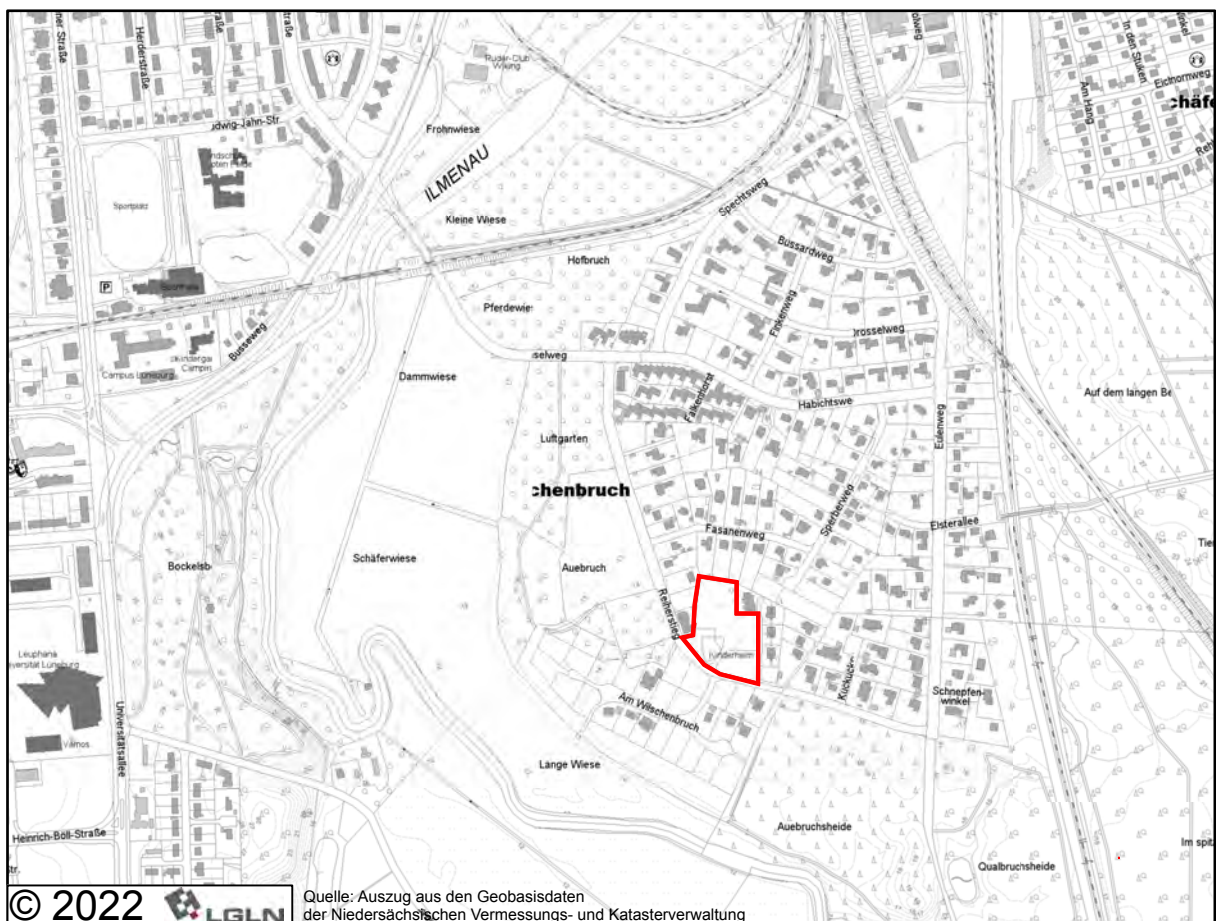




# HANSESTADT LÜNEBURG

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 165 "Reiherstieg"

zu diesem Bebauungsplan existiert ein Durchführungsvertrag.  
Vorentwurf




Übersicht M 1 : 2.500

040 - 44 14 19  
Graumannsweg 69  
22087 Hamburg  
www.archi-stadt.de

**ARCHITEKTUR  
+ STADTPLANUNG**  
entwickeln und gestalten  
Baum | Schwormstede | Stellmacher PartGmbH



<b>WA2</b>	<b>II</b>
<b>0,3</b>	
<b>GH 8,50 m</b>	

<b>WA1</b>	<b>II</b>
<b>0,3</b>	<b>FD</b>
<b>GH 10 m</b>	

Reihersstieg

Fasanenweg

bruch

20 WE  
EH  
+ 17,00  
1 WE  
DH

17 WE  
EH  
+ 15,50  
20

20,50 WE  
EH  
+ 15,10  
25,50

17 WE  
EH  
+ 15,30  
20

17 WE  
EH  
+ 15,30  
20

20,50 WE  
EH  
+ 15,30  
25,50

G-F-L

M

St

22

St

St

St

St

St

St

St

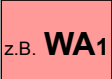
St

St

# Planzeichenerklärung

(gemäß PlanzV90)

