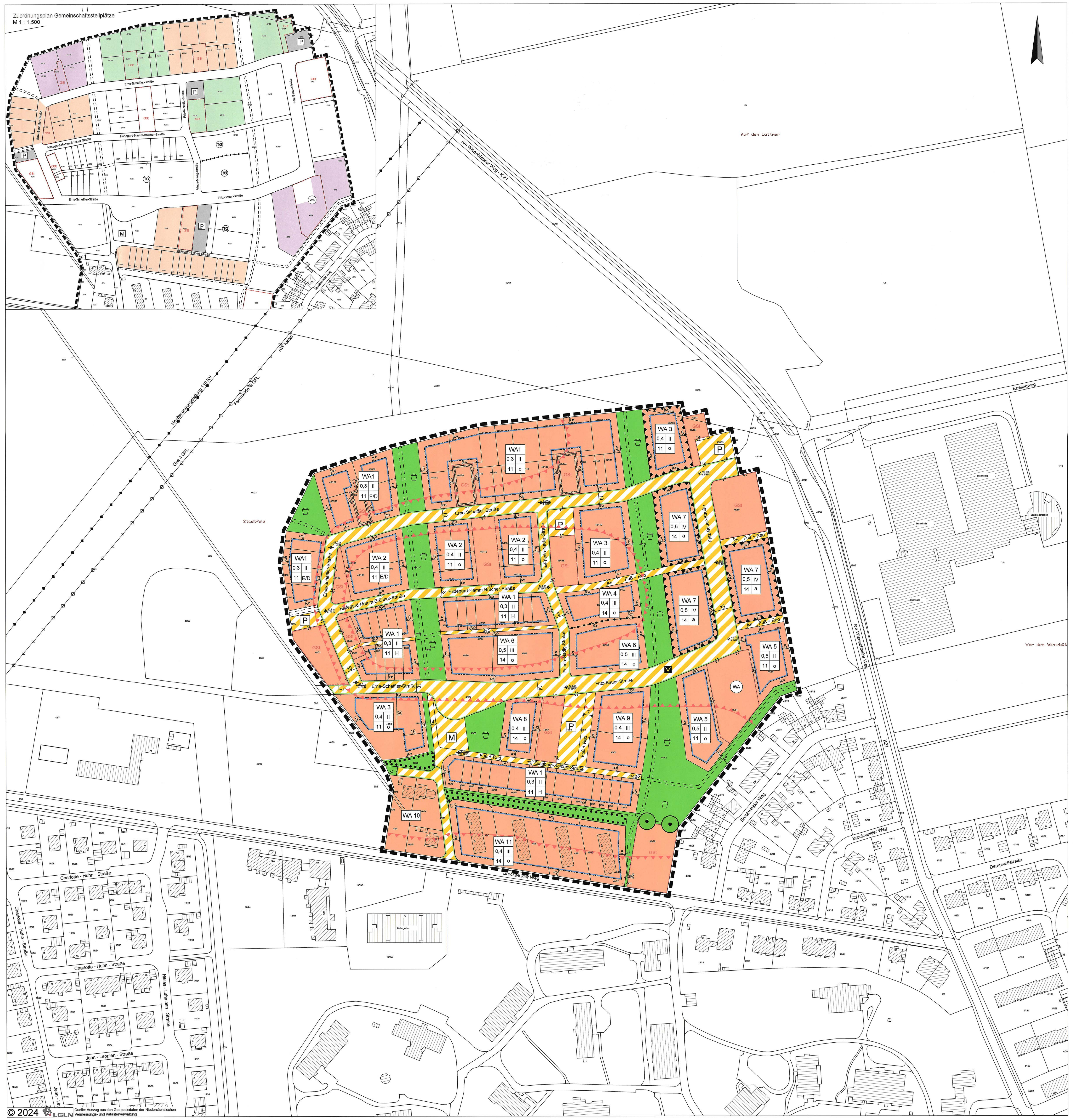
Bebauungsplan Nr. 174 "Am Wienebütteler Weg" 1. Änderung

Maßstab 1 : 1.000



© 2024 LGLN Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Planzeichenerklärung nach der PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

🟧	Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Nutzungsschablone:

