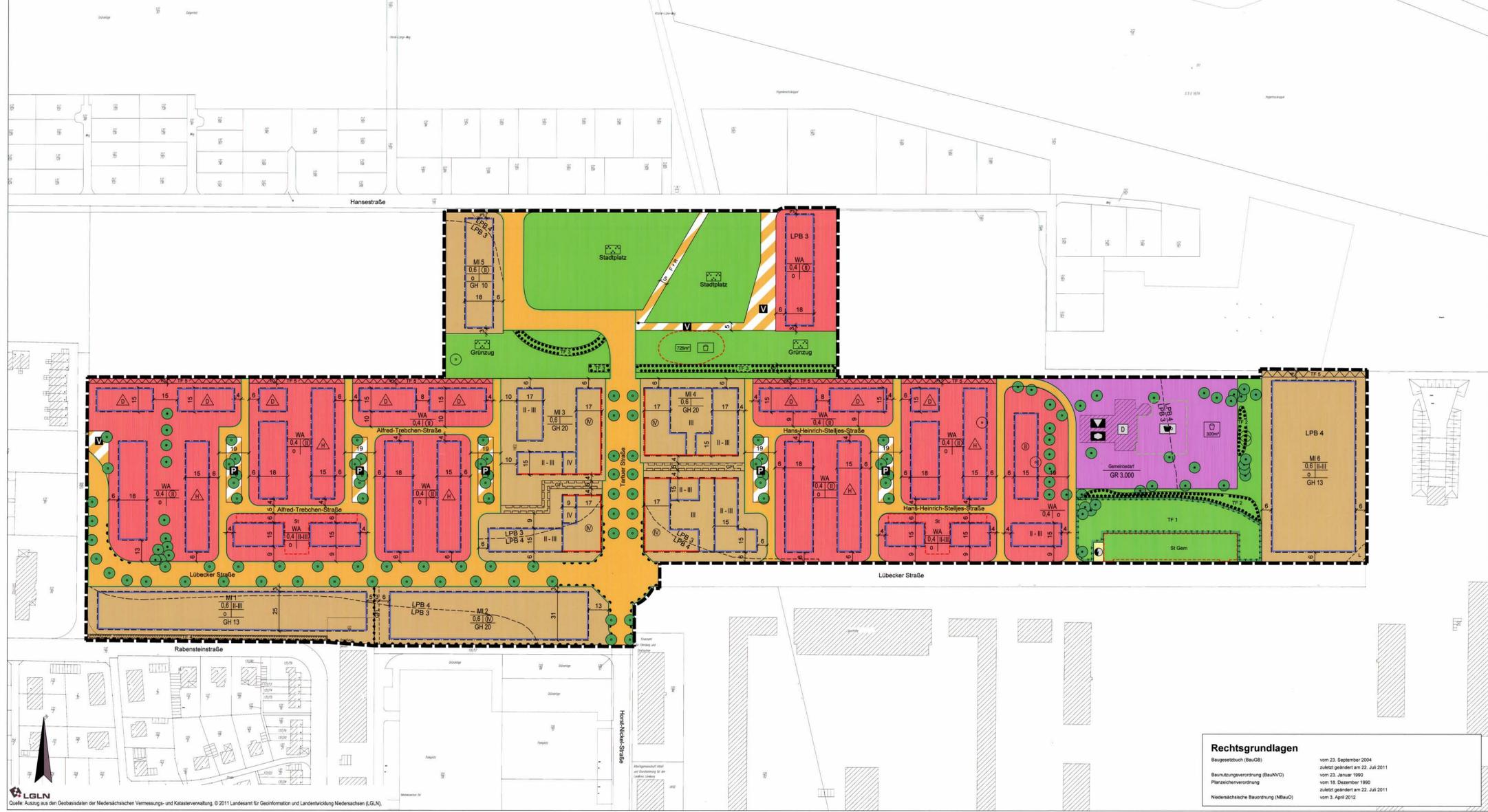


1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 129 "Schlieffen-Park"

