

HANSESTADT LÜNEBURG

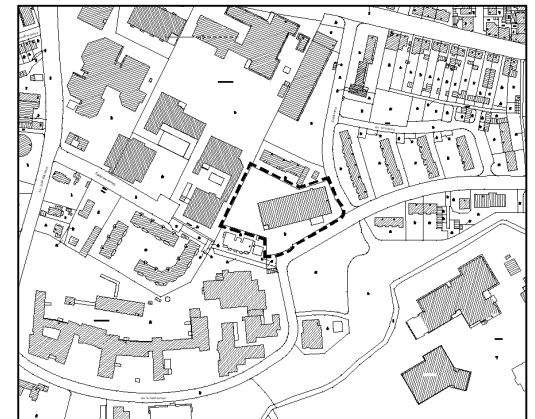
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179 „Ziegelkamp“

mit örtlicher Bauvorschrift

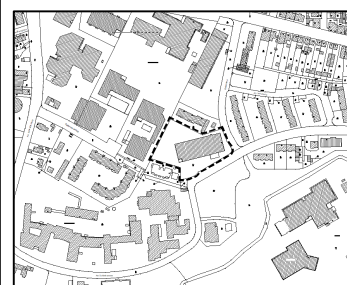
- Planzeichnung -

zeichnerische Festsetzungen gem.
Baugesetzbuch (BauGB) v. 03.11.2017,
zuletzt geändert durch Art. 2 d.G.v.
04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

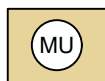
Entwurf (24.04.2023)



PartGmbH | Stadtplaner, Diplom-
Ingenieure Raum- u. Umweltplanung
Bleekengrund 8 | 21335 Lüneburg
Tel. 04131 - 503954
www.eps-ig.de



1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)



Urbanes Gebiet
(§ 6a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1
BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß

1,3 Geschossflächenzahl GFZ, Höchstmaß

GH 46 Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull, Höchstmaß

IV Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9
Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

a abweichende Bauweise gem. textlichen Festsetzungen

4. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Ein- und Ausfahrtsbereich

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für
die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen

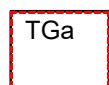


Bäume anpflanzen gem. textl. Festsetzungen

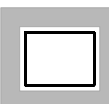


Bäume erhalten gem. textl. Festsetzungen

6. Sonstige Planzeichen und abwägungsrelevante Inhalte des VEP



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen: Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

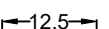


Darstellung von textlichen Regelungen des VEP: Umgrenzung von Flächen
für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d.
Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

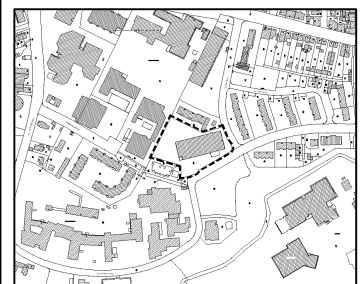
*30,84



eingemessene Höhen in m ü. NHN



Bemaßung in m



1 ALLGEMEINE ZULÄSSIGKEITSVORAUSSETZUNGEN (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

1.1 Im Plangebiet sind ausschließlich bauliche und sonstige Nutzungen auf Basis der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässig, zu deren Realisierung sich der Vorhabenträger im zugehörigen Durchführungsvertrag sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet hat.

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 6a und 13a BauNVO)

2.1 Urbanes Gebiet (MU):

a) Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis 400 qm, wenn sie dem Einzelhandelskonzept der Hansestadt Lüneburg entsprechen,
- sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme der nachfolgend unter "nicht zulässig" genannten Unterarten,
- Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche ab 401 qm,
- Schank- und Speisewirtschaften.

c) Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen,
- Unterarten der folgenden Gewerbebetriebe:
 - Bordelle, bordellartige Betriebe, Etablissements der gewerblichen Wohnungsprostitution und alle anderen Arten des Sexgewerbes,
 - Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO (Gewerbebetrieb),
- Vergnügungsstätten.

2.2 Im Erdgeschoss ist ein Mindestanteil von 20 % der Geschossfläche für die vorangehend genannten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nicht-Wohnnutzungen vorzusehen.