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

 z.B. **WA1** Allgemeines Wohngebiet (WA), nummeriert

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

z.B. 0,3 Grundflächenzahl, als Höchstmaß


z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

z.B. GH 8,50 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß

z.B.  +15,30 unterer Höhenbezugspunkt in Metern ü. NHN

## Bauweise und überbaubare Grundstückfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

## Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

z.B. 5  $\frac{WE}{EH}$  höchst zulässige Zahl von Wohneinheiten je Einzelhaus


z.B. 1  $\frac{WE}{DH}$  höchst zulässige Zahl von Wohneinheiten je Doppelhaushälfte

## Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)


 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie






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

 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgung



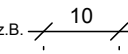

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

 Baum, zum Erhalt

## Sonstige Planzeichen

	Grenze des Geltungsbereichs
	Grenze des Vorhabengebietes
	Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung
	Umgrenzung von Flächen für offene Stellplätze
	Müllsammelstelle

## Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurstücksgrenze
z.B. 21/31	Flurstücksnummer
	Gebäudebestand
z.B. 	Bemaßung in Metern
	Baum, zukünftig entfallend

# Textliche Festsetzungen

## I. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (§ 9 (1) BauGB)

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

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ferienwohnungen nicht zulässig.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Innerhalb des Vorhabengebiets sind gem. § 12 (3a) BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

## **2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA<sub>1</sub> darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden.
- 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA<sub>2</sub> sind oberhalb des festgesetzten Höchstmaßes der Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig.
- 2.3 Der obere Bezugspunkt der in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude.  
Der untere Bezugspunkt (+0,00 m) ist der nächstgelegene in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt in Metern über NHN.
- 2.4 Die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe darf für untergeordnete Gebäudeteile und technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Treppenhäuser und Aufzugsschächte) sowie Anlagen zur Nutzung von solarer Energie um bis zu 1,50 m überschritten werden. Die untergeordnete Gebäudeteile sowie technischen Anlagen und deren Einhausung sind mindestens 1,00 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

## **3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA<sub>1</sub> ist ein Überschreiten der Baugrenzen für Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m zulässig.
- 3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA<sub>1</sub> sind offene und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Tiefgaragen sind generell zulässig.

## **4.0 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB )**

- 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA<sub>1</sub> sind die nachzuweisenden privaten Stellplätze unterirdisch unterzubringen. Ausgenommen hiervon sind maximal 13 Stellplätze für Besuchende und Menschen mit Behinderung sowie Stellplätze mit E-Ladestationen.

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

- 5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA<sub>1</sub> sind die Dächer der Hauptgebäude auf mindestens 60 % der Dachflächen mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.  
Eine Kombination mit Anlagen zur Gewinnung solarer Energien ist zulässig, wenn die Anlagen einen Mindestabstand von 30 cm zur Substratoberfläche aufweisen.
- 5.2 Die Dächer von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 5.3 Gehwege und ebenerdige Stellplätze sind im luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen.

**6.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a+b BauGB)**

- 6.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 6.2 Innerhalb der Kronentraufe und des 1,50 m breiten Schutzstreifens rund um die Baumkrone der zum Erhalt und zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sind jegliche Bodenauffüllungen, Bodenablagerungen oder Ablagerungen sonstiger Materialien – auch zeitweise – nicht zulässig. Außerdem ist im gesamten Kronenbereich und Schutzstreifen die Errichtung – auch baugenehmigungsfreier – baulicher Anlagen nicht zulässig.  
Davon abweichend sind ausnahmsweise unterhalb der Baumkronen Abgrabungen wurzelschonend in Handschachtung und unter fachlicher Begleitung eines Baumpflegerers zulässig.
- 6.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 23 Bäume in der Qualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen und einer offenen begrünten Pflanzscheibe von mindestens 15 m<sup>2</sup> anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.