WA 1	Art der baulichen Nutzung mit Kennzahl z.B. 1
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) max. z.B. 0,4
III	max. zulässige Vollgeschosse z.B. 3
11	max. Gebäudehöhe z.B. 11 m
o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
H	nur Hausgruppen
E/D	nur Einzel-/ Doppelhäuser

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

▬	Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

▬	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fuß + Rad	Fuß- und Radweg
⇆	Ein- und Ausfahrten
V	Verkehrsfläche mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen
P	öffenliche Parkflächen
M	Mobilitätsstation

5. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

🟩	Öffentliche Grünfläche
⛉	Spielplatz
= = = =	Fußwege

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

⁘	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
●	Bäume erhalten

7. Sonstige Planzeichen

▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
•—•—•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 (5) BauGB)
▲▲▲▲	Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)
14,15 m ü. NHN	maßgeblicher Bezugspunkt in m ü. NHN für die Begrenzung der Höhen
☐	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Leitungsträgers, der Hansestadt Lüneburg und der angrenzenden Grundstückseigentümer (§ 9(1)21 BauGB)
GSt	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9(1)22BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

▨	Wohn- und Geschäftsgebäude
▥	öffentliche Gebäude
▨	gewerbliche Gebäude und Nebengebäude
—○—	Flurstücksgrenze
13	Bemaßung
102/15	Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 In allen allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 1 (6) BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten 6 und 8 sind gem. § 1 (7) BauNVO in den Erdgeschossen folgende Nutzungen vorzusehen:

- der Gebietsversorgung dienende Läden,
- Schank- oder Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.3 In den allgemeinen Wohngebieten 1 bis 5 sowie 7, 9, 10, 11 sind zudem gem. § 1 (6) BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Ferienwohnungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Im WA 7 darf das vierte Vollgeschoss max. 75 % der darunterliegenden Grundfläche überdecken.

2.2 Für die WA 1-8 gilt: Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche (GRZ) durch Nebenanlagen, Garagen, Carports oder Stellplätze mit ihren Zufahrten ist nicht zulässig.

2.3 Ausgenommen von dieser Regelung sind Flächenanteile von Nebenanlagen und Fahrradüberdachungen, deren Dächer begrünt und mit min. 8 cm Vegetationstragschicht überdeckt sind. Die festgesetzte GRZ darf durch solche Nebenanlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,1 über der zeichnerisch festgesetzten überschritten werden. Zudem sind solche begrünten Nebenanlagen nur zu 50 % anzurechnen.

2.4 Auf Grundstücken im WA 1, auf denen Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (Mittelreihenhäuser), ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ um 0,2 zulässig.

2.5 Die festgesetzte Grundfläche kann ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn:

- es für die Errichtung von Tiefgaragen erforderlich ist,
- die technische Machbarkeit der schadlosen Ableitung des anfallenden Regenwassers nachgewiesen werden kann und
- die Tiefgaragen mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau überdeckt sind und begrünt werden.

2.6 Flächenanteile in Gemeinschaftsanlagen (hier: Gemeinschaftsstellplätze) dürfen nicht dem Baugrundstück zugeschlagen werden. Bei der Berechnung der GRZ bleiben die Flächen in Gemeinschaftsanlagen (hier: Gemeinschaftsstellplätze) unberücksichtigt.

2.7 Als Gebäudehöhe gilt das Abstandsmaß vom maßgeblichen Bezugspunkt bis zur Oberkante der Attika. Die maximale Gebäudehöhe ist zeichnerisch festgesetzt.

2.8 Eine Überschreitung der Attika durch technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile um bis zu 1,2 m kann zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Anlagen nehmen höchstens 30 Prozent der jeweiligen Dachfläche ein, und
- halten min. 2 m Abstand zur Gebäudekante.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind hiervon ausgenommen.

2.9 Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) jedes Gebäudes muss mindestens 0,2 m und darf maximal 0,8 m über dem maßgeblichen Bezugspunkt liegen.

2.10 Maßgeblicher Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen (Gebäudehöhe sowie OKFFEG) ist jeweils die Höhe der Straßenoberfläche in der Mitte der längsten Grundstücksgrenze über die die Erschließung des Grundstücks erfolgt. Der maßgebliche Bezugspunkt ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

3 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

In den WA 1 und 2 sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig sowie je Doppelhaushälfte oder Reihenhausscheibe maximal 1 Wohneinheit.

