

Planzeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 152 "Erweiterung Klinik Gut Wienebüttel"

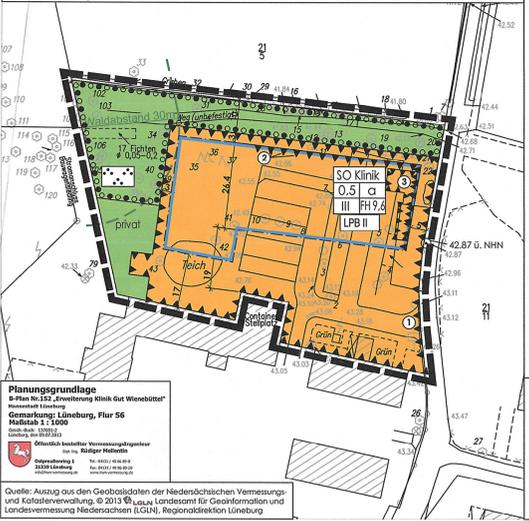
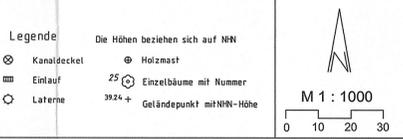


Table with columns: Nr., Art, Durchm., Kronenr., Nr., Art, Durchm., Kronenr. listing various tree species and their dimensions.



Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)
1.4.2. Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung Klinik (§ 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
9. Private Grünflächen

- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
13.2. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB, § 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 u. § 41 Abs.2 u. § 213 BauGB)
15. Sonstige Planzeichen
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)
15.10. Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs.3 BauGB)
Darstellungen ohne Normcharakter: Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, Wohngebäude, Waldabstandsbereich

Textliche Festsetzungen

- 1. Bauliche Nutzung
1.1 Im Sondergebiet „Klinik“ sind dem Klinikbetrieb dienende Gebäude zum Aufenthalt und zur Therapie von Patienten mit dem Betrieb dienenden Wirtschafts- und Personalräumen zulässig.
1.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
1.3 Die Oberkante des Erdgeschossfertigaufbodens (OKFF) muss mindestens 0,15 m und höchstens 0,50 m über dem Höhenbezugspunkt liegen.
1.4 Durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie durch untergeordnet Bauteile (Aufzug) darf die zulässige maximale Firsthöhe von 9,6 m über dem zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt um maximal 0,75 m überschritten werden.
1.5 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
1.6 Im Sondergebiet „Klinik“ sind innerhalb der Geländeoberfläche nur Stellplätze und Garagen sowie zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig (Tiefgarage, Garagengeschoss).
2. Immissionsschutz
2.1 Im Sondergebiet „Klinik“ sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zum Schutz vor Verkehrslärm vorzugsweise auf der südlichen Gebäudeseite anzuordnen.
2.2 Um eine konfliktfreie Nachbarschaft zum Parkplatz des Kulturforums herzustellen, sind Maßnahmen zur architektonischen Selbsthilfe zu ergreifen.
2.3 Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Ziffer „3“ sind im Erdgeschoss zum dauerhaften nächtlichen Aufenthalt vorgesehene Räume unzulässig.

- 3. Grünordnung/ Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
3.1 Der im Bereich der Fläche zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorhandene Weg ist in seinem Zustand zu erhalten.
3.2 Die innerhalb der privaten Grünfläche zulässigen Fußwege dürfen nur mit einer wasserundurchlässigen Decke befestigt werden.
3.3 Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist die Versickerung von von Verunreinigungen freiem Regenwasser zulässig.
3.4 Die auf der Fläche zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten und zu pflegen.
3.5 Auf der Fläche zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist als Unterwuchs die Entwicklung von halbruderalen Gras- und Staudenfluren zuzulassen und zu sichern.
3.6 Auf der Fläche zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind entlang des vorhandenen Weges großkronige, standortheime klimaresistente Laubbäume z.B. aus Pflanzenliste 1 (*Alleebäume) mit Stammumfang mind. 14 cm so an geeigneten Stellen zu pflanzen.
3.7 Im Sondergebiet „Klinik“ sind im Bereich der Freiflächen, angrenzend an die neu anzulegenden Stellplätze 2 standortheime klimaresistente Laubbaumhochstämme (maximalen Wuchshöhe 15 m, Stammumfang 14 cm) z.B. aus Pflanzenliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Table with columns: Pflanzenliste 1, Pflanzenliste 2, Feldahorn, Spitzahorn, Hainbuche, etc., listing tree species and their characteristics.

