



## Informationsblatt zum Baugebiet „Am Wienebütteler Weg“

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten. Die wichtigsten Punkte (nicht abschließend) für das Neubaugebiet sind im Folgenden aufgeführt:

### Für die Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser im Neubaugebiet gilt:

**Grundstücksgrößen:** Die Grundstücke für Einfamilienhäuser sind ca. 500 bis 700 m<sup>2</sup> groß, für Doppelhaushälften ca. 400 bis 475 m<sup>2</sup> und für Reihenhausscheiben ca. 180 bis 400 m<sup>2</sup> je Scheibe.

**Nutzungen:** In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohnnutzungen zulässig und kleine, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Außerdem sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig (Einzelfallprüfung erforderlich). Ferienwohnungen sind unzulässig.

**Wohneinheiten:** Je Einzelhaus sind bis zu 2 Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte oder Reihenhausscheibe maximal 1 Wohneinheit.

**Höhen:** Es dürfen bis zu zwei Vollgeschosse errichtet werden (Erdgeschoss plus 1. OG). Zusätzliche Staffelgeschosse (2. OG, kleiner als 2/3 der darunterliegenden Fläche) sind also zulässig. Die Gesamtgebäudehöhe darf bis zu 11 m betragen (inklusive Attika, gemessen am Straßenniveau). Die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens muss mindestens 0,2 m und darf maximal 0,8 m über Straßenniveau liegen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind von der maximalen Gebäudehöhe nicht betroffen.

**Dächer:** Die Dächer sind ausschließlich als begrünte Flachdächer zulässig (max. 5° Dachneigung, Hauptgebäudedächer min. 15 cm Substrataufbau, Nebenanlagen, Garagen und Carports min. 8 cm Substrataufbau, jeweils extensive Begrünung mit standortgerechten einheimischen Stauden und Gräsern).

**Solarenergie:** Zudem sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu errichten (s. Regelungen im Kaufvertrag). Im Hausanschlussraum oder einem geeigneten anderen Raum ist eine Fläche von mindestens 2,00 m<sup>2</sup> für eine Speichermöglichkeit vorzuhalten, für Strom, der aus erneuerbarer Energie erzeugt wird. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie müssen min. 30 cm über der Oberkante der festgesetzten Dachbegrünung liegen. Der Akku des E-Fahrzeugs kann nicht als Ersatz für die 2 m<sup>2</sup> Fläche genutzt werden.

**Fassaden:** Fassaden von Hauptgebäuden sind in Putz, Holz, Naturstein oder Ziegel zulässig. Für Ziegel nur rote und rotbraune Farbtöne. Anstriche sind in einem bestimmten Farbfächer zulässig (s. örtliche Bauvorschriften). Fassadenbegrünungen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind immer zulässig.

**GRZ / Versiegelung:** Die GRZ (Grundflächenzahl/Versiegelungsgrad) ist unterschiedlich festgesetzt (s. Planzeichnung, WA 1 max. 0,3, WA 2 max. 0,4). Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen (Gartenschuppen etc.), Garagen, Carports oder Stellplätze mit ihren Zufahrten ist nicht zulässig. Ausnahmemöglichkeiten gibt es für Nebenanlagen und Fahrradüberdachungen, deren Dächer begrünt und mit min. 8 cm Vegetationstragschicht überdeckt sind (WA 1

bis max. 0,4, WA 2 bis max. 0,5). Zudem sind solche begrünten Nebenanlagen nur zu 50 % anzurechnen. Für Mittelreihenhäuser ist eine Überschreitung der GRZ um 0,2 zulässig (also WA 1 max. 0,5, WA 2 max. 0,6).

**Nebenanlagen:** Hochbauliche Nebenanlagen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Grünflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

**Stellplätze:** Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig. Die so gekennzeichneten Grundstücksteile sind für die Berechnung der GRZ unbeachtlich und werden aber auch nicht dem Grundstück zugeschlagen.

Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind mindestens 1,5 Einstellplätze zu errichten. Bei Reihenhäusern je Wohneinheit ein Stellplatz.

Je fünf oberirdischer Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum (siehe Pflanzliste 1) so zu pflanzen, dass die Stellplätze eine sinnvolle Verschattung erhalten.

**E-Mobilität:** Zur Nutzung von erneuerbar erzeugtem Strom sind technische Maßnahmen zur Vorbereitung einer Lademöglichkeit von elektrisch betriebenen Fahrzeugen auf mindestens 25 % der notwendigen Stellplätze vorzubereiten.

**Feinstaubschutz:** Feste Brennstoffe wie Kohle, Holz und Torf dürfen nicht für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke verwendet werden.

**Gestaltung Freiflächen:** Wege, Zufahrten und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, z.B. aus Material wie Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecken etc..