Maßstab: 1:1.000



Textliche Festsetzungen

- Festsetzungen Baugesetzbuch**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - Zulässigkeit von Nutzungen in den WA-Gebieten (Allgemeine Wohngebiete)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 1 (1) BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Zulässigkeit von Nutzungen in den MI-Gebieten (Mischgebieten)
 - In den Mischgebieten MI 1, MI 5 und MI 6 sind gem. § 1 (5) BauNVO folgende nach § 6 (2) BauNVO zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
 - Einschallschutzbetriebe
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Verpflanzungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO
 - In den Mischgebieten MI 2, MI 3 und MI 4 sind gem. § 1 (5) BauNVO folgende nach § 6 (2) BauNVO zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Verpflanzungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO
 - Einsteilplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauNVO)
 - In den Allgemeinen Wohn- und Mischgebieten MI 1, MI 5 und MI 6 sind je Wohnfläche 1 Einsteilplätze im Sinne des § 47 (1) NBO zu derselben Grundstück oder einem anderen Grundstück im Sinne des § 47 (7) NBO herzustellen.
 - In den Mischgebieten MI 2, MI 3 und MI 4 sind je Wohnfläche in einer Größe von mehr als 100 m² Geschossfläche je 1,5 Einsteilplätze, für Wohnflächen in einer Größe von unter 100 m² Geschossfläche je 1 Einsteilplatz im Sinne des § 47 (1) NBO zu derselben Grundstück oder einem anderen Grundstück im Sinne des § 47 (7) NBO herzustellen.
 - Zur Realisierung besonderer Wohnformen (z.B. Senioren- oder Studentenwohnheim) können abweichende Regelungen getroffen werden.
 - In den allgemeinen Wohngebieten in denen Flächen für Stellplatzanlagen festgesetzt sind, sind weitere Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstückskante unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die zulässige Grundfläche darf in den Allgemeinen Wohngebieten sowie den Mischgebieten durch die Grundfläche der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Jedoch maximal bis zu einer Grundfläche von 0,6.
 - Die festgesetzte Grundfläche darf in den Mischgebieten MI 2, MI 3 und MI 4 durch die Grundfläche der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 0,9 überschritten werden. Für die Errichtung von Teilgaragen kann eine Überschreitung bis zu einer Grundfläche von 1,0 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die technische Machbarkeit der Ableitung des anfallenden Regenwassers nachgewiesen werden kann.
 - In den Mischgebieten MI 3 und MI 4 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.
 - In den Mischgebieten MI 3 und MI 4 sind Rücksprünge der Erdgeschossfassaden an der Turtur Straße von der festgesetzten Baulinie bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig. Weitere Rücksprünge von den festgesetzten Baulinien können bis zu einer Breite von maximal 6 m zugelassen werden.
 - Bei Gebäuden mit zwingend zwei Vollgeschossen darf ein Gebäudehöhen von maximal 10 m nicht überschritten werden.
- Flächen für Gemeinbedarf**
 - Die mit „Julianen“ sowie „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gekennzeichnete Fläche für Gemeinbedarf ist für die Errichtung von Parkanlagen, Kultur und Unterhaltung sowie für Einrichtungen der Kinderbetreuung vorgesehen. Parkplätze für Besucher sind nur in der südlich gelegenen Fläche für Stellplätze (St Gem) zulässig.
- Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen**
 - Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmgebiete nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" festgesetzt. Außenbereiche von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind in Schallschutz-Bauweise entsprechend den Anforderungen der untenstehenden Lärmgebiete der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auszuführen.

| Lärmgebiet | Maßgeblicher Außenmaßpegel | Resultierendes Schallimmaß |
|------------|----------------------------|----------------------------|
| 4 | 66 - 70 dB(A) | > 40 dB(A) > 35 dB(A) |
| 3 | 61 - 65 dB(A) | > 35 dB(A) > 30 dB(A) |