4 Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 (1) 7 BauGB)

In den WA 3, 4, 5, 7, 9 und 11 dürfen gem. § 9 (1) 7 BauGB je Baufeld nur Wohngebäude errichtet werden, die zu mindestens 30 % mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderungen gefördert werden können.

5 Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 (1) 8 BauGB)

In den WA 3 bis 5, 7, 9 und 11 sind min. 10 % der Wohnungen je Gebäude als Wohnung für kinderreiche Familien mit min. 3 Kindern oder für Großfamilien mit min. 3 Generationen herzustellen.

6 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Im Bereich der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig in einer abweichenden Länge von max. 51 m.

7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

7.1 In den WA 1-9 sind hochbauliche Nebenanlagen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen einschließlich der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg sowie der öffentlichen Grünflächen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

7.2 Ausnahmen für Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder können zugelassen werden, wenn die Errichtung innerhalb der Baugrenzen eine leichte Benutzbarkeit der Fahrräder erschwert.

7.3 Von den festgesetzten Baugrenzen kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn und soweit es für die Anleiterbarkeit der Feuerwehr von den öffentlichen Straßenflächen aus erforderlich ist und die ausreichende Rettung nicht anders hergestellt werden kann (z.B. über einen zweiten baulichen Rettungsweg).

8 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

8.1 In den WA 1 bis 3, 5, 7 und 8 sind Stellplätze und Garagen außerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze unzulässig. Die Zuordnung der Gemeinschaftsstellplätze zu den Bauflächen ist dem nebenstehenden „Zuordnungsplan Gemeinschaftsstellplätze" zu entnehmen. Sofern die gekennzeichneten Bereiche nicht ausreichen, sind die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder die Wohneinheiten entsprechend zu reduzieren.

8.2 Ausnahmen für nicht überdachte Stellplätze können zugelassen werden, wenn und solange es für die wohnortnahe Erstellung von z.B. behindertengerechten Stellplätzen zwingend erforderlich ist und auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und –garagen kein geeigneter Stellplatz barrierefrei in ausreichender Größe und zumutbarer Entfernung erreicht werden kann.

8.3 In den WA 4, 6 und 9 sind oberirdische Stellplätze und oberirdische Garagen nicht zulässig. Die erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen nachzuweisen.

9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

9.1 Innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen auf den Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist ein Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Lüneburg, bzw. des jeweiligen Leitungsträgers einzuräumen. Abgrabungen oder Aufschüttungen, die den Kabel- oder Kanal-, oder Leitungsbestand negativ beeinflussen können, sind unzulässig. Vorhandene Kontrollschächte dürfen nicht verändert oder überbaut werden und müssen für Kontroll- und Unterhaltungsarbeiten stets zugänglich bleiben.

9.2 Im Bereich der festgesetzten Leitungen (oberirdische Hochspannungsleitung 110 kV, unterirdische Gashochdruckleitung, Abwasser-Hauptleitung, Fernmeldekabel) am westlichen Rand des Geltungsbereichs sind Leitungsrechte zugunsten der Hansestadt Lüneburg, bzw. des jeweiligen Leitungsträgers einzuräumen.

9.3 Die gekennzeichneten Freihalte-Bereiche für Leitungen sind von hochbaulichen Anlagen freizuhalten. Abgrabungen oder Aufschüttungen, die den Kabel- oder Kanal-, oder Leitungsbestand negativ beeinflussen können, sind unzulässig. Vorhandene Kontrollschächte dürfen nicht verändert oder überbaut werden und müssen für Kontroll- und Unterhaltungsarbeiten stets zugänglich bleiben. Erdarbeiten im Nahbereich von links und rechts je 6 m zu den festgesetzten Leitungen sind nur in Abstimmung mit den zuständigen Leitungsträgern (Avacon Netz GmbH und AGL) zulässig. Im Nahbereich von links und rechts je 6 m zur festgesetzten Gashochdruckleitung sind tiefwurzelnde Baumpflanzungen unzulässig.