Zudem sind Zuwegungen und Stellplätze einheitlich in hellen Tönen zu gestalten und aus einheitlichem Material herzustellen.

Schottergärten oder ähnliche Anlagen sind nicht zulässig, die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen.

**Anpflanzungen:** Je angefangene 150 m<sup>2</sup> der gem. § 9 (2) NBauO zu begrünenden Grundstücksfläche (nicht überbaute Flächen) ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.

**Zäune / Einfriedungen:** Die Stellplatzanlagen sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken durch die Anpflanzung von einreihigen, geschnittenen Hecken standortheimischer Arten (siehe Pflanzliste Heckenpflanzen) einzugrünen (Qualitäten und Arten s. textliche Festsetzungen).

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sowie der Grünflächen sind bepflanzte Natursteinmauern, transparente Holzzäune oder Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Drahtzäune entlang der öffentlichen Grundstücke sind gartenseitig in Hecken integriert zulässig. Die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Nutzungen ist auf max. 1,20 m begrenzt. Ausgenommen hiervon sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen.

Zwischen den privaten Grundstücken sind Einfriedungen bis zu 2 m Höhe zulässig. Die Einfriedungen können auch als transparenter oder berankter Draht- oder Holzzaun gestaltet werden.

### Für die Mehrfamilienhäuser im Neubaugebiet gilt:

**Grundstücksgrößen:** Die Größen für Mehrfamilienhaus-Grundstücke variieren zwischen ca. 1.200 m<sup>2</sup> und 2.200 m<sup>2</sup> (+ 1 x 2.600 m<sup>2</sup>).

**Nutzungen, geförderter Wohnungsbau, Wohnungsgrößen:** In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Wohnnutzungen zulässig und kleine, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Außerdem sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig (Einzelfallprüfung erforderlich). Ferienwohnungen sind unzulässig. Es ist ein Mindestanteil von 30 % an gefördertem Wohnraum herzustellen (s. Regelungen im Kaufvertrag). Zudem sind mindestens 10 % der Wohnungen je Gebäude als Wohnung für kinderreiche Familien mit mindestens 3 Kindern oder für Großfamilien mit mindestens 3 Generationen herzustellen.

Etwas andere Vorgaben gelten für die Gebiete WA 6 und 8, die das Zentrum an der Mobilitätsstation bilden sollen. Dort sind die Erdgeschossflächen gewerblich zu nutzen. Ein Mindestanteil an gefördertem Wohnungsanbau und auch der Mindestanteil an großen Wohnungen ist hier verzichtbar.

**Höhen:** Die zulässige Geschossigkeit variiert. Ebenso die maximalen Gesamtgebäudehöhen (s. Planzeichnung). Die Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens muss mindestens 0,2 m und darf maximal 0,8 m über Straßenniveau liegen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind von der maximalen Gebäudehöhe nicht betroffen.

**Dächer:** Die Dächer sind ausschließlich als begrünte Flachdächer zulässig (max. 5° Dachneigung, Hauptgebäudedächer min. 15 cm Substrataufbau, Nebenanlagen, Garagen und Carports min. 8 cm Substrataufbau, jeweils extensive Begrünung mit standortgerechten einheimischen Stauden und Gräsern).

**Solarenergie:** Zudem sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu errichten (s. Regelungen im Kaufvertrag). Im Hausanschlussraum oder einem geeigneten anderen Raum ist eine Fläche von mindestens 2,00 m<sup>2</sup> für eine Speichermöglichkeit für Strom, der aus erneuerbarer Energie erzeugt wird, vorzuhalten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie müssen min. 30 cm über der Oberkante der festgesetzten Dachbegrünung liegen.

**Fassaden:** Fassaden von Hauptgebäuden sind in Putz, Holz, Naturstein oder Ziegel zulässig. Für Ziegel nur rote und rotbraune Farbtöne. Anstriche sind in einem bestimmten Farbfächer zulässig (s. Örtliche Bauvorschriften). Fassadenbegrünungen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind immer zulässig.

**Versiegelung / GRZ:** Die GRZ (Grundflächenzahl/Versiegelungsgrad) ist unterschiedlich festgesetzt (s. Planzeichnung, 0,4 / 0,5). Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen (Gartenschuppen etc.), Garagen, Carports oder Stellplätze mit ihren Zufahrten ist nicht zulässig. Ausnahmemöglichkeiten gibt es für Nebenanlagen und Fahrradüberdachungen, deren Dächer begrünt und mit min. 8 cm Vegetationstragschicht überdeckt sind (bis max. 0,5 / 0,6). Zudem sind solche begrünter Nebenanlagen nur zu 50 % anzurechnen. Außerdem gibt es weitreichende Ausnahmemöglichkeiten für die Errichtung von begrünter Tiefgaragen (min. 80 cm Substrataufbau).

