ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 10 000

Herausgegeben : Katasteramt Lüneburg

Vervielfältigung nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs 4,§ 9Abs 1 Nr 4 Nieders.-Vermessungs - und Katastergesetz vom 02 Juli 1985 - Nieders. GVBl S 187)

Gemarkung: Lüneburg

Flur : 57 RAKA 9601B,D 9701A,C

Maßstab : 1 : 1000

Antragsbuch Nr.: VI 130/91
(Bitte bei Rückfragen angeben)
Stand : 04.06.1991

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Lüneburg diesen Bebauungsplan Nr. 81 "In den Kämpen", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Lüneburg, den 8.12.1993

Oberbürgermeister — Oberstadtdirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß
Der Rat der Stadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 20.9.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 "In den Kämpen" und die Aufstellung der "Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung" beschlossen.
Die Aufstellungsbeschlüsse wurden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 5.11.1990 ortsüblich im Sinne des § 3 Abs. 4 der Hauptsatzung der Stadt Lüneburg durch die Landeszeitung für die Lüneburger Heide bekanntgemacht.

Lüneburg, den 8.12.1993 — Oberstadtdirektor

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 57, Gemarkung Lüneburg Rahmenkarten 9601 B, D und 9701 A, C
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigung nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gemäß § 13 (4) NVermGKG gestattet.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 04.06.1991). 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 21.1.1994
Katasteramt — i.A. gez. Knust — Unterschrift

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

MEYER ARC LÜNEBURG Büro für Architektur + Städtebau
Dipl. Ing. Architekten Heinz Meyer, Birgit Meyer-Thaut M.Arch.
Neustorstraße 3, 2120 Lüneburg, Telefon 04131/790021

Lüneburg, den 29.05.1993 — Unterschrift

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 22.9.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zugestimmt und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Angabe von Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden am 9.10.1992 ortsüblich im Sinne des § 3 Abs. 4 der Hauptsatzung der Stadt Lüneburg in der Landeszeitung für die Lüneburger Heide bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschrift haben vom 19.10.1992 bis 20.11.1992 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lüneburg, den 8.12.1993 — Oberstadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung und die erneute Öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs.3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung haben vom .....bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lüneburg, den ..... — Oberstadtdirektor

Satzungsbeschluß
Der Rat der Stadt Lüneburg hat den Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.9.1992 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Lüneburg, den 8.12.1993 — Oberstadtdirektor

Anzeige
Der Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung sind der Bezirksregierung Lüneburg am ..... gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB angezeigt worden.
Rechtsverletzungen sind unter den Auflagen/Maßgaben mit Ausnahme der kenntlich gemachten Teile gemäß Verfügung vom heutigen Tage Az.: ..... nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, den ..... — Unterschrift

Beitrittsbeschluß
Der Rat der Stadt Lüneburg ist den in der Verfügung vom ..... (Az.: .....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten. Der Bebauungsplan sowie die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung haben wegen der Auflagen/Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Lüneburg, den ..... — Oberstadtdirektor

Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind gemäß § 12 BauGB am 8.3.1995 im Amtsblatt S.36 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan sowie die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung sind damit am 8.3.1995 rechtsverbindlich geworden.

Lüneburg, den 30.3.1995 — Oberstadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, den 8.4.1995 — gez. Foulhaber — Oberstadtdirektor

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, den 15.3.2001 — gez. Mädge — ~~Oberstadtdirektor~~ Oberbürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Aufgrund des Paragraphen 56 in Verbindung mit § 97 der NBauO werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 "In den Kämpen" nachfolgende besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt:

1. Wohngebäude

1.1 Die Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens darf auf der zur öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite nicht höher als 0,6 m über der Oberkante der Erschließungsanlage liegen, gemessen in der Mitte der der Öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseite.

1.2 Traufhöhen sind zulässig bis zu max. 3,50 m, gemessen zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite der Außenwand.

1.3 Dachneigungen sind herzustellen zwischen 35 und 48 Grad. Die Mindestneigung von begrünten Dächern beträgt 30 Grad.

1.4 Das Material für die Dachdeckungen ist in den Farben rot bis rotbraun auszuführen. Begrünte Dächer und/oder Sonnenkollektoren sind zulässig.

1.5 Dachgauben und/oder Quergiebel sind zulässig bis zu einer gesamten Länge von max. 50 % der ihnen zugeordneten Hauslänge.

1.6 Die Länge einer einzelnen Gaube und eines einzelnen Quergiebels darf max. 6,0 m betragen.

1.7 Der Abstand zwischen Gauben oder Quergiebeln und Giebeln muß mindestens 2,0 m betragen.

1.8 Es sind Außenwände herzustellen aus Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun, aus Putz in weißer oder heller Färbung oder aus Holz.

2. Garagen und Nebengebäude

2.1 Flachdächer sind zulässig, wenn die Dachflächen mit Neigungen versehen werden, sind Dachneigung und Eindeckungsmaterial des Wohngebäudes zu übernehmen.

2.2 Wenn Nebengebäude oder Garagen an das Wohnhaus angebaut werden, ist für die Außenwände das Material der Außenwände des Wohnhauses zu übernehmen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990

1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVNO)

2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,3 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

3) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)
- O — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

6) Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinien
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A — Fußgängerbereich
- F+R — Radfahrerbereich
- P — Öffentliche Parkfläche
- V — Verkehrsflächenbegleitgrün
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7) Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Wertstoffsammelstelle
- Elektrizität (Trafo)

8) Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- unterirdisch
- oberirdisch

9) Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen
- Spielwiese

10) Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- RS — Regenrückhalt- und Versickerungsfläche

12) Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Wald

13) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, als öffentliche Grünfläche
- Bäume, erhalten
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15) Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs.1 Nr. 25, Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Lärmschutzwand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Versickerungsgebiet des Niederschlagswassers auf den Grundstücken/Regenwassernutzungsanlage (s.textl.Festsetzung V. 1.)
- Gebiet mit Höhenbegrenzung des Erdgeschoßrohfußbodens auf Fahrbahnhöhe (s.textl.Festsetzung VII. 3.)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Ausgleichsfläche für Eingriffe, die aufgrund der Überplanung von planfestgestellten Flächen der B 4 (Ostumgehung) entstehen
- Verkehrsflächenbegleitgrün
- mögliche Trassenführung für Wegeverbindungen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Graben mit Böschungen
- mögliche Grundstücksteilungen
- Grenze des Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

Die in dem Bebauungsplan für den Bestand verwendeten Zeichen und Signaturen entsprechen, soweit nicht besonders in der Zeichenerklärung dargestellt, der Zeichenvorschrift der Liegenschaftskarte für das Land Niedersachsen.

- Wohn- und Nebengebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Böschung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- **Fläche ist im Zuge des Baues der Ostumgehung gemäß §§ 17 - 18 a FStrG von der Bezirksregierung Lüneburg am 15.12.1981 planfestgestellt worden (Az. 206.3 - 31027/ZN - B 4/B 209, 16/80 -) Die Darstellung hat nur nachrichtlichen Charakter.**
- R — Regenrückhaltebecken vorhanden
- Durch Bodenschadstoffe möglicherweise belastetes Gebiet, ehemalige Panzerstraße

HINWEISE ZUM VERFAHREN

1. Für diesen Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt, Seite 133) maßgebend.

2. Durch Rechtskrafterlangung dieses Bebauungsplanes tritt die durch ihn überdeckte Teilfläche "Beim Hudekofen" des Bebauungsplanes Nr. 63 "Laubengrößen in Dauerkleingärten, 1. Ergänzung" außer Kraft.