10 Ein und Ausfahrten (§ 9 (1) 11 BauGB)

10.1 Im Bereich der festgesetzten Ein- und Ausfahrten sind Einfriedungen und Tore nicht zulässig.

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

11.1 Flachdächer von Hauptgebäuden sind mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortgerechten einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

11.2 Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind mit einem min. 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortgerechten einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

11.3 Tiefgaragen sind mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu überdecken und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

11.4 Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1,0 m betragen.

11.5 Zur Beleuchtung der Außenflächen im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete sowie der Wegeflächen innerhalb der Grünflächen ist nur die Verwendung von Beleuchtungsanlagen durch insektenfreundliche LED-Lampen mit max. 3.000 Kelvin und einer Wellenlänge zwischen 585 und 700 Nanometern zulässig. Die verwendeten Lampengehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Die Lichtquellen sind so anzubringen, dass direkte Lichteinwirkungen zur umgebenden Landschaft und zum Baumbestand vermieden werden. Die Beleuchtung ist auf das für die Beleuchtung der Flächen notwenige Mindestmaß zu beschränken.

11.6 Begehbare Wege, Zufahrten und nicht unterbaute PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, z.B. aus Material wie Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecken etc. Der maximale Spitzenabflussbeiwert darf 0,5 nicht überschreiten.

11.7 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je angefangene fünf Stellplätze ein großkroniger Laubbaum (siehe Pflanzliste 1) so zu pflanzen, dass die Stellplätze eine sinnvolle Verschattung erhalten. Die Wurzelräume der Stellplatzbäume sind dauerhaft von Ver- und Entsorgungseinrichtungen freizuhalten. Eine ausreichende Wasser-, Luft- und Nährstoffversorgung der Baumwurzeln muss mit entsprechendem Substrat mit 12 m³ Mindest-Volumina dauerhaft gewährleistet sein. Die Pflanzflächen sind mit einer einheitlichen Bodenbedeckung aus Gräsern und Wildkräutern zu versehen und sicher gegen Überfahren zu schützen. Bei Anlagen mit Gemeinschaftsüberdachung entfällt diese Vorgabe.

11.8 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je angefangene 150 m² der gem. § 9 (2) NBauO zu begrünenden Grundstücksfläche (nicht überbaute Flächen) mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Das gilt auch für nicht überbaute Tiefgaragenflächen.

11.9 Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen und Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Parken sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken durch die Anpflanzung von einreihigen, geschnittenen Hecken standortheimischer Arten (siehe Pflanzliste Heckenpflanzen) einzugrünen. Die Hecken sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und sollten eine Mindesthöhe von 1,2 m aufweisen. Pflanzqualitäten: Heckenpflanze wurzelnackt, h = 100-125 cm, 8 Stk./lfm.

Pflanzliste Heckenpflanzen

Sträucher:	
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Gewöhnliche Buche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster

11.10 Standplätze für Abfallsammelplätze sind zu mindestens drei Seiten mit heimischen Laubgehölzen oder mit Rank- oder Klettergewächsen an entsprechenden Einfriedungen einzugrünen.

11.11 Für die festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (siehe Pflanzliste 1). Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von 14 cm, jeweils in 1 m über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.

Pflanzliste 1

Großkronige Bäume :		Sträucher:	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	*Cornus mas*	Kornelkirsche
Quercus petrea	Traubeneiche	*Corylus avelana*	Haselnuss
Quercus robur	Stieleiche	*Crataegus monogyna*	Weißdorn
Tilia cordata	Winter-Linde	*Euonymus europaea*	Pfaffenhütchen
Ulmus laevis	Flatterulme	*Prunus spinosa*	Schlehe
		Rosa canina	Hundsrose
Kleinkronige Bäume :		*Salix aurita*	Öhrchen-Weide
Acer campestre	Feldahorn	*Salix cinerea*	Grau-Weide
Carpinus betulus	Hainbuche	*Salix purpurea*	Purpurweide
Malus sylvestris	Holzapfel	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Pyrus communis	Wildbirne	*Sorbus aucuparia*	Eberesche
Salix caprea	Sal-Weide	*Viburnum opulus*	Wasserschneeball

