PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Lüneburg den Bebauungsplan Nr. 129 "Schlieffen-Park" bestehend aus den Planzeichnungen und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lüneburg, den ..17.07.2009..

(Oberbürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß
Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 28.10.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 "Schlieffen-Park" beschlossen.

Lüneburg, den ..17.07.2009..

(Oberbürgermeister)

Planunterlage
Katasteramtliche Unterlage: Liegenschaftskarte Flur/Flurstück: Flur1/42 Gemarkung Lüneburg
Quelle: Katasteramt Lüneburg Stand/Datum: 06/2/9003
Die Planunterlage entspricht den katasteramtlichen Festsetzungen (Stand 10/07). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der Genauigkeit den Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den ..17.07.2009..

ges. I.V. Stüpl

(Behörde für Geoinformation, Landesentwicklung und Liegenschaften Lüneburg - GLL Lüneburg-)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 129 "Schlieffen-Park" wurde ausgearbeitet von der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, Bremen.

Bremen, den ..Dipl.-Ing. Stadtplanung..

(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 01.11.2007 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 129 "Schlieffen-Park" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.11.2007 durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel in der Rathausdiele des Rathauses und am 12.11.2007 durch die Landeszeitung für die Lüneburger Heide ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 27.11.2007 bis 27.12.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lüneburg, den ..17.07.2009..

(Oberbürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Lüneburg hat den Bebauungsplan Nr. 129 "Schlieffen-Park" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.04.2008 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB mit Begründung beschlossen.

Lüneburg, den ..17.07.2007..

(Oberbürgermeister)

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 129 "Schlieffen-Park" ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Mit Verfügung vom 29.07.2009 hat die Bezirksregierung Lüneburg die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 129 "Schlieffen-Park" in der Sitzung vom 24.07.2008 ortsüblich in Amtsblatt für den Regierungsbezirk Lüneburg Nr. 30 / 2009, bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 129 "Schlieffen-Park" ist rechtsverbindlich geworden.

Lüneburg, den ..29.07.2009..

(Oberbürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 129 "Schlieffen-Park" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, den ..

(Oberbürgermeister)

Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr.129 "Schlieffen-Park" ist die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Satzung zu dem Flächennutzungsplan nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, den ..

(Oberbürgermeister)

Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 129 "Schlieffen-Park" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, den ..

(Oberbürgermeister)

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I 2006, S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)

Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG)
in der Neufassung vom 25. März 2002 (BGBl. I, S 1193) zuletzt geändert am 21. Dezember 2004, (BGBl. I, S. 186)

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)
in der Fassung vom 11. April 1994 (Nds. GVBl. S. 155, 267, 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2003 (Nds. GVBl. S. 39)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. November 2004 (Nds. GVBl. S. 404)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 747),

Niedersächsische Gesetz über Kinästitze (NGaStG)
in der Fassung vom 19. März 2004 (Nds. GVBl. S. 96), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2002 (Nds. GVBl. S. 796)

NACHRICHTLICHE GRUNDLAGEN

Das Gebäude Kasino der Schlieffenkaserne ist als Baudenkmal gem. § 3 (2) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) eingetragen.

HINWEIS

Belastende Flächen
Gemäß Auswertung alliierter Luftbilder des Zweiten Weltkrieges können im gesamten Geltungsbereich noch Kampfmittel vorhanden sein. Vor Durchführung von Bau-, Pflanzungsmaßnahmen oder Bodenbewegungen ist eine Sondierung der Bodenoberfläche durch Spezialunternehmen zu veranlassen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

(gem. § 56 NbauO in Verbindung mit den §§ 97 und 98 NbauO)

Fassaden
In den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind die Außenwände aus Verblend- oder Sichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun oder weissgeschlämmt oder aus Putz in hellen Farben oder aus Holz in Naturfarben herzustellen. Die Baukörper von Hauptgiebeln sind nach jeweils 24,00 Meter Länge durch mindestens einen Vor- oder Rücksprung von 1,00 Meter Tiefe vertikal zu gliedern.

Dächer
Die Verwendung von glänzenden, glasierten oder engobierten Dachdeckungsmaterialien ist mit Ausnahme von Sonnenkollektoren in den allgemeinen Wohngebieten, in Mischgebieten und auf den Flächen für Gemeinbedarf ausgeschlossen.

Traufhöhe und Firsthöhe
Für die Hauptgiebeln, Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 Meter über angrenzendem Erschließungsstraße festgesetzt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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
- Gartenbaubetriebe

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

1.2.1 In den Mischgebieten sind gemäß § 1(5) BauNVO folgende nach § 6 (2) BauNVO zulässige Nutzungen allgemein ausgeschlossen:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a(3) Nr 2 BauNVO

1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 BauNVO)

1.3.1 Stellplätze und Garagen sind gem. § 12(6) BauNVO außerhalb der Baugrenzen in den Quartieren 1, 3, 5, 15, 23, 24 zulässig.

1.3.2 Stellplätze und Garagen sind gem. § 12(6) BauNVO außerhalb der Baugrenzen in den Quartieren 7 - 12, 14 - 21 nur an hierfür/dafür/dem angrenzenden Bereichen zulässig.

1.3.3 Stellplätze und Garagen sind gem. § 12(6) BauNVO außerhalb der Baugrenzen in den Quartier 3 und 22 nur in den mit ST gekennzeichneten Bereichen zulässig.

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

1.4.1 Für die WA-Gebiete sind festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 1,5 Einstellplätze (in Garagen, Carports, Tiefgaragen oder auf privaten Grundstück oder einem anderen Grundstück in Sinne des § 47 (7) NBauO) legen müssen.

1.5 Zulässige Anzahl der Wohnungen
In den Einzelhäusern sind maximal 2 und in Doppelhäusern maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zulässig. In den Reihenhäusern (§ 22 (2) BauGB) besteht der Baukörper aus zwei selbständig benutzbaren Gebäuden, somit für diesen Baukörper insgesamt maximal je zwei Wohneinheiten zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundfläche darf in den Flächen für Gemeinbedarf mit der Quartiersbezeichnung 23, 24 um bis zu 50 % überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Festlegung der Bauweise gem. § 22(2) BauNVO

3.1.1 Die Länge der Gebäude in der offenen Bauweise darf
in den Quartieren 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 maximal 18 m,
in den Quartieren 15, 16, 17 je Einzel- und Doppelhaus maximal 18 m und je Hausgruppe maximal 40 m,
in den Quartier 14 maximal 48 m,
in den Quartier 13 maximal 40 m,
in den Quartieren 9, 10, 11, 12 je Einzel- und Doppelhaus maximal 18 m und je Hausgruppe maximal 48 m,
in dem Quartier 3 maximal 48 m,
nicht überschreiten.

3.1.2 Die Länge der Gebäude in der abweichender Bauweise darf
in den Quartieren 1, 5 maximal 70 m,
in den Quartier 4 maximal 70 m,
in den Quartieren 7, 8 maximal 80 m,
nicht überschreiten.

3.1.3 Innerhalb des Quartieres 1 darf gemäß § 22 (4) BauNVO i. V. m. § 13 (1) Nr. 3 NBauO der Grenzabstand an maximal zwei Seiten verringert werden.

4. Flächen für Gemeinbedarf

4.1 Die mit „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" gekennzeichnete Fläche für Gemeinbedarf ist für die Einrichtung von Gastronomie, Kultur und Unterhaltung vorgesehen.

4.2 Die mit „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" gekennzeichnete Fläche für Gemeinbedarf ist für die Einrichtung von Gastronomie, Kultur und Unterhaltung vorgesehen.

5. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser
In dem gekennzeichneten Bereich ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckes vorzusehen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen

6.1 Im umgrenzten Bereich ist eine Lärmschutzwand mit 4,5 m Höhe anzulegen (Höhe über Gelände).

6.2 Im umgrenzten Bereich ist eine Lärmschutzanlage mit 3,0 m Höhe anzulegen (Höhe über Gelände).

6.3 Im Plangebiet ist von einer Gewerbelärmbelastung der ORIENTIERUNGSWERTE für Allgemeine Wohngebiete (Beiblatt 1 zu DIN 18005 auszugehen. Das Schall-Dämm-Maß der Außenbauteile betroffener Aufenthaltsräume ist so zu bemessen, dass folgende innenschutzpegel (A-bewertete Mittelungspegel) nicht überschritten werden:
- Schlafräume nachts L= 30 dB,
- Schlafräume und Kinderzimmer nachts L= = 25 dB.

7. Öffentliche und Private Grünflächen

7.1 Öffentliche Grünfläche: Spielflächen, Liegewiese, Rodelhügel.

7.2 Öffentliche Grünfläche: Grünzug mit Fuß- und Radwegeverbindung, Spielplätzen, Aufenthaltsräumen.

7.3 Öffentliche Grünfläche: Offener Raum mit randlicher Einhüngenzeichnung.

7.4 Öffentliche Grünfläche: Spielflächen, Bolzplatz.

7.5 Öffentliche Grünfläche: Spielflächen, Bolzplatz.

7.6 Öffentliche Grünfläche: Grünzug mit Fuß- und Radwegeverbindung, Spielplätzen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a (3) BauGB)

8.1 Der Sandtrockenrasen ist auf Teilflächen zu erhalten.

8.2 Das magere mesophile Grünland ist zu erhalten und zu pflegen.

8.3 Die Naturhöhlenbäume sind zu standortgerechten Laubwäldern zu entwickeln.

8.4 Der Eichenmischwald ist zu erhalten.

8.5 Der Gehölzbestand ist zu erhalten.

8.6 Auf den Flächen sind Gebüsche und Ruderalfluren, auf Teilflächen standortgerechter Laubwald zu entwickeln.

8.7 Das magere mesophile Grünland ist zu erhalten. Auf Teilflächen ist das Intensivgrünland in mesophiles Grünland zu entwickeln.

8.8 Der artenkümmerte Birkenbestand (zwei Billygebüsch, Wald, Hecken, Gebüsche, Ruderalfluren) ist zu erhalten.

8.9 Auf der Fläche sind Gebüsche und Ruderalfluren zu entwickeln.

8.10 Auf der Flächen sind Sandtrockenrasen, Offenbodenbereiche und Ruderalfluren trockenwarmer Standorte zu entwickeln.

8.11 Das magere mesophile Grünland ist zu erhalten. Auf den weiteren Flächen sind Ruderalfluren trockenwarmer Standorte und Ruderalfluren zu entwickeln.

8.12 Bei allen Baumfällarbeiten ist zum Schutz vor möglicher Biome die DIN 18920 zu beachten.

8.13 Die Straßenbeleuchtung im Gebiet und am Meisterweg ist so zu wählen, dass die Nachtfalterfauna möglichst gering beeinflusst ist.

9. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (Kinderspielplätze, Freizeitwirtschaften, Stellplätze)

9.1 In den gekennzeichneten Bereichen sind die nach NStpPG notwendigen Spielplätze in der eingetragenen Flächengröße vorzusehen.

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

10.1 Innerhalb der mit GFL bezeichneten Flächen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit, der Versorgungsträger und der der öffentlichen Schmutz- und Regenwasser Einrichtungen und Unternehmen einzutragen.

10.2 Innerhalb der mit L bezeichneten Flächen ist ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger einzutragen.

11. Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11.1 Der Lärmschutzwall ist mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen.

11.2 Das Gebüsch ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

11.3 Auf dieser Fläche ist ein Gebüsch aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen anzupflanzen. Die Anpflanzung ist bei Abgang zu ersetzen.

11.4 Die Baumreihe und die weiteren Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

11.5 Die Hecken sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

11.6 Der Eichenmischwald ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf den angrenzenden Flächen ist Eichenmischwald zu entwickeln. Die Anpflanzung ist bei Abgang zu ersetzen.

11.7 Die Hecken und Wallhecken aus alten Eichen und weiteren Gehölzarten sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

11.8 Die Hecke ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

11.9 Die Bäume, Hecken und Gebüsche sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

12. Oberflächenentwässerung und Gewässer

12.1 Das Oberflächenwasser ist auf der privaten Flächen zu versickern. Schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor Einleitung in ein Gewässer vorzureinigen.

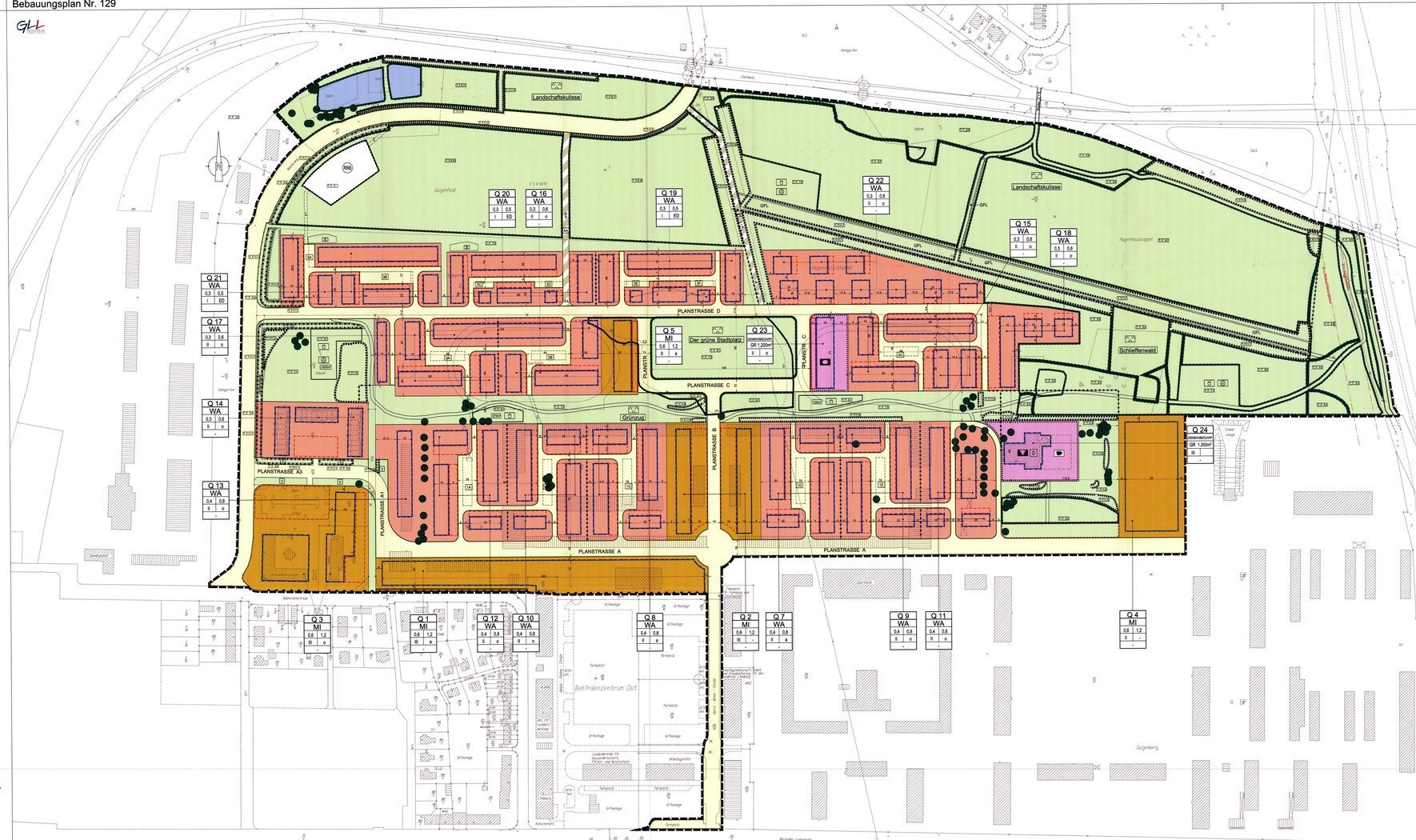
13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

