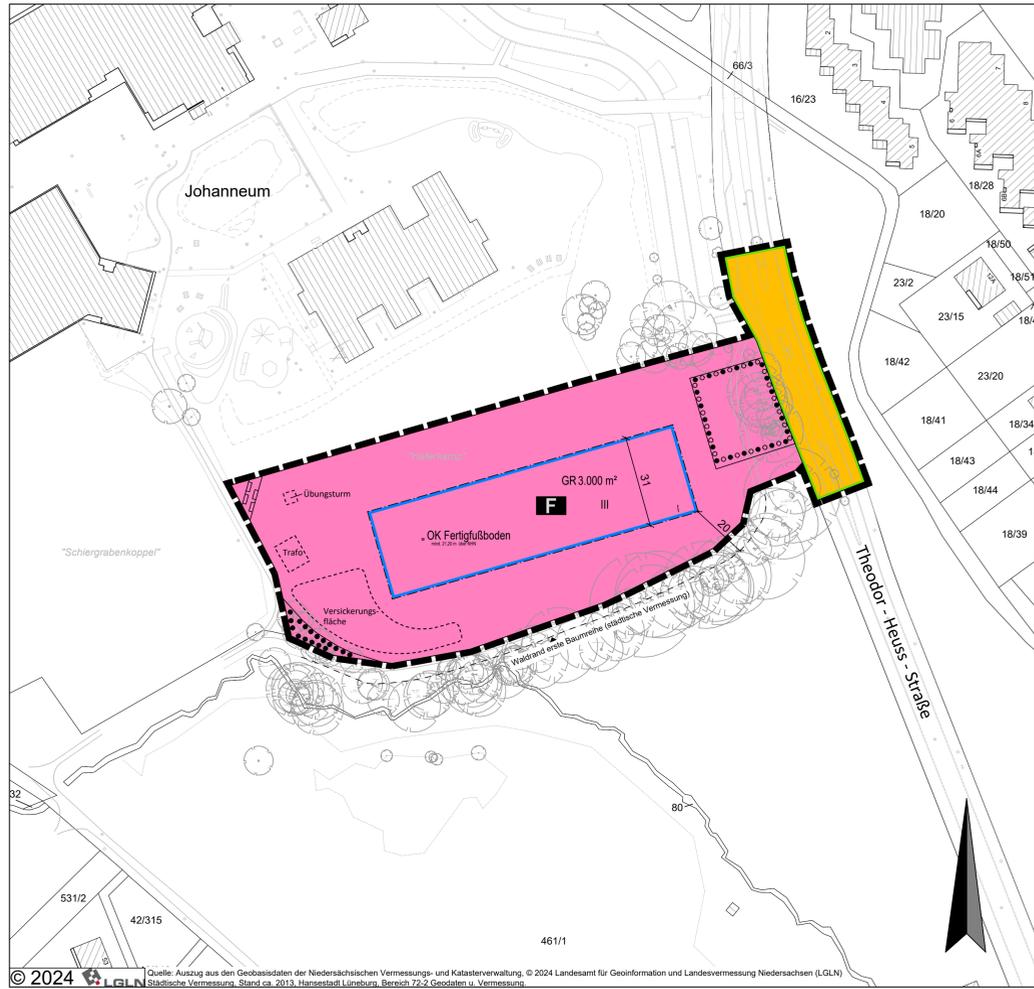


**Bebauungsplan Nr. 177 "Theodor-Heuss-Straße/Haferkamp" Maßstab: 1:1.000**



**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
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfächen
- 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 BauBG)**
- 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**
- Bemaßung in Metern
- Begrenzung unverbindliche Vormerkungen mit Bezeichnung