Alte Obstsorten

Apfelsorten	Goldparmäne, Gravensteiner Roter Boskoop Freiherr von Berlepsch Gelber Edelapfel Roter Eiserapfel Engelsberger	Zwetschgensorten	Bühlers Frühzwetschge Hauszwetschge Graf Althans Reneklode
Birnensorten	Clapps Liebling Gute Luise, Gelbmöstler Köstliche von Chameu Nägelsche Birne Pleiner Mostbirne	Kirschsorten	Büttners Rote Knorpel Schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Riesenkirsche
Kirschsorten	Büttners Rote Knorpel Schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Riesenkirsche	Zwetschgensorten	Bühlers Frühzwetschge Hauszwetschge Graf Althans Reneklode

11.12 In allen öffentlichen Grünflächen, ausgenommen die Flächen mit Anpflanz- oder Erhaltungsgebot oder Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sind überall Spielgeräte und Teile von Spielplatzgestaltungen zulässig.

12 Bauliche Anforderungen zur Nutzung Erneuerbarer Energien (9 (1) Nr. 23b BauGB)

12.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind technische Maßnahmen vorzubereiten, die eine Erzeugung von Strom aus Erneuerbarer Energie zulassen bzw. deren Nachrüstung ermöglichen. Im Hausanschlussraum oder einem geeigneten anderen Raum ist eine Fläche von mindestens 2,00 m² für eine Speichermöglichkeit vorzuhalten, für Strom, der aus erneuerbarer Energie erzeugt wird.

12.2 Zur Nutzung von erneuerbar erzeugtem Strom sind technische Maßnahmen zur Vorbereitung einer Lademöglichkeit von elektrisch betriebenen Fahrzeugen auf mindestens 25 % der notwendigen Stellplätze vorzubereiten. Die Lademöglichkeiten dürfen auch mit dem Strom aus dem öffentlichen Versorgungsnetz versorgt werden.

12.3 In der Fläche für Versorgungsanlagen sind zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom erneuerbare Energien zu verwenden.

13 Begrenzung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

13.1 In den WA 1-9 und 11 dürfen zur Verminderung der Luftverunreinigungen feste Brennstoffe wie Kohle, Holz und Torf nicht für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke verwendet werden.

14 Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen (§ 9 (1) 24 BauGB)

14.1 In den mit einer schwarz gefüllten Dreieckslinie umrandeten Flächen, für die Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt sind, sind durch eine geeignete Grundrissgestaltung die zu öffnenden Fenster von Schlafräumen der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen.

Sofern eine Anordnung aller zu öffnenden Fenster von Schlafräumen einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109 entsprechen.

Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109 zu führen. Der maßgebliche Außenlärmpegel (La) beträgt 63 dB(A).

14.2: In den mit einer rot gefüllten Dreieckslinie umgrenzten Flächen, für die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt sind, sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlafräume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, den Schallschutz sicherstellende Weise, gewährleistet werden kann. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer–Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

14.3: Von den vorgenannten Festsetzungen 14.1 bis 14.2 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.

Örtliche Bauvorschrift (gem. § 84 NBauO)

1 Dachgestaltung Hauptgebäude

Für die Hauptgebäude in den WA 1 bis 9 sind nur Flachdächer mit einer Neigung von max. 5° als Gründach zulässig. Die Vorgaben zur Begrünung und zu den Höhen sind zu beachten.

Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn die Hansestadt Lüneburg zustimmt und wenn sie für die Umsetzung von Konzepten mit besonderer ökologischer oder gestalterischer Ausrichtung erforderlich sind.

Photovoltaikanlagen auf begrünten Überdachungen sind allgemein zulässig. Die Mindesthöhe der Unterkante der Anlage muss 30 cm über der Oberkante der festgesetzten Dachbegrünung liegen.

2 Fassadengestaltung Hauptgebäude

Für die Fassaden von Hauptgebäuden in den WA 1 bis 9 sind Putz, Holz, Naturstein oder Ziegel zulässig.

Für Ziegel sind nur rote und rotbraune Farbtöne zulässig. Schwarze, braune, gelbe und graue Ziegel sind nicht zulässig.

Für Anstriche sind nur Farben zulässig, die nach dem Natural Color System (NCS) folgende Eigenschaften aufweisen:
Farben aus allen Farbbereichen oder weiß, mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 15 % sowie einem Buntanteil von höchsten 15 %. Untergeordnet, für höchstens 30 % der jeweiligen Fassade, ist ein höherer Buntanteil zulässig sowie ein Schwarzanteil von bis zu 50 %.

