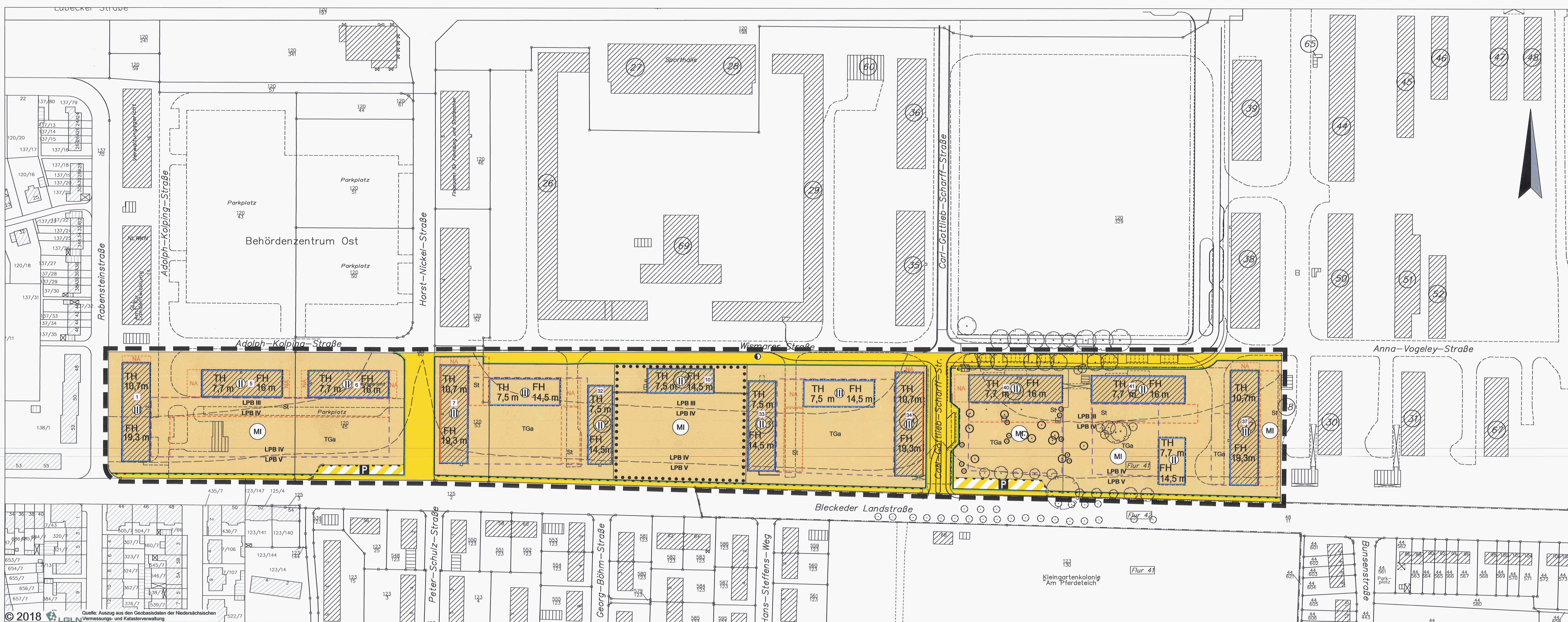


# Bebauungsplan Nr. 153 III "Hanseviertel-Ost / Bleckeder Landstraße"

Maßstab: 1:1.000

## Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)
  - Mi Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 BauNVO)
  - V Zahl der Vollgeschosse zwingend römische Ziffer in einem Kreis
  - TH 7,7 m Traufhöhe als Höchstmaß
  - FH 16 m Firsthöhe als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 22 BauNVO)
  - Baulinie
  - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Öffentliche Parkfläche
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauBG)
  - Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung
  - Elektrizität
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauBG)
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- 7. Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
  - St Stellplätze
  - NA Nebenanlagen
  - TGa Tiefgarage
  - L Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - z.B. LPB III, LPB IV Grenze Lärmpegelbereich