**Nebenanlagen:** Hochbauliche Nebenanlagen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Grünflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

**Stellplätze / Tiefgaragen:** Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig. Die so gekennzeichneten Grundstücksteile sind für die Berechnung der GRZ unbeachtlich und werden aber auch nicht dem Grundstück zugeschlagen.

Anders in den WA 4, 6 und 9 - dort sind die erforderlichen Stellplätze sämtlich in Tiefgaragen nachzuweisen.

Für alle Mehrfamilienhäuser gilt: Je Wohneinheit ist 1 Einstellplatz herzustellen. Für Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau sind 0,75 Einstellplätze je Wohneinheit herzustellen.

Stellplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge können auf notwendige Stellplätze angerechnet werden.

Zur Realisierung besonderer Wohnformen (z.B. Senioren- oder Studentenwohnen) oder besonders umweltschonender Mobilitätskonzepte können abweichende Regelungen getroffen werden.

**E-Mobilität:** Zur Nutzung von erneuerbar erzeugtem Strom sind technische Maßnahmen zur Vorbereitung einer Lademöglichkeit von elektrisch betriebenen Fahrzeugen auf mindestens 25 % der notwendigen Stellplätze vorzubereiten.

**Feinstaubschutz:** Feste Brennstoffe wie Kohle, Holz und Torf dürfen nicht für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke verwendet werden.

**Gestaltung Freiflächen:** Wege, Zufahrten und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, z.B. aus Material wie Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecken etc..

Zudem sind Zuwegungen und Stellplätze einheitlich in hellen Tönen zu gestalten und aus einheitlichem Material herzustellen.

Schottergärten oder ähnliche Anlagen sind nicht zulässig. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen.

**Anpflanzungen:** Je angefangene 150 m<sup>2</sup> der gem. § 9 (2) NBauO zu begrünenden Grundstücksfläche (nicht überbaute Flächen) ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.

Je fünf oberirdischer Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum (siehe Pflanzliste 1) so zu pflanzen, dass die Stellplätze eine sinnvolle Verschattung erhalten.

**Zäune / Einfriedungen:** Die Stellplatzanlagen sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken durch die Anpflanzung von einreihigen, geschnittenen Hecken standortheimischer Arten (siehe Pflanzliste Heckenpflanzen) einzugrünen (Qualitäten und Arten s. textliche Festsetzungen).

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sowie der Grünflächen sind bepflanzte Natursteinmauern, transparente Holzzäune oder Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Drahtzäune entlang der öffentlichen Grundstücke sind gartenseitig in Hecken integriert zulässig. Die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Nutzungen ist auf max. 1,20 m begrenzt. Ausgenommen hiervon sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen.

Zwischen den privaten Grundstücken sind Einfriedungen bis zu 2 m Höhe zulässig. Die Einfriedungen können auch als transparenter oder berankter Draht- oder Holzzaun gestaltet werden.

### **Hinweise für alle:**

Im Plangebiet muss von kleinräumig unterschiedlichen Stau- und Grundwasserverhältnissen ausgegangen werden. Unterkellerte Gebäudekörper wären vor Durchfeuchtung zu schützen. Eine Grundwasserableitung, die über die Bauzeit hinausgeht, ist nicht zulässig.

Die Böden im Plangebiet lassen eine Versickerung von Regenwasser nicht zu. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist daher in den öffentlichen Kanal abzuleiten. Details werden über die erforderliche Entwässerungsgenehmigung auf Grundlage der Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Lüneburg geregelt.

In dem betroffenen Gebiet ist mit dem Auftreten von Kulturdenkmälern und archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Vor Erdarbeiten sind archäologische Maßnahmen vorzunehmen, die durch einen Sachverständigen durchgeführt werden müssen und vorher mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Lüneburg abzustimmen sind. Wenn bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 14 NDSchG die Untere Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Lüneburg zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Benachrichtigten in unverändertem Zustand zu erhalten (s. Kaufvertrag).

Für das Gebiet wird eine „Fernwärmeversorgung“ aus erneuerbaren Energien bereitgestellt. Die Grundstücke werden mit einer entsprechenden Grunddienstbarkeit versehen. Ein Anschluss an ein öffentliches Gasnetz ist nicht möglich.

Je nach Lage sind Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Die gelisteten Punkte sind nicht abschließend. Die Kaufverträge und der Bebauungsplan Nr. 174 „Am Wienebütteler Weg“ einschließlich 1. Änderung sind zu beachten. Für Rückfragen zum Bebauungsplan steht Frau Hölter aus dem Bereich Stadtplanung unter der Telefonnummer 04131 3093425 zur Verfügung.