Fassadenbegrünungen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind allgemein zulässig.

3 Gestaltung Gemeinschaftsstellplätze

Die versiegelten Flächen der Gemeinschaftsstellplätze sind einheitlich in hellen Tönen wie sandfarben, beige, hellbraun oder hellgrau zu gestalten und aus einheitlichem Material herzustellen. Die Vorgaben zum zulässigen Versiegelungsgrad und zu Pflanzmaßnahmen sind zu beachten.

4 Dachgestaltung Gemeinschaftsstellplätze

Eine Überdachung auf den Gemeinschaftsstellplätzen ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn:

- die Hansestadt Lüneburg der Gestaltung zustimmt,
- die Überdachung als Gemeinschaftsüberdachung aller zu überdachenden Stellplätze als einheitlich gestaltete Anlage errichtet wird und eine einheitlich hohe Attika aufweist und
- begrünte Flachdächer gem. der textlichen Festsetzung 11.2 hergestellt werden.

Photovoltaikanlagen auf begrünten Überdachungen sind allgemein zulässig. Die Mindesthöhe der Unterkante der Anlage muss 30 cm über der Oberkante der festgesetzten Dachbegrünung liegen.

5 Fassadengestaltung Gemeinschaftsstellplätze

Umfassungswände sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn:

- die Hansestadt Lüneburg der Gestaltung zustimmt,
- die Fassaden einheitlich für alle zu überdachenden Stellplätze der Gemeinschaftsanlage gestaltet werden in Holz und / oder Metall und
- Anstriche nur transparent vorgenommen werden.

Fassadenbegrünungen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind (bei Zustimmung zu Umfassungswänden) allgemein zulässig.

6 Gestaltung Nebenanlagen

Nebenanlagen, einschließlich sogenannter Fahrradcarports, sind als begrünte Flachdächer (max. 5°) zu errichten. Umfassungswände sind aus Holz, Ziegel und/oder Metall zulässig. Anstriche sind nur transparent zulässig.

Fassadenbegrünungen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind allgemein zulässig.

7 Gestaltung sonstiger versiegelter Flächen (z.B. Fußwege)

Versiegelte Flächen sind in hellen Tönen wie sandfarben, beige, hellbraun oder hellgrau zu gestalten. Die Vorgaben zum zulässigen Versiegelungsgrad und zu Pflanzmaßnahmen sind zu beachten.

8 Gestaltung Einfriedungen

In den WA 1-9 sind nur bepflanzte Natursteinmauern, Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder transparente oder mit Pflanzen berankte Holz- oder Drahtzäune zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg und entlang der öffentlichen Grünflächen gilt in den allgemeinen Wohngebieten:
1. Es sind nur bepflanzte Natursteinmauern, transparente Holzzäune oder Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig, in die gartenseitig transparente Drahtzäune integriert sein dürfen.
2. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen.

9 Werbeanlagen (§ 50 NBauO)

Werbeanlagen sind nur erdgeschossig sowie unterhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses an der Stätte der Leistung ohne Wechsellicht und in einer maximalen Größe von 1 m² zulässig. Im Übrigen ist § 50 NBauO anzuwenden.