**Textliche Festsetzungen**

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

- 1. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Höhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauGB)**
  - 1.1. Die zulässige Grundfläche darf durch Zufahrten, Übungsflächen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Trafostation, Übungssturm) überschritten werden bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 9.500 m².
  - 1.2. Nebenanlagen sind nur innerhalb der Längsachse des Baufensters zulässig. Ausgenommen hiervon ist ein Feuerwehrturm in luftdurchlässiger Bauweise.
  - 1.3. Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFFB) ist auf 21,20 m NHN oder höher zu errichten.
- 2. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
  - 2.1. 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.
  - 2.2. 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 m² mit einer Mindestdiefe von 1,5 m herzustellen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte und klimaangepasste Bäume der gleichen Pflanzqualität zu ersetzen.
  - 2.3. 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.
  - 2.4. Außenleuchten sind ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung sowie dem feuerwehrlchen 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.
  - 2.5. PKW-Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
  - 2.6. Innerhalb der Gemeinbedarffläche ist eine Versickerungsmulde mit bewachsenem Oberboden herzustellen.
  - 2.7. 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.
- 3. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
  - 3.1. 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.

**Hinweise**

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

**Gehölzschutz**  
Beeinträchtigungen oder Schädigungen der zu erhaltenden Gehölze sind zu vermeiden, gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18320 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu ergreifen. Es gilt die Gehölzschutzsatzung der Hansestadt Lüneburg.

**Gewässerschutz**  
Die Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund und die Einleitung in oberirdische Gewässer sind nach § 9 Abs. 1 Ziff. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Benutzungstatbestände und bedürfen nach § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

**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)

**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. 177 „Theodor-Heuss-Straße / Haferkamp“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am 07.05.2025 als Satzung beschlossen.

Lüneburg, den

.....  
Oberbürgermeisterin  
Kalisch

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 17.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 177 „Theodor-Heuss-Straße / Haferkamp“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Lüneburg, den

.....  
Oberbürgermeisterin  
Kalisch

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemarkung Lüneburg, Flur 50  
Maßstab: 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den

.....  
LGLN Katasteramt

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Büro ELBBERG Kruse, Rathje, Springer, Eckebrecht Partnerschaft mbB, Lehmweg 17, 20251 Hamburg.

Hamburg, den

ELB/BERG / STADT LANDSCHAFT

.....  
Planverfasser  
Rathje

**Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 29.10.2024 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 18.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit seiner Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 19.11.2024 bis 20.12.2024 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich haben in diesem Zeitraum die veröffentlichten Unterlagen öffentlich ausgelegt.

Lüneburg, den

.....  
Oberbürgermeisterin  
Kalisch

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat den Bebauungsplan Nr. 177 „Theodor-Heuss-Straße / Haferkamp“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.05.2025 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lüneburg, den

.....  
Oberbürgermeisterin  
Kalisch

**Inkrafttreten**  
Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 177 „Theodor-Heuss-Straße / Haferkamp“ 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.

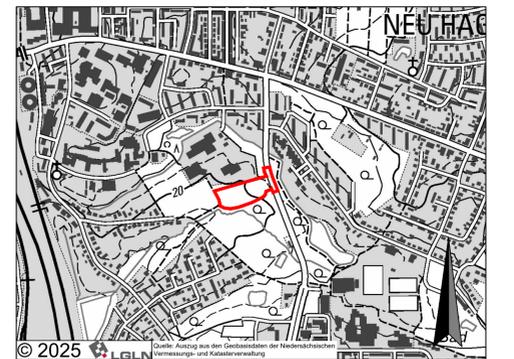
Lüneburg, den

.....  
Oberbürgermeisterin  
Kalisch



**HANSESTADT LÜNEBURG**

**Bebauungsplan Nr. 177 „Th.-Heuss-Str./Haferkamp“**



Übersicht M 1 : 10.000

ELB/BERG / STADT LANDSCHAFT

ELBBERG Kruse, Rathje, Springer, Eckebrecht Partnerschaft mbB  
Architekt, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt  
Lehmweg 17, 20251 Hamburg | 040 450955-800 | mail@elbberg.de | www.elbberg.de