13.1. Zum vorbeugenden Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden gem. § 9 (1) Nr. 23 e BauGB die luftverunreinigenden Brennstoffe Kohle und Heizöl zur Wärmegewinnung der Gebäude ausgeschlossen.

14. Einsatz erneuerbarer Energien

14.1. Im Plangebiet sind bei Wohngebäuden 20 von Hundert (v. H.) über höhere Anteile des Wärmeergiebedarfs aus erneuerbaren Energien (z. B. Solarschmilz, Erdwärmenutzung, Biomasseheizung, Kraft-Wärme-Kopplung) durch den Einsatz baulicher Maßnahmen sicherzustellen. Hierzu ist der Nachweis zu führen, dass durch die Nutzung der Sonnenenergie, der Biomasse oder Erdwärme sichergestellt wird, dass die energetischen Anforderungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Gesetzgebung (z. Zt. EnEV) um 20 von Hundert (v. H.) unterschritten wird. Im begründeten Einzelfall können Abweichungen aus gestalterischen, funktionalen oder technischen Gründen zugelassen werden.

Bebauungsplan Nr. 129



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Flächenhe Nutzungsschablone

Quartiersbezeichnung	
Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ) / Grundfläche (GR)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstmaß
Andere Festsetzung, nachrichtliche Angabe bei Nichtvorhalten je Einzelhaus	

Einschränkungen und Anlagen zur Verwendung mit Sicher und Gefahrenabwehr, Leitungsrechte, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinschaft, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F + R Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- Grünflächen, öffentlich
- Parkanlage
- Spielplatz
- Spielplatz notwendig
- Ballspiel
- Verkehrsgrün
- Grünzug
- Begrünung der Parkanlage
- Fußläufige Verbindungen durch die Grünanlagen
- Grünzug mit Wegeverbindung intensiv

Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- RRB Regenrückhaltebecken

Flächen für Aufschüttungen

- Lärmschutzwall

Pflanzgebote, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Sträuchern
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes Nsm. §26a Bodeye

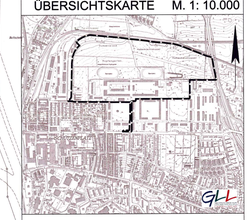
Bedarfsanlagen und Gemeinschaftsanlagen

- Einstellplatz
- Einstellplatz (unterirdische Kulturdenkmale), mit dem Gemeinschaftsrecht unterlagen

Sonstige Planzeichen

- Lärmschutzwand
- Informelle Darstellung Lärmschutz (Außerhalb Plangebiet)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Bietzplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Bl Bietzplätze
- Umgrenzung von Flächen für die Aufbringenstromme
- Gastronomiegarten
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- GFL Geh- Fahr- und Leitungsrecht
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- L Leitungsrecht
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Brücke (informell)

ÜBERSICHTSKARTE M. 1: 10.000



HANSESTADT LÜNEBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 129
" SCHLIEFFEN-PARK "

EINSCHLIESSLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG (Gemäß § 56 NdsBO in Verbindung mit dem §§ 97 und 98 NBauO)

Projektleitung: Brandes	CAD-Bearb.: Büchen/Seide	geprüft: gez. i.A. Br	Projekt.-Nr.: 224031	Projekt-Datei: Unschrift cct.dwg	BESCHLUSSFASSUNG Datum: 25.03.2008 Schlieffen.dib	Maßstab: 1 : 1.000

Grontmij | GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH
28211 Bremen · Franz-Schütte-Straße 42 · Tel (0421) 2830-0