3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO)

3.1 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig bis zu einer GRZ von 0,8 für erforderliche, nachfolgend abschließend genannte bauliche Anlagen: für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, für Zuwegungen und Tiefgaragenzufahrt, für Fahrradstellplätze, für Müllsammelplätze und für Feuerwehraufstellflächen. Eine schadlose Ableitung des Niederschlagswassers ist nachzuweisen. (§ 19 Abs. 4 S. 1 und 3 BauNVO)

3.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe GH beträgt 46 m ü. NHN. Sie ist definiert als Höhe der Oberkante der Attika / des Flachdachs über Normalhöhennull. (§ 9 Abs. 3 BauGB)

3.3 Die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe GH darf auf maximal 10 % der Gebäudefläche um bis zu 2 m durch technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile oder technische Aufbauten wie z. B. Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen überschritten werden. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind unter Beachtung der Abstände zu den Dachkanten (ÖBV) ohne Flächenbegrenzung zulässig. Sie dürfen die Gebäudehöhe GH um max. 2 m überschreiten. (§ 9 Abs. 3 BauGB)

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

- 4.1 Die abweichende Bauweise wird folgendermaßen definiert: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dabei sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.
- 4.2 Auf bis zu 15 % ihrer jeweiligen Länge dürfen die Baugrenzen durch Fluchtwege, Treppen, Überdachungen/Balkone bis zu 2,5 m Abstand überschritten werden. Am Ziegelkamp darf die straßenseitige Baugrenze durch Balkone und Treppen auf einer Länge von 25 % bis zu 2,5 m überschritten werden.

5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN; STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Es sind folgende bauliche Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB oberirdisch zulässig:

- erforderliche Zufahrten für Tiefgarage und Rettungsfahrzeuge,
- Zuwegungen,
- Fahrradabstellplätze,
- Kinderspielplätze und
- Müllsammelplätze.

Stellplätze und Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen in einer Tiefgarage (TGa) zulässig.

6 VERKEHRSFLÄCHEN, ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1 In dem als Ein-/Ausfahrtbereich gekennzeichneten Bereich (Planzeichnung) ist die Anbindung der Tiefgarage an die öffentliche Verkehrsfläche herzustellen. Zufahrten für Rettungsfahrzeuge sind auch an anderer Stelle zulässig.

7 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 7.1 Die Befestigung von Flächen im Kronenbereich von Bäumen ist unzulässig. Sie kann ausnahmsweise zugelassen werden. In diesem Fall sind mit dem Bereich Grünplanung der Hansestadt Lüneburg Vorgaben zur baulichen Ausführung abzustimmen. (§ 31 Abs. 1 BauGB)
- 7.2 Zur Beleuchtung der Außenflächen im WA 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 auf die umgebende Landschaft und den Baumbestand vermieden werden. Die Beleuchtung ist auf das für die Beleuchtung der Flächen notwendige Mindestmaß zu beschränken.



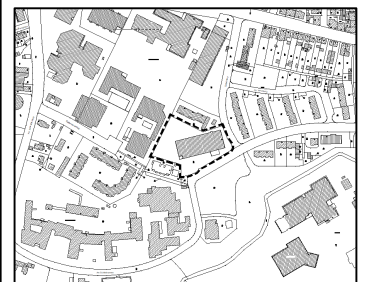
**HANSESTADT
LÜNEBURG**

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 179
„Ziegelkamp“**

mit örtlicher Bauvorschrift

**- Textliche
Festsetzungen -**
bauplanungsrechtliche
Festsetzungen gem. BauGB
i.d.F. der Bekanntmachung v.
03.11.2017, zuletzt geändert
durch Art. 2 d.G.v. 04.01.2023
(BGBl. 2023 I Nr. 6)

Entwurf (24.04.2023)



eps

erfmann pluschke stadtplanung

Fertigmobil | Stadtplaner, Diplom-
Ingenieure Raum- u. Umweltplanung
Bürogebäude 81 21333 Lüneburg
Tel. 04131 603954
www.eps-gb.de

8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nachfolgenden Begrünungsfestsetzungen schließen die Verpflichtung zur Pflege und zum dauerhaften Erhalt der Pflanzen ein. Die Pflanzlisten auf dem Plan sind nur für die nachfolgenden Festsetzungen zu Strauch- und Baumpflanzungen zu beachten. Aus ihnen kann frei ausgewählt werden.

- 8.1 Zum Kronenbereich zum Erhalt festgesetzter Bäume sind mindestens 1,5 m Abstand mit baulichen Maßnahmen einzuhalten. Maßgebend hierfür ist im Bestand der Kronenbereich nach Pflegeschnitt (siehe Gutachten v. Bahr, Stand 15.02.2020 / Begründung). Bei Neupflanzungen ist ein für den Baum ausreichender Entwicklungsspielraum zugrunde zu legen.
- 8.2 Bei Abgang sind Bäume gleicher Art in Baumschulqualität als Hochstamm, mind. 4 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 20 - 25 cm zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den ursprünglichen Standorten sind ausnahmsweise zulässig. Ausnahmsweise dürfen in Abstimmung mit der Hansestadt Lüneburg empfindliche Baumarten durch andere ersetzt werden.
- 8.3 Als Ersatz für abgängige Großbäume gem. VEP sind insgesamt fünf Bäume, aufgeteilt in zwei mittel- und drei großkronige, standortgerechte und klimaresistente, heimische Laubbäume, auf dem Grundstück anzupflanzen (Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 - 18 cm). Eine Abweichung von den eingezeichneten Standorten um bis zu jeweils rund vier Meter ist zulässig.
- 8.4 Flachdächer von Hauptgebäuden sind mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortgerechten und klimaresistenten, einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Ausgenommen sind nur bauordnungsrechtlich erforderliche Belichtungsflächen und erforderliche, zu Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen begehbare Wege, die insgesamt nicht mehr als 30 % der Dachfläche einnehmen dürfen.
- 8.5 Dächer von Nebenanlagen sind mit einem min. 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortgerechten und klimaresistenten, einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen.
- 8.6 Tiefgaragen sind mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu überdecken und zu begrünen. Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1,0 m betragen.
- 8.7 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind über die o.g. Ersatzpflanzungen hinaus zu mindestens 10 % mit standortheimischen und klimaresistenten Laubsträuchern oder -bäumen zu bepflanzen.

Pflanzenlisten:

Sträucher:

Bluthartriegel (*Cornus sanguinea*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Grauweide (*Salix cinerea*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Heckenrose, Hundsröse (*Rosa canina*)
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
Ohrweide (*Salix aurita*)
Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)
Salweide (*Salix caprea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Weißdorn (*Crataegus laevigata/monogyna*)

Bäume:

Apfel, alte Sorten, Hochstamm (*Malus*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Birke (*Betula*)
Buche (*Fagus sylvatica*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Kirsche, Hochstamm (*Prunus*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Vogelbeere/Eberesche (*S. aucuparia*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Wildbirne (*Pyrus pyraster*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)



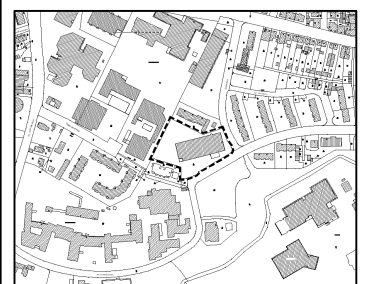
HANSESTADT
LÜNEBURG

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 179
„Ziegelkamp“

mit örtlicher Bauvorschrift

- **Textliche
Festsetzungen** -
bauplanungsrechtliche
Festsetzungen gem. BauGB
i.d.F. der Bekanntmachung v.
03.11.2017, zuletzt geändert
durch Art. 2 d.G.v. 04.01.2023
(BGBl. 2023 I Nr. 6)

Entwurf (24.04.2023)



1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1.1 Dach

1.1.1 Im MU sind nur Flachdächer mit einer Neigung von max. 5° als Gründach gem. textl. Festsetzungen zulässig. Das Gründach muss als harte Bedachung gem. DIN 4102-7 ausgeführt werden. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf begrünten Überdachungen sind allgemein zulässig. Die Mindesthöhe der Unterkante der Anlage muss 30 cm über der Oberkante der festgesetzten Dachbegrünung liegen.

1.1.2 Der Abstand von Dachaufbauten zu den Dach-Aussenkanten muss mindestens der zweifachen Höhe entsprechen, um die die Dachaufbauten den oberen Fassadenabschluss/Attika überragen. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie müssen zu den Dach-Aussenkanten einen Abstand von mindestens 0,8 m einhalten.

1.2 Fassade

1.2.1 Außenantennen sind an den Fassaden unzulässig.

1.2.2 Als Fassadenmaterial ist Stein/Klinker/Verblender zulässig, max. 40 % der Fassade dürfen mit mineralischem Putz ausgeführt sein. Die Hansestadt Lüneburg kann andere Materialien ausnahmsweise zulassen, wenn Gesichtspunkte des Brandschutzes und der Gestaltung nicht entgegenstehen. Stark glänzend wirkende Materialien sind unzulässig.

1.2.3 Fassadenbegrünung und Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

2 NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

2.1 Einfriedungen gegenüber dem öffentlichen Raum sind nur als Laubhecke oder Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

2.2 Standorte für Abfallbehälter sind, sofern sie einsehbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen.

3 WERBEANLAGEN

3.1 Werbeanlagen sind nur erdgeschossig sowie unterhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses an der Stätte der Leistung ohne Wechsellicht und in einer maximalen Größe von 4 m² zulässig. Im Übrigen ist § 50 NBauO anzuwenden.

3.2 Leuchtwerbung und Beleuchtung als Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig, wie auch Laserwerbung, Skybeamer. Beleuchtete Gebäudeinformationen zur Zugänglichkeit u.a. der rückwärtigen Gebäudebereiche und zu den in den Gebäuden untergebrachten Nutzungen sind zulässig, sofern sie nicht als wechselndes oder blinkendes Licht ausgeführt werden.

3.3 Ausnahmen können zugelassen werden, wenn mit der Stadt ein ganzheitliches Werbekonzept abgestimmt und über einen städtebaulichen Vertrag gesichert wird.



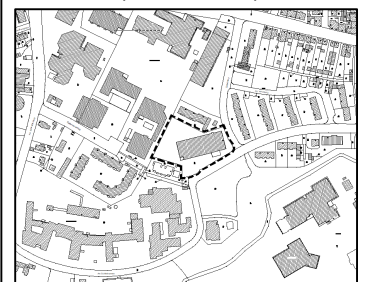
HANSESTADT
LÜNEBURG

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 179
„Ziegelkamp“**

mit örtlicher Bauvorschrift

- Örtliche Bauvorschrift -
bauordnungsrechtliche
Festsetzungen gem. NBauO v.
03.04.2012, zuletzt geändert
durch Art. 8 d. G. v. 22.09.2022
(Nds. GVBl. S. 578)

Entwurf (24.04.2023)



1. Baumschutzsatzung: Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs der seit 01.01.2015 geltenden Baumschutzsatzung.

2. Begrünung von Freiflächen: 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.

3. Rodungen: Gemäß Bebauungsplan zulässige Rodungen sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres zulässig (Sommerfällverbot § 39 BNatSchG).

4. Baum- und Bodenschutz bei Baumaßnahmen: Bei allen Baumaßnahmen sind die einschlägigen DIN-Normen zum Schutz von Bäumen (z.B. DIN 18920) und Boden zu beachten.

5. Denkmalschutz: Im Geltungsbereich ist mit dem Auftreten von Kulturdenkmalen und archäologischen Strukturen zu rechnen. Der Baugrund ist vor der Durchführung von Erdbewegungen archäologisch zu untersuchen:

Nebenbestimmungen:

1. Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden.

2. Das Vorgehen ist frühzeitig mit der Stadtarchäologie der Hansestadt Lüneburg abzustimmen. Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der Stadtarchäologie der Hansestadt Lüneburg anzuzeigen.

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.

6. Artenschutz: Abriss, Sanierung und Umbau von Gebäuden sowie Eingriffe in mehrjährige Baum- und Gehölzbestände sind von den artenschutzrechtlichen Schädigungs- und Störungsverboten (§ 44 BNatSchG) nicht ausgenommen. Verstöße stellen mindestens eine Ordnungswidrigkeit dar und können geahndet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch Vögel unter Artenschutz stehen. Auf gefährliche Glasflächen an den Gebäuden, Nebengebäuden oder auf den Freiflächen ist zu verzichten. Andernfalls sind zur Vermeidung von Vogelschlag geeignete und in dieser Hinsicht geprüfte Gläser zu verwenden oder andere wirksame Maßnahmen zu treffen. Gefährliche Glasflächen sind beispielsweise freistehende transparente Glaselemente (auch Balkonbrüstungen/ Absturzsicherungen), Eckverglasungen, große Fensterscheiben, Fensterbänder. Auf unmarkierte Sonnenschutzfolien und andere stark spiegelnde Gläser ist zu verzichten.

7. Grundstücksentwässerung: Erforderliche wasserrechtliche Anträge sind rechtzeitig beim Bereich Umwelt als untere Wasserbehörde der Hansestadt Lüneburg zu beantragen (Entwässerungsgenehmigung).

8. Kampfmittel: Es handelt sich um einen Bereich, der militärisch genutzt wurde. Im gesamten Bereich können daher Kampfmittel vorhanden sein. Vor Durchführung von Bodenbewegungen, Bau- oder Pflanzmaßnahmen ist eine Sondierung durch ein Spezialunternehmen erforderlich. Auskunft hierzu erteilt die Gefahrenabwehrbehörde (Hansestadt Lüneburg, Bereich Sicherheit und Ordnung).



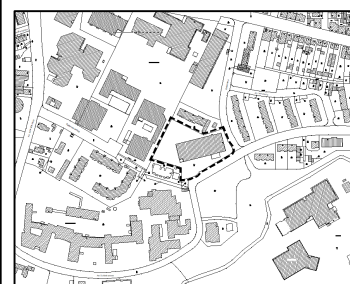
**HANSESTADT
LÜNEBURG**

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 179
„Ziegelkamp“**

mit örtlicher Bauvorschrift

- Hinweise -

Entwurf (24.04.2023)



eps

erdmann pluschke stadtplanung
PartGmbH | Stadtplaner, Dipl.-
Sachverständige für städtebauliche
Sachangelegenheiten | 21335 Lüneburg
Tel. 04131 - 603554
www.eps-gb.de