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
 - Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderschlaf im gesamten Plangebiet schallgedämmte Luftlöcher vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemeinen anregenden Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.
- Öffentliche und Private Grünflächen**
 - In der mit „Grünzug“ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche wird ein Grünzug mit Fuß- und Radwegverbindungen, Spielplätzen und Erholungsflächen hergestellt.
 - In der mit „Stadtplatz“ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche wird eine Fläche mit Erholungsgrün hergestellt.
- Mahnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Mahnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft
 - Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Teilfläche 1 - ist das magere mesophile Grünland zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
 - Auf überbauten Stellplatzanlagen im Plangebiet ist je sechs Stellplätze ein großkröniger einheimischer Laubbau zu pflanzen.
 - Bei allen Baumaßnahmen ist zum Schutz vorhandener Bäume die DIN 18922 zu beachten. Die Straßenbeleuchtung im Plangebiet ist so zu wählen, dass die Nachtlernauna möglichst gering betroffen ist.
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen (Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze)**
 - In der gekennzeichneten Bereichen sind die nach § 9 (3) BauNVO notwendigen Stellplätze in der angegebenen Flächengröße vorzusehen.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
 - Innenhalb der mit GFL bezeichneten Flächen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Lüneburg und der Versorgungsträger einzuräumen.
 - Die Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Teilfläche 2 - ist die Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Teilfläche 3 - sind die Bäume, Hecken und Gebüsche zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 vorzusehen.
- Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Teilfläche 4 - ist eine zweifache versetzt beplante Gehreihe aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen aus folgender Pflanzliste anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz im Verhältnis 1:1 zu schaffen.**

Pflanzliste
Laubböhlzer (Bäume):
Acer platanoides - Spitzahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stieleiche
Laubböhlzer (Sträucher):
Acer campestre - Feld-Ahorn
Cornus betulus - Hantheu
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Weißdorn
Rosa spinosissima - Schlehe
Rosa canina - Hund-Rose
Rosa spinosissima - Eibennel-Rose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Oberflächenentwässerung und Gewässer**
 - Das Oberflächenwasser ist auf den privaten Flächen zu versickern.
 - Im Mischgebiet MI 4 sowie in dem östlich daran angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet sind Anschlüsse an das öffentliche Regen-System ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist. Schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor Einleitung in ein Gewässer vorzubehalten.
 - Stellplätze, Hofflächen, Wege und Zufahrten sind in den Gebieten mit wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen.
- Einsatz erneuerbarer Energien**
 - Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers sind neu zu errichtende Gebäude an ein zentral gespeistes Wärmenetz anzuschließen, dass überwiegend mit erneuerbaren Energien versorgt wird.
 - In dem von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (TF 5) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, auch nach Landesrecht genehmigungsfrei und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen, sowie Stellplätze, Garagen, Carports und Feuerwehrrückstufen unzulässig.
 - Ausnahmsweise können im Einzelfall Nebenanlagen in einer Höhe von maximal 2,0 m zugelassen werden, wenn diese durch die Anpflanzung einer sichtsicheren Laubbhecke (s. örtliche Bauvorschriften Punkt 8) zum Grünzug abgegrenzt werden.
- Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (gem. § 84 BauO)**
 - Gebäude- und Geschosshöhe (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBO)**

In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind die Außenwände aus Verbund- oder Sichtmauerwerk in den Farben rot, braun oder dunkelgrün sowie aus Putz in den Farben weiß bis hellweiß herzustellen. Verkleidungen und Gliederungselemente können in einem Anteil bis zu 20% in Holz in Naturfarben oder farbig gestrichelten Flächen zugelassen werden. Fensterflächen sind nicht zulässig.
 - Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBO)**

Die Baukörper von Hausgruppen sind nach jeweils 24,00 Meter Länge durch mindestens einen Vor- und Rückstufung von mindestens 1,00 Meter Tiefe vertikal zu gliedern.
 - Plastikteilgliederung der Fassade (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBO)**

In den Hausgruppen sind nach jeweils 24,00 Meter Länge durch mindestens einen Vor- und Rückstufung von mindestens 1,00 Meter Tiefe vertikal zu gliedern.
 - Dacheindeckung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBO)**

Die Errichtung von Fotovoltaik- oder solarthermischen Anlagen auf Dachflächen und an Fassaden ist allgemein zulässig. Hierfür sind ausnahmsweise in Abstimmung mit der Hansestadt Lüneburg deutlich untergeordnete Neben-Dachflächen mit anschließenden Dachneigungen zulässig. Auf Dachneigungen kann im Bereich unterhalb von Anlagen zur solaren Nutzung verzichtet werden.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBO)**

Die Errichtung von Fotovoltaik- oder solarthermischen Anlagen auf Dachflächen und an Fassaden ist allgemein zulässig. Hierfür sind ausnahmsweise in Abstimmung mit der Hansestadt Lüneburg deutlich untergeordnete Neben-Dachflächen mit anschließenden Dachneigungen zulässig. Auf Dachneigungen kann im Bereich unterhalb von Anlagen zur solaren Nutzung verzichtet werden.
 - Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.**

