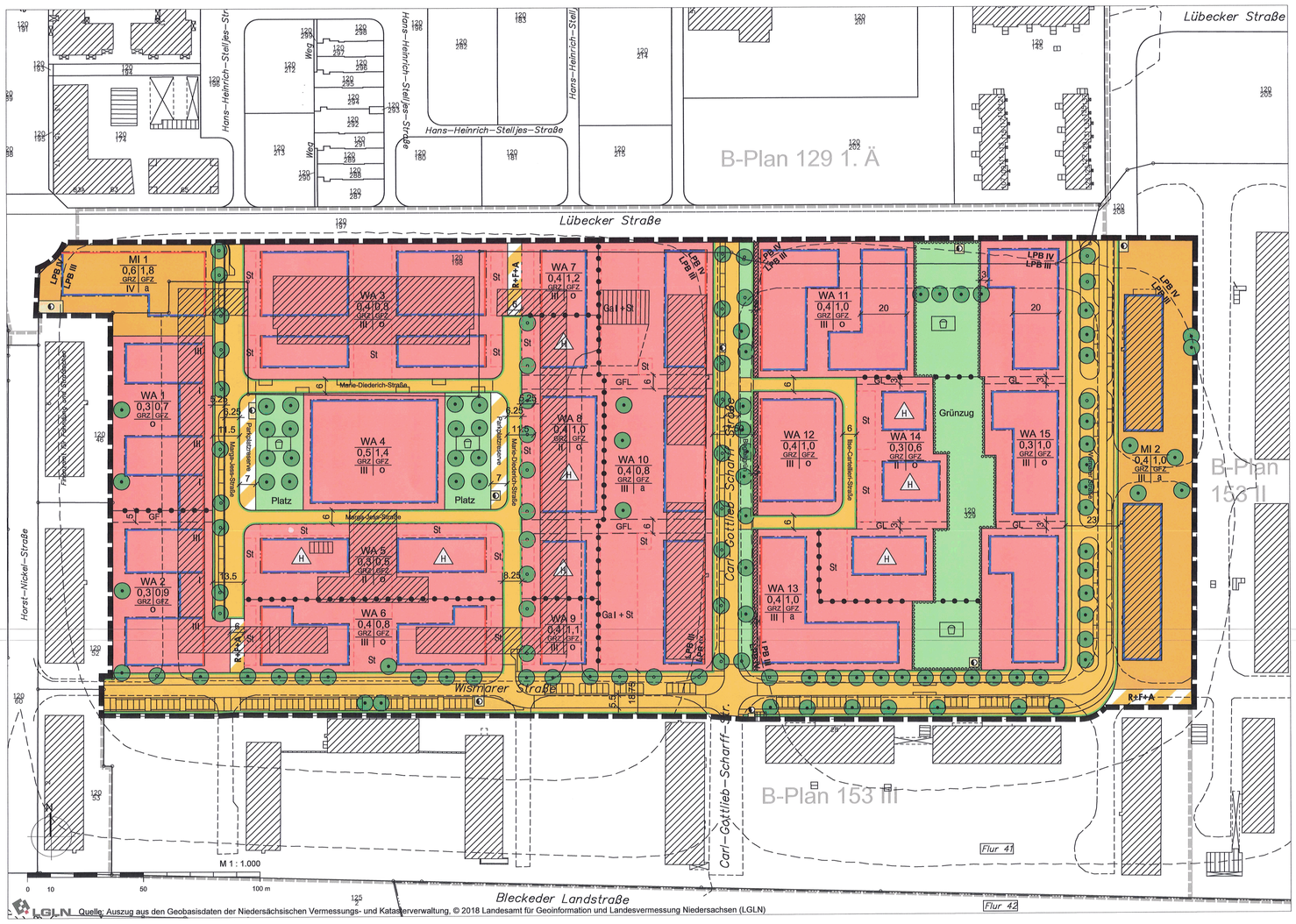
Bebauungsplan Nr. 153 I "Hanseviertel-Ost / Wohnen"

M 1:1.000



LGLN Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990

Art der baulichen Nutzung

z.B. WA 1 — Allgemeine Wohngebiete (mit Ordnungsnummer)

z.B. MI 1 — Mischgebiete (mit Ordnungsnummer)

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,4 GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. 1,0 GFZ — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

H — nur Hausgruppen zulässig

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

R+F+A — Rad- und Fußweg, Anlieger frei

Stellplatz-reserve — Stellplatzreserve

Versorgungsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung

Elektrizität

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung

Grünzug — Grünzug

Platz — Platz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung

St — Stellplätze

Ga + St — Garage mit 1 Geschoss und Dachstellplätzen

Spielplatz

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

GL — Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

GF — Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Darstellung ohne Normcharakter

z.B. LPB III / LPB IV — Grenze der Lärmpegelbereiche (siehe textliche Festsetzung 3.)

z.B. 12 — Bemaßung in Metern

Durchgang

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

Topografische Umrisslinie

Verfahrensvermerke

Planverfasser
Der Entwurf der Satzung wurde ausgearbeitet von ELBBERG Stadtplanung, Kruse und Rathje Partnerschaft mbB, Architekt und Stadtplaner, Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg, Tel. 040/460955-60, Fax 040/460955-70, mail@elbberg.de

Hamburg, den 28.11.2018 — Volker Rathje

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 24.03.2015 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 vom 25.02.2016 bis 24.03.2016 durch Aushang an der amtlichen 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 13.12.2018 — Oberbürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)
Maßstab: 1 : 1.000 für die Gemarkung Lüneburg, Flur 41 und 42
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2018 LGLN

Herausgeber:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht 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.
Die Bestandsgebäude im MI II sollen erhalten werden und wurden im Oktober 2018 neu aufgemessen. Der übrige Gebäudebestand auf dem Flurstück 120/329 wurde nicht überprüft, da die Gebäude abgebrochen werden.

Lüneburg, den 30.11.2018

Öffentliche Auslegung
Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 24.04.2017 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 04.05.2017 bis 21.06.2017 durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel im Bürgeramt ortsüblich bekannt gemacht.
Außerdem sind Ort und Dauer der Auslegung am 04.05.2017 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 22.05.2017 bis 21.06.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lüneburg, den 13.12.2018 — Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.08.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lüneburg, den 13.12.2018 — Oberbürgermeister

Inkrafttreten
Die Hansestadt Lüneburg hat am 27.12.18 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB den Beschluss über die Bebauungsplanänderung mit örtlicher Bauvorschrift ortsüblich im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. 19/2018 bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Lüneburg, den 02.01.2019 — Oberbürgermeister

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

Lüneburg, den ..... — Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Zulässigkeit von Nutzungen in den WA-Gebieten (Allgemeine Wohngebiete)

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 1 (5) BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ferienwohnungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Zulässigkeit von Nutzungen in den MI-Gebieten (Mischgebieten)

1.2.1 In dem Mischgebiet MI 1 sind gem. § 1 (5) BauNVO folgende nach § 6 (2) BauNVO zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ferienwohnungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO

1.2.2 In dem Mischgebiet MI 2 sind gem. § 1 (5) BauNVO folgende nach § 6 (2) BauNVO zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
- Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ferienwohnungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO

1.3 Einstellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

1.3.1 In den Allgemeinen Wohn- und Mischgebieten sind für Wohneinheiten in einer Größe von mehr als 75 m² Wohnfläche je 1,5 Einstellplätze, für Wohneinheiten in einer Größe von unter 75 m² Wohnfläche je 1 Einstellplatz im Sinne des 47 (1) NBauO auf demselben Grundstück oder einem anderen Grundstück im Sinne des § 47 (7) NBauO herzustellen. Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung zu ermitteln.

Zur Realisierung besonderer Wohnformen (z.B. Senioren- oder Studentenwohnen) können abweichende Regelungen getroffen werden. Für Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau sind 0,75 Einstellplätze je Wohneinheit herzustellen.

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

1.3.3 Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten ebenerdig nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den mit "St" bzw. "Ga I + St" gekennzeichneten Flächen zulässig. Außerhalb dieser benannten Flächen sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig, wobei ihre Deckenoberkante einschließlich der erforderlichen Überdeckung für Begrünungsmaßnahmen (siehe Festsetzung 5.5) im Mittel nicht mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen darf.

1.3.4 Die Garagen mit Dachstellplätzen sind mindestens um 1 m gegenüber der Geländeoberfläche abzusenken. Die Dachstellplätze dürfen im Mittel nicht höher als 1,4 m über der Geländeoberfläche liegen.

1.3.5 An den Stellplatzanlagen sind im Sinne des § 9 Abs. 24 BauGB feste Einfriedungen oder dichte Anpflanzungen zu errichten, um eine Blendwirkung auf Nachbargrundstücke zu vermeiden.

1.3.6 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 8 sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zur Anlage von Tiefgaragen kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) in den allgemeinen Wohngebieten bis zu folgenden Werten überschritten werden, wenn die technische Machbarkeit der Ableitung des anfallenden Regenwassers nachgewiesen werden kann:

WA 1: 0,6

WA 2, WA 11 und WA 15: 0,7

WA 12 und WA 13: 0,8

WA 4: 0,9

2.2 Im Mischgebiet MI 1 kann die festgesetzte GRZ zur Anlage von Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.3 Ebenerdige Stellplätze, die gem. 8.1 errichtet werden, sind bei der Berechnung der GRZ mit 3/4 ihrer Grundfläche anzurechnen.

2.4 In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

2.5 Im Mischgebiet MI 1 sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 11, 12 und 13 können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien für Balkone, Erker oder Loggien ab dem 2. Vollgeschoss in einer Tiefe von bis zu maximal 2,0 m zugelassen werden.

2.6 Rücksprünge von den festgesetzten Baulinien können bis zu einer Breite von maximal 5 m zugelassen werden.

3. Bauliche Anforderungen zur Nutzung Erneuerbarer Energien

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, vorzuhalten.

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 vor Immissionen

Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden im Geltungsbereich die Lärmpegelbereiche III und IV nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten" festgesetzt. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile Wohnräume	Büroräume
III	61 - 65 dB(A)	> 35 dB(A)	> 30 dB(A)
IV	66 - 70 dB(A)	> 40 dB(A)	> 35 dB(A)

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für zum Schlafen geeignete Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren bzw. die Nachtruhe und Belüftung durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann. Beim Nachweis ist die Berücksichtigung der Abschirmung durch Nachbargebäude unzulässig.

5. Öffentliche Grünflächen

5.1 In der mit „Grünzug" gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist ein Grünzug mit Fuß- und Radwegeverbindungen und Erholungsflächen herzustellen.

5.2 In den mit „Platz" gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind Erholungsflächen und Spielplätze herzustellen.

5.3 In der mit "Begleitgrün" gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist eine Fläche für offene Oberflächenentwässerung (Mulde) und Baumpflanzungen herzustellen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbaumarten in der Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

Acer platanoides (Spitzahorn)
Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platiphyllos (Sommerlinde)

Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbaren Raums bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Standorte können zur Anlage von notwendigen Zufahrten örtlich variiert werden, wenn sich die Gesamtzahl der Bäume dadurch nicht verringert. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

6.2 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je sechs Stellplätze ein Baum der Pflanzliste gem. Festsetzung 6.1 zu pflanzen.

6.3 In den Baugebieten ist je angefangenen 1.500 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum der Pflanzliste gem. Festsetzung 6.1 anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzte Bäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

6.4 Gebäudedächer bis zu einer Neigung von 5° sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

6.5 Nicht überbaute Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

6.6 Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen mit einer Grundfläche größer als 40 m² sind mit einem mindestens 5 cm starken Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

6.7 Von einer Dachbegrünung gemäß oben genannten Festsetzungen kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als begehbare Dachterrassen 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.

6.8 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der Gehölze ist in der folgenden Pflanzperiode gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 12 m² zu schaffen bzw. zu erhalten.

6.9 Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist beschränkt auf 10 % der Anpflanzungen je Grundstück.

6.10 Für die öffentliche Straßenbeleuchtung ist nur die Verwendung von Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen, wie z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen. Die Lichtquellen sind zur Umgebung und zum Baumbestand hin abzuschirmen.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.1 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit der Zweckbestimmung Grünzug, sind 20 Bäume der Pflanzliste gem. Festsetzung 6.1 anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich ist eine Heckenpflanzung aus heimischen Laubsträuchern in einer Breite von 2 m an den äußeren Rändern des Grünzugs als Abgrenzung zu den Wohngebieten herzustellen und zu unterhalten. Für die Anlage von Wegen darf die Hecke an 4 Stellen auf einer Breite von max. 3 m unterbrochen werden.

8. Oberflächenentwässerung

8.1 Im Mischgebiet 1 und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 ist das Oberflächenwasser auf den privaten Flächen zu versickern. Ebenerdige Stellplätze, Hofflächen, Wege und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

8.2 Im Mischgebiet MI 2 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 15 darf das Oberflächenwasser in das öffentliche Entwässerungsnetz abgeleitet werden.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

9.1 Innerhalb der mit GFL bezeichneten Flächen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Versorgungsträger einzuräumen.

9.2 Innerhalb der mit GL bezeichneten Flächen ist ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Versorgungsträger einzuräumen.

10. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

10.1 In den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, auch nach Landesrecht genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen, sowie Stellplätze, Garagen, Carports unzulässig.

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

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

Für Hausgruppen mit zwei Vollgeschossen wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 Metern gegenüber der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses festgesetzt. Für Gebäude mit drei Vollgeschossen wird die Höhe des letzten Vollgeschosses auf 10,0 m gegenüber der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses festgesetzt. Die Oberkante des Staffelgeschosses von Gebäuden mit drei Vollgeschossen wird auf 13,0 m gegenüber der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses festgesetzt. Für Gebäude mit vier Vollgeschossen wird die maximale Gebäudehöhe auf 13,0 m gegenüber der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses festgesetzt. Die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der erschließungsseitigen Verkehrsfläche liegen.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch eine Attika bis zu 0,8 m überschritten werden. Technikaufbauten dürfen die Gebäudehöhe ausnahmsweise um max. 1,2 m überschreiten, wenn sie mindestens 2 m von der Gebäudekante abgerückt sind.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten 3-15 und in den Mischgebieten sind die Außenwände aus Verblend- oder Sichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun, braun oder dunkelgrau sowie aus Putz in den Farben weiß bis altweiß herzustellen.

Verkleidungen und Gliederungselemente können in einem Anteil bis zu 20% in Holz in Naturfarben oder farbig gestalteten Flächen zugelassen werden. Fensterflächen sind nicht mitzurechnen.

3. Dacheindeckung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und an Fassaden ist allgemein zulässig. Hierfür sind ausnahmsweise in Abstimmung mit der Hansestadt Lüneburg deutlich untergeordnete Neben-Dachflächen mit abweichenden Dachneigungen zulässig. Auf Dachbegrünung kann im Bereich unterhalb von Anlagen zur solaren Nutzung verzichtet werden.

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. Ausgenommen sind freistehende Nebenanlagen. Die Dacheindeckung und die Traufe der Hauptgebäude sind durch eine umlaufende Verblendung (Attika) zu verdecken. Die Ausbildung von Dachtraufen ohne Attika ist ausnahmsweise zulässig, sofern davon nur Teile des Daches betroffen sind.

Dachüberstände bei Hauptgebäuden sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Erscheinungsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Ausgenommen hiervon sind Dachüberstände über Staffelgeschossen.

5. Sonstige bauliche Anlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO)

Wenn Garagen, offene Kleingaragen (Carports) und Nebengebäude direkt an das Wohngebäude angebaut werden oder eine Größe von mehr als 20 m² Grundfläche aufweisen, sind Materialien und Farben der Außenwände dem Hauptgebäude entsprechend auszuführen. Freistehende offene Kleingaragen (Carports) sind in ihrer Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

6. Mülltonnen (§ 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)

Mülltonnenstellplätze und Mülltonnenschränke sind mit einer Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben oder in die Baukörper von Hauptgebäuden oder Nebenanlagen baulich einzubeziehen. Unterirdische Anlagen sind zulässig. Für Mülltonnenschränke ist keine Bepflanzung oder Berankung notwendig, sofern sie sich hinter einer Grundstückseinfriedung mit Heckenpflanzung befinden.

7. Grundstückseinfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Entlang der Grünflächen (Begleitgrün) an der Carl-Gottlieb-Scharff-Straße sowie entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedungen nur landschaftstypische Laubhecken, die dauerhaft zu erhalten sind, in einer Höhe von maximal 1,5 m gegenüber der Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche sowie Ziegelmauern in einer Höhe von maximal 0,5 m gegenüber der Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche zulässig. Grundstücksseitig sind hinter den Hecken Zäune zulässig, die die Höhe der Hecke nicht überragen.

8. Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur unterhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur als an das Gebäude angebrachte Anlagen und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nicht größer als 0,5 m² sein. Freistehende Anlagen und Leuchtwerbung mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht sind unzulässig. Leuchtwerbung ist zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten. Im Mischgebiet ist Leuchtwerbung für Betriebe mit nächtlichen Öffnungszeiten ausnahmsweise auch zwischen 22:00 und 6:00 Uhr zulässig.

9. 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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48)

Hinweise

1. Es handelt sich um einen Bereich, der militärisch genutzt wurde. Gemäß Auswertung alliierter Luftbilder des Zweiten Weltkrieges können im gesamten Geltungsbereich noch Kampfmittel vorhanden sein. Nach Auswertung der, dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden, Luftbilder ist keine Bombardierung im Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich erkennbar. Vor Durchführung von Bau-, Pflanzungsmaßnahmen oder Bodenbewegungen ist eine Sondierung der Bodenoberfläche durch Spezialunternehmen voraussichtlich erforderlich. Auskunft hierzu erteilt die Gefahrenabwehrbehörde (Hansestadt Lüneburg, Bereich Sicherheit und Ordnung).

2. Als Rückstauebene gilt die Höhe der Straßenoberfläche an der Anschlussstelle an den Kanal. Näheres zur Abwasserbeseitigung und zum Anschluss an das Kanalnetz regelt die Abwassersatzung der Stadt Lüneburg in der jeweils gültigen Fassung.

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

4. Für das Gebiet wird eine Fernwärmeversorgung bereitgestellt. Die Grundstücke werden mit einer Dienstbarkeit versehen.

5. 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.

Nachrichtliche Übernahme für den Artenschutz

Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu beachten. Zum Schutz europäischer Vogelarten sind Baufeldräumungen, die Beseitigung von Gehölzen sowie und Abrissarbeiten nur außerhalb des Brutzeitraumes (1. März bis 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. An Gebäuden im WA 10 sind je 2 Kolonie-Nisthilfen für die Mehlschwalbe und den Mauersegler sowie 2 Nistkästen für den Turmfalken und den Star anzubringen.

Zum Schutz von Fledermäuse sind Fällungen von Bäumen mit Baumhöhlen, Abrissarbeiten und Sanierungsarbeiten auf den Dachböden nur außerhalb der Wochenstubenzeit (1. April bis 30. August) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Besatz und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Vor Beginn der Abriss-, bzw. Sanierungs- und Fällarbeiten sind in einer Mindesthöhe von 3 m eine Gruppe à 3 Fledermausgroßraumflachkästen oder -höhlen an Bäumen im Grünzug sowie 2 Gruppen à 5 Fledermausflachkästen an den Gebäuden 40 und 41 anzubringen. Qualität und Anbringungsort sind mit der UNB abzustimmen. Eine dauerhafte Sicherung und Funktionsfähigkeit der Quartierskästen ist sicherzustellen. Abweichungen sind gemäß Artenschutzrechtlichem Fachgutachten und in Abstimmung mit der UNB zulässig.

Präambel

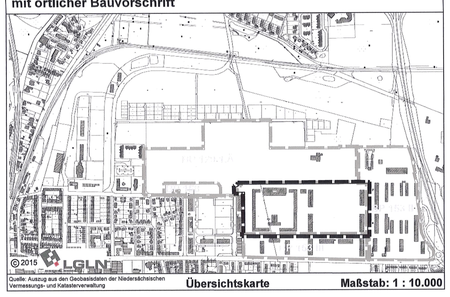
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), jeweils in der beim Satzungsbeschluss geltenden Fassung, hat der Rat der Hansestadt Lüneburg diesen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

Lüneburg, den 13.12.2018 — Oberbürgermeister

HANSESTADT LÜNEBURG

Bebauungsplan Nr. 153 I "Hanseviertel-Ost / Wohnen"

mit örtlicher Bauvorschrift



© 2015 LGLN Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Übersichtskarte **Maßstab: 1 : 10.000**

24.08.2018

ELBBERG STADTPLANUNG
Kruse und Rathje Partnerschaft mbB
Architekt und Stadtplaner
Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, mail@elbberg.de, www.elbberg.de