Hinweise

1. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der seit 01.01.2015 rechtskräftigen Baumschutzsatzung der Hansestadt Lüneburg.
2. Rodungen sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig.
3. Bei allen Baumaßnahmen ist die DIN 18920 zum Schutz vorhandener Bäume zu beachten.
4. Alle nicht überbaubaren Freiflächen sind von Bauarbeiten und Lagerungen von Baumaterialien, die nicht zur Herrichtung dieser Flächen, freizuhalten. Die bindigen Böden sind stark verdichtungsgefährdet. Eine Absicherung mit Bauzäunen während der Erschließungsmaßnahmen und vor allem während der Bauzeit der Häuser wird empfohlen.
5. In dem betroffenen Gebiet ist mit dem Auftreten von Kulturdenkmalen und archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Vor Erdarbeiten sind Prospektionen vorzunehmen. Anhand der Sondageschnitte entscheiden die Denkmalbehörden über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen. Die archäologischen Maßnahmen müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung von archäologischen Maßnahmen verfügt, beauftragt werden. Das Vorgehen ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Lüneburg abzustimmen. Die erforderliche Genehmigung nach § 10 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) beantragt der Veranlasser bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Lüneburg. Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trägt der Veranlasser (§ 6 (3) NDSchG).
6. Wenn bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 14 NDSchG die Untere Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Lüneburg zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Benachrichtigten in unverändertem Zustand zu erhalten.
7. Es wird auf das Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und auf das Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG) hingewiesen, die die Ziele des Klimaschutzes für die Errichtung von Gebäuden umsetzen.
8. Es wird auf die einschlägigen Regelungen in der NBauO (z.B. § 9) hingewiesen, nach denen die nicht überbauten Flächen der Grundstücke zu begrünen sind. Daraus ergibt sich, dass z.B. sogenannte Schottergärten unzulässig sind.
9. Im Plangebiet muss von kleinräumig unterschiedlichen Stau- und Grundwasserverhältnissen ausgegangen werden. Unterkellerte Gebäudekörper wären vor Durchfeuchtung zu schützen. Eine Grundwasserableitung, die über die Bauzeit hinausgeht, ist nicht zulässig.
10. Die Böden im Plangebiet lassen eine Versickerung von Regenwasser nicht zu. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist daher in den öffentlichen Kanal abzuleiten. Details werden über die erforderliche Entwässerungsgenehmigung auf Grundlage der Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Lüneburg geregelt.
11. Für das Gebiet wird eine Fernwärmeversorgung bereitgestellt. Die Grundstücke werden mit einer Grunddienstbarkeit versehen. Ein Anschluss an ein öffentliches Gasnetz ist nicht möglich.
12. In den allgemeinen Wohngebieten sind für Gebäude mit ein bis zwei Wohneinheiten (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhausscheiben) je Wohneinheit 1,5 Einstellplätze herzustellen. Für Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten ist je Wohneinheit 1 Einstellplatz herzustellen. Für Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau sind 0,75 Einstellplätze je Wohneinheit herzustellen.
13. Stellplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge können auf notwendige Stellplätze angerechnet werden.
14. Zur Realisierung besonderer Wohnformen (z.B. Senioren- oder Studentenwohnen) oder besonders umweltschonender Mobilitätskonzepte können abweichende Regelungen getroffen werden.

Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften können bei der Hansestadt Lüneburg, Neue Sülze 35, 21335 Hansestadt Lüneburg eingesehen werden.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den oben genannten Vorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (§ 80 (5) NBauO).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Hansestadt Lüneburg die vereinfachte 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 174 „Am Wienebütteler Weg", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung als Satzung beschlossen.

Lüneburg, den 15.02.2024

Oberbürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Bereich Stadtplanung der Hansestadt Lüneburg.

Lüneburg, den 15.02.2024

Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 27.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Sinne des § 3 Abs. 4 der Hauptsatzung der Hansestadt Lüneburg am 14.11.2023 im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr.10a/2023 bekannt gemacht worden.

Lüneburg, den 15.02.2024

Oberbürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
Maßstab: 1 : 1.000, Gemarkung Lüneburg Flur 56
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2024 LGLN

Herausgeber:
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: Januar 2024).
Ein örtlicher Feldvergleich wurde nicht durchgeführt.

Lüneburg, den 19.02.2024

435

gez. Nickel, VoR
Nickel

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 07.11.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von §13 BauGB wurde mit Schreiben vom 15.11.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 15.12.2023 gegeben. Die Unterlagen waren vom 15.11.2023 bis 15.12.2023 auf der Homepage der Hansestadt einsehbar sowie parallel an der Aushangtafel im Bereich Stadtplanung.

Lüneburg, den 29.02.2024

Oberbürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 01.02.24 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Lüneburg, den 29.02.2024

Oberbürgermeisterin

Inkrafttreten

Die Hansestadt Lüneburg hat am 11.03.24 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB den Beschluss über den Bebauungsplan ortsüblich im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. 3/2024 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Lüneburg, den 15.03.24

Oberbürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

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

Lüneburg, den ....