Legende

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiet mit Nummerierung
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO, § 16 BauNVO)**
 - 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - GR 2.900 Grundfläche als Höchstmaß in Quadratmetern
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - V Zahl der Vollgeschosse zwingend
 - GH 20 Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenebnenmittels
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Offene Bauweise
 - Nur Doppelhäuser zulässig
 - Nur Hausgruppen zulässig
 - Baulinie
 - Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauO)**
 - Fläche für Gemeinbedarf
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauO)**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 - P Zweckbestimmung: Öffentliche Besucherparkfläche
 - F + R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauO)**
 - Fläche für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung: Elektrizität
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauO)**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
 - Umgestaltung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Erhalt von Bäumen
 - Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgestaltung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - TF Teilfläche mit Nummerierung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauO)**
 - Umgestaltung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Erhalt von Bäumen
 - Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgestaltung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - TF Teilfläche mit Nummerierung
- Stadterhaltung und Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauO)**
 - D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgestaltung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauO)
 - Zweckbestimmung: Stellplätze
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
 - Umgestaltung von Flächen für die Außengastronomie
 - Zweckbestimmung: Gastronomiegarten
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauO)
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauO)
 - Umgestaltung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze der Zonen der Lärmgebiete 3 bis 4 (siehe textliche Festsetzung 4)
 - z.B. 12 Bemalung in Metern

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 zuletzt geändert am 22. Juli 2011
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 vom 18. Dezember 1990 zuletzt geändert am 22. Juli 2011
- Planzeichenverordnung vom 3. April 2012
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 21.02.2012 die Aufstellung der Bebauungsplanänderung mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ersatzlich im Sinne des § 9 Abs. 4 der Hausordnung der Hansestadt Lüneburg vom 30.04.2012 bis 08.06.2012 durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungsstelle im Bürgeramt bekannt gemacht worden. Außerdem ist der Aufstellungsbeschluss am 27.04.2012 in der Landeszeitung für die Lüneburger Heide bekannt gemacht worden.
Lüneburg, den 21.05.2013.....
Oberbürgermeister

Planunterlagen
Ausgewählte Legende (ALK) Maßstab: 1:1.000 für die Gemarkung Lüneburg, westliche Gemarkung, Flur 53.
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2011
Heranzugehör:
Landesamt für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaftsmanagement (GLL)
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftsbestandes und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 2011). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortschaft ist einwandfrei möglich.
*Die Aktualität des Gebäudefestbestandes wurde nicht überprüft.
Lüneburg, den 15.05.2013.....
Oberbürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 10.12.2012 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom 21.12.2012 bis 06.02.2013 durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungsstelle im Bürgeramt ersatzlich bekannt gemacht.
Außerdem sind Ort und Dauer der Auslegung am 21.12.2012 in der Landeszeitung für die Lüneburger Heide bekannt gemacht worden. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung sind im wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 07.01.2013 bis 06.02.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Lüneburg, den 21.05.2013.....
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat die Bebauungsplanänderung mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.05.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Lüneburg, den 21.05.2013.....
Oberbürgermeister

Inkrafttreten
Die Hansestadt Lüneburg hat am 20.09.2013, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB den Beschluss über die Bebauungsplanänderung mit örtlicher Bauvorschrift ersatzlich im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. 5/2013, bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
Lüneburg, den 24.06.2013.....
Oberbürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Inserhalb 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

HANSESTADT LÜNEBURG

Bebauungsplan Nr. 129 „Schlieffen-Park“ 1. Änderung

Bereich Stadtplanung Maßstab: 1:1.000

Übersichtskarte Maßstab: 1:10.000

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 85 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Hansestadt Lüneburg die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 129 „Schlieffen-Park“ bestehend aus der Planzeichnung, der örtlichen Bauvorschrift und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen mit Begründung als Satzung beschlossen.
Lüneburg, den 21.05.2013.....
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke
Planverfasser:
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von ELIBERG, Stadt-Planung-Gesellschaft, Krause - Schmeier - Rathjohann, Falkenberg 14 a, 20251 Hamburg, Tel. 040-406955-50, Fax 040-406955-70, mail@eliberg.de

Hamburg, den 08/05/2013
Volker Rathjohann