3. Die Grenze zwischen den Bebauungsplänen Nr. 28/IV "Kaltenmoor/Sandkamp, 1. Änderung und Erweiterung" und Nr. 81 "In den Kämpen" wird durch den letzteren rechtsgestaltend festgesetzt.

4. Der Grünordnungsplan mit Stand vom August 1992 ist Bestandteil der Begründung.

5. Die Erwerber der lärmbelasteten Grundstücke östlich des Totenweges sind im Kaufvertrag auf die besondere Lärmschutzproblematik hinzuweisen (Siehe auch Kapitel 7.1 der Begründung).

STADT LÜNEBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 81
'IN DEN KÄMPEN'

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

M. 1:1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauliche Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

3. Die Baugrenzen halten grundsätzlich 3,0 m Abstand von den Grenzen des Baugebietes, von den Grenzen zu Öffentlichen Erschließungsflächen und von den Grenzen zu öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 23 BauNVO).

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Überbauberen Grundstücksfläche nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 bzw. § 14 Abs. 1 BauNVO).

5. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu der GRZvon max. 0,4 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

II. Grünordnung

1. Die innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführenden Maßnahmen sind in den folgenden Festsetzungen (Nr. II. 2. bis II. 13.) formuliert. Die Lage der dort angesprochenen Flächen sind im Detail dem Grünordnungsplan, der Bestandteil und Anlage 10.1 der Begründung dieses Bebauungsplanes ist, zu entnehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

2. Für die zu erhaltenden Bäume und Gehölzgruppen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Großkronige Laubbäume gemäß Pflanzenliste unter II.13 sind verbindlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

3. Der zu erhaltende Laubwald ist durch eine naturgemäße Waldbewirtschaftung zu pflegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

4. Im Kronenbereich der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind Abgrabungen und Geländeaufhöhungen unzulässig: Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die DIN 18920 ist anzuwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

5. Für die anzupflanzenden Bäume und Gehölzgruppen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzenliste unter II.13 zu verwenden und bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

6. In den Erschließungsstraßen sind insgesamt mindestens 110 standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

7. Für die im Grünordnungsplan dargestellten Bäume an dem in Ost-West-Richtung verlaufenden, nördlich der Wohnbauflächen in der Senke gelegenen Weg, sind Obstbäume als Hochstamm in alten Sorten oder wilde Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen und zu pflegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

8. Für den anzupflanzenden Laubwald sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Der Laubwald ist durch eine naturgemäße Waldbewirtschaftung zu pflegen. Die Pflanzenliste unter II.13 ist verbindlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

9. Für die anzupflanzenden Hecken sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Sträucher der Pflanzenliste unter II.13 sind verbindlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

10. Das anzulegende, extensiv zu nutzende Dauergrünland ist zu entwickeln, zu erhalten und zu pflegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

11. Die Vorgärten der Wohnbaugrundstücke sind als Grünflächen zu gestalten und zu erhalten. Als Gestaltungsmittel kommen Rasen, Wiesenflächen, bodendeckende Pflanzen und Gehölze nach der Pflanzenliste unter II.13 in Frage (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

12. Auf jedem Baugrundstück ist im Vorgarten ein Obstbaum als Hochstamm in alten Sorten oder Wildformen mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen und zu pflegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

13. Pflanzenliste

Anzupflanzende, kleinkronig wachsende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm in einer Höhe von 1,0 m über dem Erdboden gemessen aufweisen, großkronig wachsende Bäume von mindestens 18 cm.

Zu verwendende Arten sind:

Großkronige Bäume:	
Eiche	Quercus robur
Birke	Betula pendula
Linde	Tilia cordata
Ahorn	Acer platanoides
Kleinkronige Bäume:	
Zitterpappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Obstbäume	
Sträucher:	
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Traubenkirsche	Prunus padus
Liguster	Ligustrum vulgare

III. Öffentliche Spielwiese

1. Die Spielwiese ist mit unterschiedlichen Spiel- und Ruhebereichen entsprechend den Ansprüchen der unterschiedlichen Nutzergruppen zu gestalten. Durch eine standortgerechte naturnahe Begrünung ist sie in den Landschaftsraum einzugliedern (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und 25 BauGB).

IV. Wegeflächen

1. Die im Grünordnungsplan (siehe Anlage 10.1 der Begründung) dargestellten Wegeverbindungen sind als öffentliche Wege in der Örtlichkeit anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21).

V. Oberflächenentwässerung

1. Innerhalb des in der Planzeichnung zum Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Bereichs ist das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen, bzw. über Regenwassernutzungsanlagen dem häuslichen Wasserverbrauch, z.B. für die Toilettenspülung, die Waschmaschine oder die Gartenbewässerung zuzuführen (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB).

2. Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist über Rohrleitungen den offenen Gräben und der Versickerungsfläche zuzuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

3. Das auf den Baugrundstücken außerhalb des in der Planzeichnung zum Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Bereichen zur Versickerung anfallende Oberflächenwasser ist, sofern eine Versickerung auf den Grundstück nicht möglich ist, über Rohrleitungen an die Regenwasserkanäle der Verkehrsflächen anzuschließen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

4. Die in der Planzeichnung zum Grünordnungsplan als Versickerungs- und Regenrückhalteflächen als offene Gräben gekennzeichneten Bereiche sind naturnah zu gestalten und mit heimischen, standortgerechten Pflanzen artenreich zu begrünen und zu erhalten.

   Die Regenrückhalteeinrichtung ist gemäß Untersuchung über die Oberflächenentwässerung durch eine Sohldichtung aus Lehm mit einem 380 qm großen, 1,0 m tiefen Dauerstaubereich auszubilden. Um Leichtstoffe zurückzuhalten, ist eine schwimmende Tauchwand vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB).

5. Gräben sind bei kreuzenden Wegeverbindungen, bzw. Straßenverkehrsflächen zu verrohren (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

VI. Bodenschutz

1. Alle straßenunabhängigen Rad- und Fußwege sind mit wassergebundenen Wegedecken zu befestigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

2. Die Wohnstraßen, Gehwege, Auffahrten und Stellplätze sind im privaten und öffentlichen Raum in einer wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z. B. Pflaster) herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

3. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

4. Im Bereich der ehemaligen Panzerstraße, in der Böden verdichtet und möglicherweise belastet sind, wird bei einer Nutzung für die Erzeugung von Nahrungsmitteln ein Austausch des Bodens empfohlen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

VII. Immissionsschutz

1. Auf den in der Planzeichnung zum Bebauungsplan entsprechend gekennzeichneten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen an der B 4, Ostumgehung Lüneburg, sind Lärmschutzeinrichtungen anzulegen, deren Höhen 5,0 m über der Oberkante der Fahrbahn der B 4 liegen. Verbindlich hierfür ist das Gutachten des TÜV Norddeutschland vom 02.03.1993, welches als Anlage 3 der Begründung beiliegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

   Wegen der hier zur Verfügung stehenden schmalen Trasse erfolgt die Festsetzung zwischen dem Regenrückhaltebecken und der B4 (Ostumgehung) als Lärmschutzwand. Südlich des Regenrückhaltebeckens ist die Ausführung der Lärmschutzeinrichtung entweder als Erdwall, als Lärmschutzwand oder als Kombination aus beiden auszuführen.

2. Die Wohnhäuser am östlichen Rand des Plangebietes (östlich der Planstraße B und I) sind im Dachgeschoß auf der der B 4 zugewandten Seite mit Außenflächen auszurüsten, die ein resultierendes bewertetes Schalldämmaß R'w.res von mindestens 35 dB aufweisen (§ 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB).

3. In dem gekennzeichneten Bereich darf die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens nicht höher als die Oberkante der Erschließungsanlage liegen, gemessen in der Mitte der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseite (§ 9, Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

GEZ. DI BLGR. 90 / 119