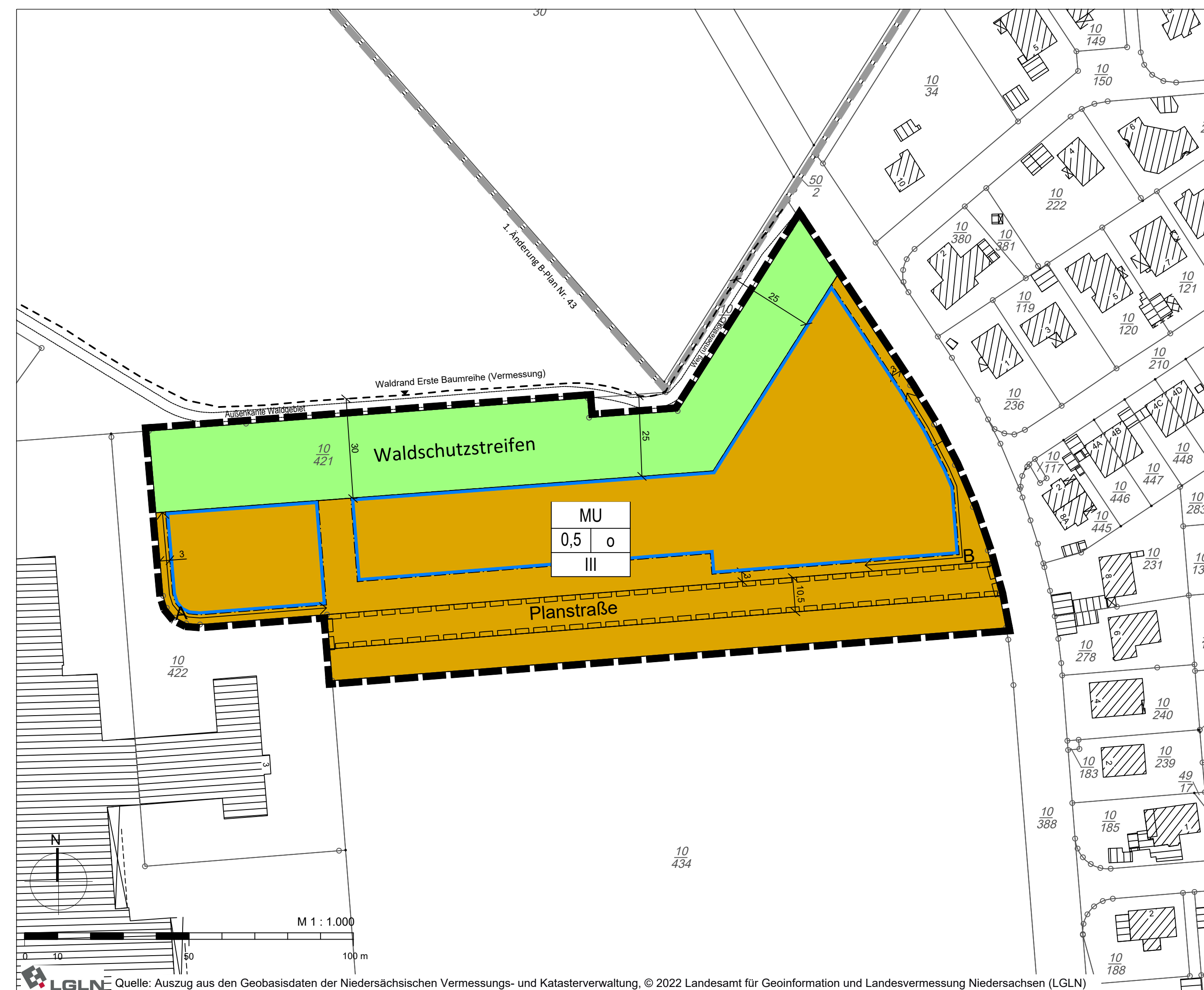


Bebauungsplan Nr. 43 "Vrestorfer Heide", 6. Änderung M 1:1.000



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990

- Art der baulichen Nutzung**
- MU** Urbanes Gebiet (siehe textliche Festsetzung 1.1 - 1.3)
- Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. 0,5 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o offene Bauweise
 - Baugrenze
 - z.B. A besondere Festsetzungen (siehe textliche Festsetzung 4)
- Grünfläche**
- private Grünfläche, Waldschutzbereich
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzung 7.1)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Darstellung ohne Normcharakter**
- z.B. 3 Bemaßung in Metern
 - Geltungsbereich anderer Bebauungspläne
- Bestandsdarstellungen**
- Die in dem Bebauungsplan für den Bestand verwendeten Zeichen und Signaturen entsprechen, soweit nicht besonders in der Zeichenerklärung dargestellt, den Zeichenvorschriften vermessungstechnischer Karten und Risse im Land Niedersachsen. Abgebrochene Gebäude werden nicht dargestellt.
- Gebäude und Nebengebäude
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze

Hinweise

- Bei allen Baumaßnahmen ist zum Schutz vorhandener Bäume die DIN 18920 zu beachten.
- 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.
- 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

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), jeweils in der beim Satzungsbeschluss geltenden Fassung, hat der Rat der Hansestadt Lüneburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den örtlichen Bauvorschriften und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen mit Begründung, als Satzung beschlossen.

Lüneburg, den

.....
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf der Satzung wurde ausgearbeitet von ELBBERG Kruse, Rathje, Springer, Eckebrecht Partnerschaft mbB, Architekt, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt, Lehnhweg 17, 20251 Hamburg., Tel. 040/460955-800, mail@elbberg.de

Hamburg, den

.....
Volker Rathje

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 22.03.2022 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 durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel im Bürgeramt bekannt gemacht worden. Außerdem ist der Aufstellungsbeschluss am XXXX in der Landeszeitung für die Lüneburger Heide bekannt gemacht worden.

Lüneburg, den

.....
Oberbürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)
Maßstab: 1 : 1.000 für die Gemarkung Lüneburg, Flur 10
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2022 LGLN

Herausgeber:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach. 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

.....

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am XXXXX dem Entwurf der Satzung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom XXXXX bis XXXXX durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel im Bürgeramt ortsüblich bekannt gemacht. Außerdem sind Ort und Dauer der Auslegung am XXXXX im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. 7/2017 bekannt gemacht worden. Der Entwurf der Satzung und der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom XXXXX bis XXXXX gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lüneburg, den

.....
Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen

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

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

1.1 Im urbanen Gebiet (MU) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 6a Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.2 Im urbanen Gebiet (MU) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten, sowie Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Darstellung und Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (Bordelle und bordellartige Betriebe), Wettbüros sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 in der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen.

- Tankstellen

1.3 Im urbanen Gebiet (MU) sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Geschossfläche von 200 m² zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen im weiteren Planverfahren -

3. Bauliche Anforderungen zur Nutzung Erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

3.1 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 mind. 2,00 m² für eine Stromspeichermöglichkeit, die aus Erneuerbarer Energie erzeugt wird, vorzuzhalten.

3.2 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 benutzt werden.

4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Im urbanen Gebiet (MU) sind schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 in den mit „A“ gekennzeichneten Bereichen an den lärmabgewandten Fassadenseiten anzuordnen. Andernfalls sind an den von Überschreitungen betroffenen Gebäudefassaden in Richtung des Bedarfstellplatzes vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109, nur Festvergassung zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise, sicherzustellen.

4.2 Im urbanen Gebiet (MU) sind schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 in den mit „B“ gekennzeichneten Bereichen, zum Schutz der Nachtruhe in dem ein Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von 45 dB(A) nachts überschritten wird, bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem

Stand der Technik entsprechende Weise, sichergestellt werden kann. Die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgebliche Außenlärmpegeln nach DIN 4109 müssen erfüllt werden.

5. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Die private Grünfläche ist mit den vorhandenen Bäumen und Sträuchern naturnah zu erhalten. Die Anlage von Spielflächen und einer Fußwegeverbindung ist zulässig.

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Auf ebenenrigiden Stellplatzanlagen ist nach sechs Stellplätzen ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

6.2 Dächer von Hauptgebäuden bis zu einer Neigung von 5° sind mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Dachterrassen und technische Anlagen, außer solchen zur Gewinnung von Sonnenenergie, sind insgesamt auf höchstens 30 % der Dachflächen von Gebäuden zulässig.

Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen mit einer Grundfläche größer als 40 m² sind mit einem mindestens 15 cm starken Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

6.3 Im urbanen Gebiet (MU) sind Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen zulässig. Diese sind als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf angrenzende Gehölze und Biotope ist zu vermeiden.

- Festsetzungen zur weiteren Begründung des Plangebietes erfolgen im weiteren Planverfahren -

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

7.1 Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen die Planstraße zu befahren und unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können zugelassen werden.

II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (gem. § 84 NBauO)

1. Gebäude- und Geschosshöhe (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses darf höchstens 0,5 m über der Oberkante des zugehörigen Erschließungsabschnittes der Planstraße liegen.

2. Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Außenwände sind aus Verbländ- oder Sichtmauerwerk sowie Putz in den Farben rot bis rotbraun, braun, grau oder weiß herzustellen. Verkleidungen oder Gliederungselemente können in einem Anteil bis 30 % in Holz, in Naturfarben oder farbig gestalteten Flächen zugelassen werden. Fensterflächen sind nicht mitzurechnen.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und nur unterhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig. Leuchtwerbung mit sich beglendem oder veränderlichem Licht ist nicht zulässig.

4. Dachneigung und Form der Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)


Dächer von Hauptgebäuden, angebauten Nebenanlagen, Carports und Garagen sind ausschließlich als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von max. 5° herzustellen. Die Dacheindeckung und die Traufe der Hauptgebäude sind durch eine umlaufende Verbländung (Attika) zu verdecken. Die Ausbildung von Dachtraufen ohne Attika ist ausnahmsweise zulässig, sofern davon nur Teile des Daches betroffen sind.

5. Einfriedungen (§84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Einfriedung der nördlichen Grenze des Plangebietes ist ein Zaun zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

5. Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 NBauO)

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den oben genannten Vorschriften zuwiderhandelt. Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 3 mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.



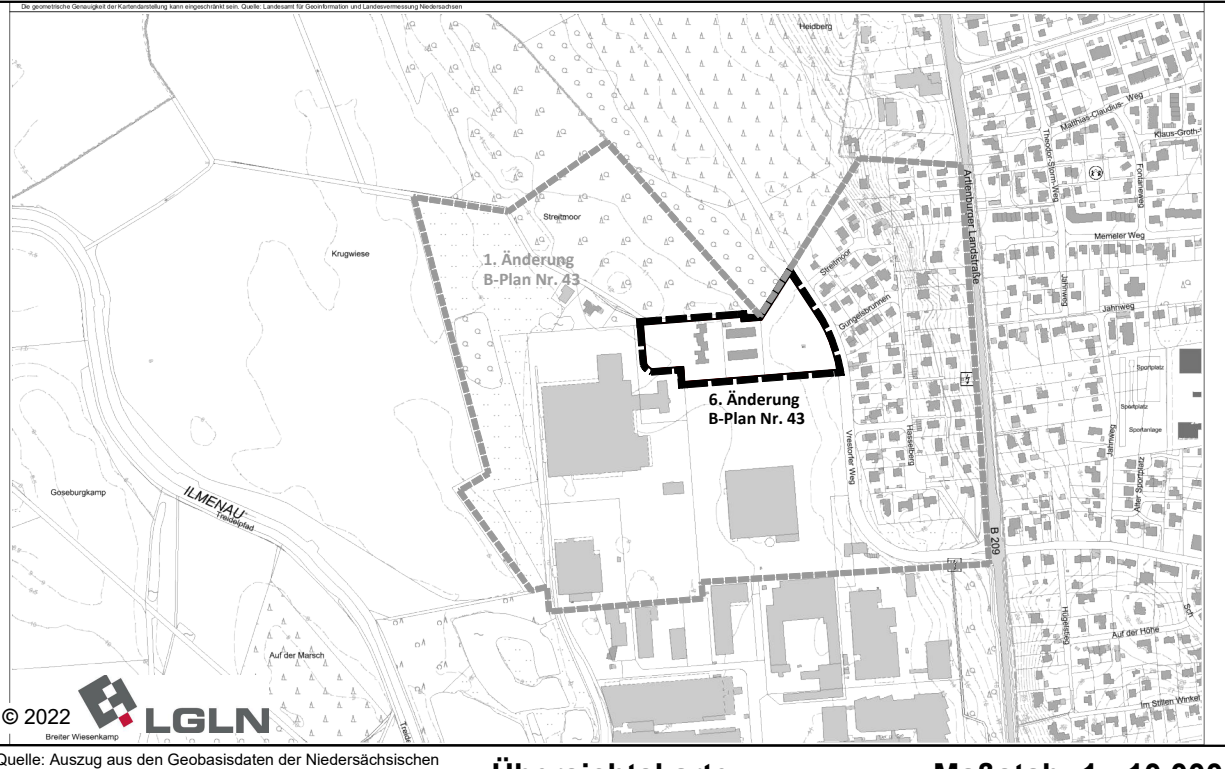
HANSESTADT LÜNEBURG

Bebauungsplan Nr. 43

6. Änderung

"Vrestorfer Heide"

mit örtlicher Bauvorschrift



© 2022 LGLN
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Übersichtskarte **Maßstab: 1 : 10.000**

Stand: Vorentwurf, 13.05.2024

ELB/STADT LANDSCHAFT BERG

ELBBERG Kruse, Rathje, Springer, Eckebrecht Partnerschaft mbB
Architekt, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Lehnhweg 17, 20251 Hamburg 040 460955-800 mail@elbberg.de www.elbberg.de