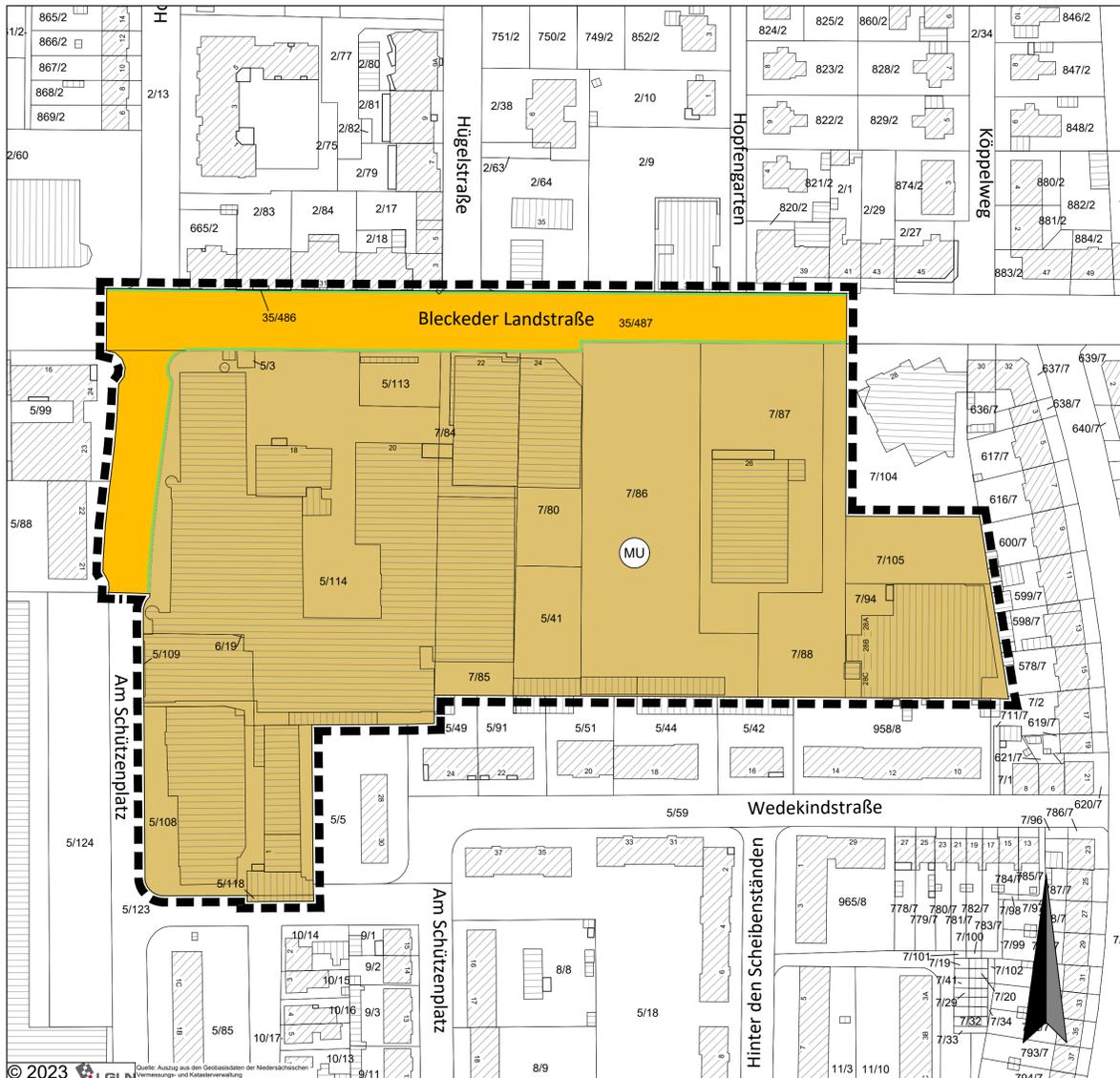


**Bebauungsplan Nr. 172 "Bleckeder Landstraße / Schützenplatz" Maßstab: 1:1.000**

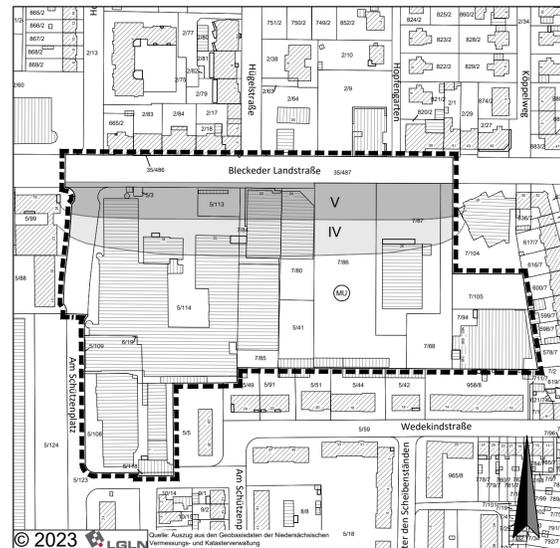


- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung
    - Urbane Gebiete
    - Straßenverkehrsflächen
    - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Sonstige Planzeichen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Darstellung ohne Normcharakter**
- Wohn- und Geschäftsgebäude
  - öffentliche Gebäude
  - gewerbliche Gebäude und Nebengebäude
  - Flurstücksgrenze
  - Bemaßung
  - Flurstücksnummer

- Textliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO)**
    - Urbanes Gebiet (MU)
      - Im urbanen Gebiet (MU) sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende nach § 6a BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
        - Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind
        - Tankstellen
      - Im urbanen Gebiet (MU) sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende nach § 6a BauNVO allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
        - Einzelhandelsbetriebe mit hoch zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß Lüneburger Liste. Als Randsortiment sind hoch zentrenrelevante Sortimente bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig, höchstens jedoch 100 m<sup>2</sup>.
      - Im urbanen Gebiet (MU) ist gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebs („Roy Robson Fabrikverkauf“) auf den in der Planzeichnung dargestellten Flurstücken 7/80, 7/84 und 7/85 nach Maßgabe folgender Bestimmungen zulässig:
        - Die Verkaufsfläche der gemäß Lüneburger Liste hoch zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung und Schuhe/Lederwaren darf innerhalb der ersten 10 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans insgesamt nicht mehr als 2.830 m<sup>2</sup> betragen. Die Verkaufsflächenvergrößerung des Sortiments Schuhe darf höchstens 100 m<sup>2</sup> betragen. Die Verkaufsflächenvergrößerung des Sortiments Lederwaren darf höchstens 50 m<sup>2</sup> betragen.
        - Ab dem 11. Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans darf die Verkaufsfläche der hoch zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung und Schuhe/Lederwaren insgesamt nicht mehr als 3.100 m<sup>2</sup> betragen.

- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB i.V.m. §§ 16-22 BauNVO)**
  - Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach den Vorschriften des § 34 Abs. 1 BauGB
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - Straßenverkehrslärm
    - Zum Schutz der Wohn- und Büronutzung werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wände, Dächer und Fenster) gemäß der Norm DIN 4109-1:2018 für die Lärmpegelbereiche in dem der nachfolgenden Abbildung gekennzeichneten Bereichen festgesetzt.

**Lärmpegelbereiche** Maßstab: 1:2.000



Lärmpegelbereiche (§ 9 (1) 24 BauGB)

- Lärmpegelbereich IV
- Lärmpegelbereich V

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub> [dB]
IV	70
V	75

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien und Vorgaben der DIN 4109 (Januar 2018) unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen zu ermitteln und nachzuweisen.

Für die straßenabgewandten Gebäudeseiten dürfen die Anforderungen ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.

- Für Schlafräume und Kinderzimmer deren Fenster ausschließliche zur Straßenseite ausgerichtet sind, sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andre geeignete, dem Stand der Technik entsprechenden Weise gewährleistet werden kann.
- Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) sind in dem Lärmpegelbereichen V zur straßenabgewandten Seite anzuordnen oder mit entsprechenden Schallschutz z. B. verglaste Vorbauten auszuführen.
- Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises (ergänzende Schalluntersuchung) im konkreten Planverfahren ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen z.B. infolge Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper an den Schallschutz resultieren.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NVKommG) hat der Rat der Hansestadt Lüneburg den Bebauungsplan Nr. 172 „Bleckeder Landstraße / Schützenplatz“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, den Lärmpegelbereichen sowie der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung als Satzung beschlossen.

Lüneburg, den .....  
 Oberbürgermeisterin  
 Frau Kalisch

**VERFAHRENSVERMERKE**

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

Lüneburg, den .....  
 Planverfasserin

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Sinne des § 3 Abs. 4 der Hauptsatzung der Hansestadt Lüneburg am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. .... bekannt gemacht worden.

Lüneburg, den .....  
 Oberbürgermeisterin  
 Frau Kalisch

**Planunterlage**  
 Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)  
 Maßstab: 1 : 1.000, Gemarkung Lüneburg Flur 24  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
 Herausgeber: © 2023  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),  
 Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand November 2023).  
 Ein örtlicher Feldvergleich würde nicht durchgeführt.

Lüneburg, den .....

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lüneburg, den .....  
 Oberbürgermeisterin  
 Frau Kalisch

**Rechtgrundlagen**  
 Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Ausfertigung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1509)

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

Lüneburg, den .....  
 Oberbürgermeisterin  
 Frau Kalisch

**Inkrafttreten**  
 Die Hansestadt Lüneburg hat am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB den Beschluss über den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift ortsüblich im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. .... bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Lüneburg, den .....  
 Oberbürgermeisterin  
 Frau Kalisch

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

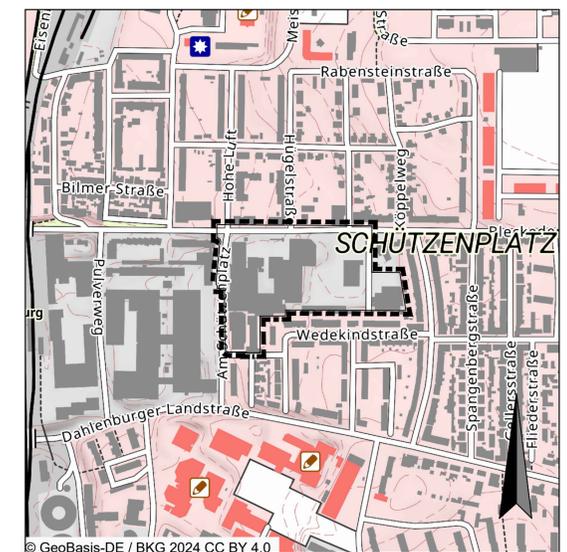
Lüneburg, den .....  
 Oberbürgermeisterin  
 Frau Kalisch



**HANSESTADT LÜNEBURG**

**Bebauungsplan Nr. 172 „Bleckeder Landstraße / Schützenplatz“**

Stand: Entwurf Februar 2025



© GeoBasis-DE / BKG 2024 CC BY 4.0  
 Übersicht M 1 : 5.000