- 3.8 Dächer von Hauptgebäuden mit weniger als 10 Grad Dachneigung sind mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortgerechten, klimaresistenten einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen.
3.9 Als Kompensationsfläche der durch die zulässigen Eingriffe verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Plangebiet wird eine Fläche von 2700 m² dem Flurstück 18, Flur 56 Gemarkung Lüneburg zugeordnet.
3.10 An zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet und unmittelbar angrenzend sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) 4 Flachkästen (z. B. Fa. Schwegler Model 1FF) und 2 Rundkästen (z. B. Fa. Schwegler Model 1FD) zu installieren.
3.11 An zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet und unmittelbar angrenzend sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) insgesamt 4 Nistkästen folgender Typen an Bäumen zu installieren:
4. Boden- und Grundwasserschutz
4.1 Geländeabtrag und/oder -aufhöhungen sind nur soweit zulässig, wie sie zur Herstellung der Gebäude, der Oberflächenentwässerung und zur Angleichung an das Straßenniveau unbedingt erforderlich sind.
4.2 Der belebte Mutterboden ist vor Beginn von Baumaßnahmen abzuräumen und als Deckschicht auf Vegetationsflächen oder als Pflanzsubstrat innerhalb des Plangebietes wieder zu verwenden.
4.3 Stellplätze, deren Zufahrten sowie Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, z. B. als wassergebundene Decke, als Pflaster mit hohem Fugenanteil, als Rasengittersteine oder dergleichen herzustellen.
4.4 Da die Bodenverhältnisse im Plangebiet die Versickerung größerer Mengen Oberflächenwassers nicht zulassen, ist das von den Dachflächen abfließende Regenwasser zu sammeln und in das angrenzende an das Plangebiet bestehende Gewässernetz einzuleiten.

Hinweise

- 1. Rechtsgrundlagen
• Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 08.10.2022
• Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021
• Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021
• Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 08.12.2022
• Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 22.09.2022
• Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30.05.1978, zuletzt geändert am 26.05.2011
• Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 25.02.2021
2. Bodendenkmalschutz
Aufgrund archäologischer Funde verschiedener Zeitstellungen ist im Bereich der geplanten Baumaßnahme mit archäologischen Hinterlassenschaften zu rechnen.
3. Artenschutz
Die Baufeldfreimachung sowie die Fällung von Bäumen haben entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr.2 BNatSchG in der Zeit vom 1.Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.
4. Schutz von Bäumen, Pflanzen, Vegetation
Bei allen baulichen Maßnahmen ist die Beachtung der einschlägigen Normen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu gewährleisten.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Hansestadt Lüneburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 152 "Erweiterung Klinik Gut Wienebüttel", bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung als Satzung beschlossen.

Lüneburg, den 06.10.2023

Planunterlagen
Kartengrundlage: ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)
Maßstab: 1 : 1.000
Gemarkung: Lüneburg
Flur: 56, Flurstück: 21/5
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2013 Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 09.07.2013). 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 26.09.2023
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Rüdiger Mellentin

Planverfasserin
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 152 "Erweiterung Klinik Gut Wienebüttel" wurde ausgearbeitet vom Büro Mehring, Stadt- und Landschaftsplanung, Inh. Silke Wübbenhorst, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131-4004880, mehring@planung.de

Lüneburg, den 25.08.2023
Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 29.05.2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 152 "Erweiterung Klinik Gut Wienebüttel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Sinne des § 3 Abs. 4 der Hauptsatzung der Hansestadt Lüneburg vom 25.02.2016 bis 31.03.2016 durch Aushang an der Bekanntmachungstafel im Bürgeramt bekannt gemacht worden. Außerdem ist der Aufstellungsbeschluss am 11.02.2016 in der Landeszeitung für die Lüneburger Heide bekannt gemacht worden.

Lüneburg, den 06.10.2023
Oberbürgermeisterin

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 21.03.2023 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 152 "Erweiterung Klinik Gut Wienebüttel" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 08.04.2023 im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. 3c/2023 bekannt gemacht worden. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 152 "Erweiterung Klinik Gut Wienebüttel" und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 17.04.2023 bis 17.05.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Lüneburg, den 06.10.2023
Oberbürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 152 "Erweiterung Klinik Gut Wienebüttel" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.08.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lüneburg, den 06.10.2023
Oberbürgermeisterin

Inkrafttreten
Die Hansestadt Lüneburg hat am 15.04.24 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB den Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 152 "Erweiterung Klinik Gut Wienebüttel" ortsüblich im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. 17.02.24 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Lüneburg, den 05.02.2024
Oberbürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 152 "Erweiterung Klinik Gut Wienebüttel" sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, den
Oberbürgermeisterin

Mängel in der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 152 "Erweiterung Klinik Gut Wienebüttel" sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, den
Oberbürgermeisterin

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 152 "Erweiterung Klinik Gut Wienebüttel" (Satzung). Folgende Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans werden verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:
1. Vorhaben- und Erschließungsplan VEP (Böbs Architekten): Verbindlich sind die Größe, Lage, Kubatur und Ausrichtung des Baukörpers sowie die Lage und Ausrichtung des Staffelfgeschosses, die Lage der Tiefgarageneinfahrt, der Außenstellplätze und der anzupflanzenden Bäume.
2. Ansichten und Schnitt: Verbindlich sind die Gebäudekubatur, die Höhen, die Dachform und Dachgestaltung, die Fassadenstruktur sowie das Fassadenmaterial.



HANSESTADT LÜNEBURG
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 152 "Erweiterung Klinik Gut Wienebüttel"
Stand: August 2023

BÜRO MEHRING
Inh. Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst
STADT + LANDSCHAFTSPLANUNG

Übersicht M 1: 5.000
Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, WebAtlasDE (grün). Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg