



Textliche Festsetzungen (Teil B)

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

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

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 überschritten werden.
2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind oberhalb des festgesetzten Höchstmaßes der Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig.

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

- 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist ein Überschreiten der Baugrenzen für Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m zulässig.
3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

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

- 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind die Dächer der Hauptgebäude auf mindestens 60 % der Dachflächen mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind die Dächer der Hauptgebäude bis zu einer Dachneigung von 20° mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

5.0 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)

- 5.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
5.2 Innerhalb der Kronentraufe und des 1,50 m breiten Schutzstreifens rund um die Baumkrone der zum Erhalt und zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sind jegliche Bodenbefüllungen, Bodenablagerungen oder Ablagerungen sonstiger Materialien – auch zeitweise – nicht zulässig.
5.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 23 Bäume in folgender Qualität anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen:

Table listing tree species and their characteristics, categorized into 'Großkronige Bäume' (Large canopy trees) and 'Kleinkronige Bäume' (Small canopy trees).

II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

- 1. Fassadengestaltung Als Fassadenmaterial ist Stein / Klinker / Verblender zulässig.
2. Grundstückseinfriedungen Für Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nur standortheimische Laubhecken, die dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sind, in einer Höhe von maximal 1,50 m oberhalb der Geländeoberkante und gemäß der Pflanzliste (vgl. textliche Festsetzung 5.10) zulässig.

Hinweise

- 1. Artenschutz Die Baufeldfreimachung / Rodung von jeglichen Gehölzen/Bäumen ist außerhalb der Brutzonen von Gehölzvögeln durchzuführen und nur im Zeitraum vom 01.10. bis einschließlich 28./29.02. zulässig.

- 2. Baumschutz Bei den Arbeiten sind die derzeit gängigen technischen Regeln zum Gehölzschutz (DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“; RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“) sowie ZTV-Baumpfleger gemäß FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsbau-Landschaftspflege e.V.) zu befolgen.
3. Begrünung von Freiflächen Es wird auf die einschlägigen Regelungen in der NBauO (z.B. § 9) hingewiesen, nach denen die nicht überbauten Flächen der Grundstücke zu begrünen sind.
4. Denkmalschutz Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde (hier der Stadtdirektion der Hansestadt Lüneburg) oder einem Beauftragten für die archaische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Büro Architektur+ Stadtplanung, Baum | Schwormstedte | Stellmacher PartGmbB, Graumannsweg 69, 22087 Hamburg.

Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 27.02.2024 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Satzungsbeschluss Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.10.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Inkrafttreten Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 21.11.2024 im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. A2...

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

Planzeichenerklärung (gemäß PlanZ90)

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

WA1 Allgemeines Wohngebiet (WA), nummeriert

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

- 0,3 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
GH 8,50 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß

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

- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

- 5 höchst zulässige Zahl von Wohneinheiten je Einzelhaus
1 höchst zulässige Zahl von Wohneinheiten je Doppelhaushälfte

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

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; verkehrsberuhigter Bereich
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung: Spielplatz

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
Baum, zum Anpflanzen
Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Hecken

Sonstige Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des Vorhabengebietes
Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
Flachdach (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)
Umgrenzung von Flächen für offene Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Müllsammelstelle (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Waldabstand 30 m (§ 2 NWaldLG)

Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Gebäudebestand
Bemaßung in Metern
Baum, zukünftig entfallend

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28)

Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 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 3. April (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072-), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576 - VORIS 20300 -), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit dem § 84 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in dem zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, hat der Rat der Hansestadt Lüneburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 165 "Reiherstieg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) und den Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) als Satzung beschlossen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 15.06.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 165 "Reiherstieg" beschlossen.

Plangrundlage Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS) Flurkarte: Gemarkung Lüneburg, Flur 51 Maßstab 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

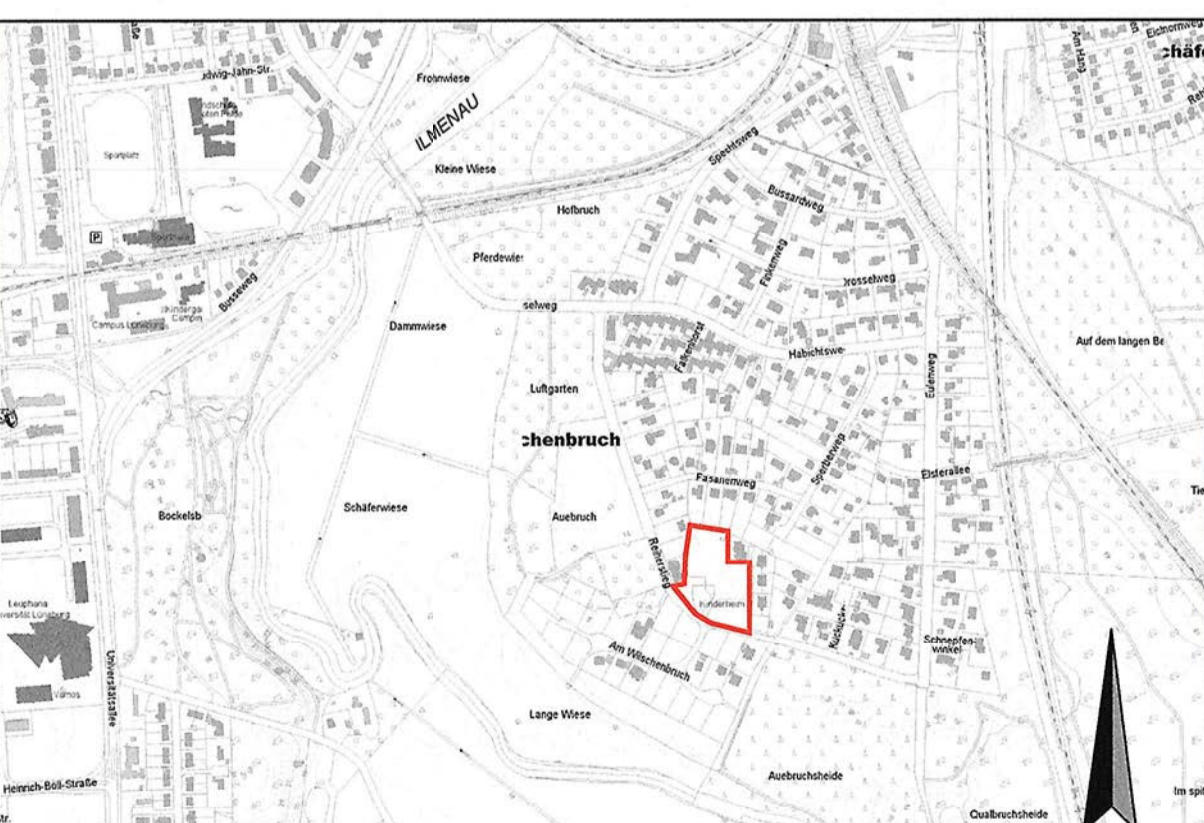
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand: 28.08.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 165 "Reiherstieg"

mit örtlicher Bauvorschrift Zu diesem Bebauungsplan existiert ein Durchführungsvertrag.

Urkunde



Übersicht M 1 : 10.000

040 - 44 14 19
Graumannsweg 69
22087 Hamburg + STADTPLANUNG
www.archi-stadt.de entwickeln und gestalten
Baum | Schwormstedte | Stellmacher PartGmbB

Lüneburg, den 15.11.2024
Signature of the Mayor