....
Oberbürgermeisterin

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 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 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46-VORIS 21072-) (1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107)

Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576 - VORIS 20300 -) (1),), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)

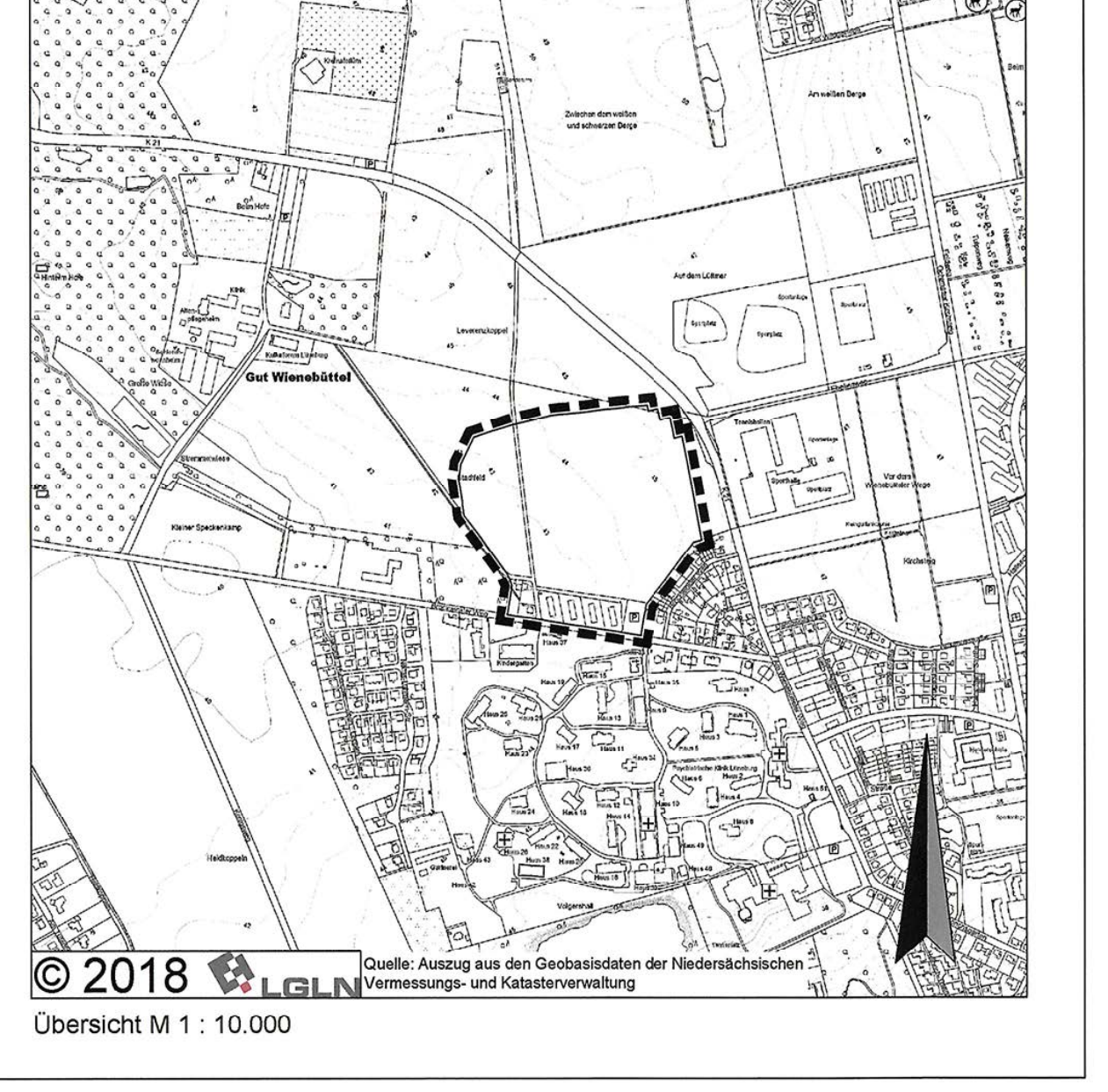
HANSESTADT LÜNEBURG

Bebauungsplan Nr. 174 "Am Wienebütteler Weg"

1. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift

Urkunde



© 2018 LGLN Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Übersicht M 1 : 10.000