### Textliche Festsetzungen

#### I. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (§ 9 Abs. 1 BauBG)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 2 ff BauNVO)**
  - In den Mischgebieten sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige bzw. nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - Ferienwohnungen
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen
    - Vergnügungstätten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 16 ff BauNVO)**
  - Eine Überschreitung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse in den zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits existierenden Gebäuden ist ausnahmsweise zulässig, wenn es dem Ausbau der Dachgeschosse der ehemaligen Kasernengebäude dient und die örtlichen Bauvorschriften eingehalten werden.
- Bauweise (§ 22 BauNVO)**
  - Es gilt die abweichende Bauweise; dabei gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, § 23 Abs. 3 BauNVO)**
  - Balkone und Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht bis zu 3 m überschreiten, sie dürfen maximal 5 m lang ausgebildet werden und insgesamt maximal 50 % der zugehörigen Fassadenlänge ausmachen. Die festgesetzten Baulinien dürfen nicht überschritten werden.
- Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Spielgeräten, Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig (s. textliche Festsetzungen Nr. 5 und 6).**
- Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG, §§ 12 und 21a BauNVO)**
  - Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen oder als nicht überdachte Stellplätze innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen (St) zulässig.
  - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen und als begrünzte Tiefgaragen unterhalb der gewachsenen Geländeoberfläche i.S.v. § 5 (9) NBauO, innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) zulässig.
  - Im Mischgebiet sind für Wohneinheiten in einer Größe von mehr als 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche je 1,5 Einstellplätze, für Wohneinheiten in einer Größe von unter 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche je 1 Einstellplatz im Sinne des § 47 (7) 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 Studentenwohnheim) können abweichende Regelungen getroffen werden. Für Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbaubereich sind 0,75 Einstellplätze je Wohneinheit herzustellen.
- Stellplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge können auf notwendige Stellplätze angerechnet werden.**
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG, § 14 BauNVO)**
  - Nebenanlagen mit Ausnahme von Spielgeräten sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (NA) zulässig.
- Bauliche Anforderungen zur Nutzung Erneuerbarer Energien**
  - 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 m<sup>2</sup> für eine Stromspeichermöglichkeit, die aus Erneuerbarer Energie erzeugt wird, vorzuziehen.
  - 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.

#### II. Vorkkehrungen zum Schutz vor Immissionen

8.1. Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden unterschiedliche Lärmpegelbereiche 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
III	61 – 65 dB(A)	>35 dB(A) >30 dB(A)
IV	66 – 70 dB(A)	>40 dB(A) >35 dB(A)
V	71 – 75 dB(A)	>45 dB(A) >40 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 gewählte Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Planungsbereich für zum Schlafen geeignete Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) schalldämmende 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 abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. Beim Nachweis ist die Berücksichtigung der Abschirmung durch Nachbargebäude unzulässig.

Im Lärmpegelbereich V werden Außenwohnbereiche ausgeschlossen. Im Einzelfall können Außenwohnbereiche zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass ein Pegel von 65 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.

9. Erhalt von Bäumen und Strüchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauBG)  
9.1. Die innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig an gleicher oder geeigneter Stelle zu ersetzen.

#### III. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (gem. § 84 NBauO)

- Fassaden**
    - Die Außenwände von Hauptgebäuden sind aus Verblend- oder Sichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun auszuführen, bis zu 30 % weißer Putz oder Holz können zugelassen werden.
  - Dächer**
    - Dachendeckungen von Hauptgebäuden sind nur in dunkelgrau bis anthrazit zulässig.
    - Dächer von Nebengebäuden, Carports und oberirdischen Garagen dürfen als Flachdach ausgeführt werden. Wenn diese eine Grundfläche größer als 40 m<sup>2</sup> haben, sind diese mit einem mindestens 5 cm starken Substratbau auf zu versehen und zu begrünen. Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substratbau auf zu versehen und mit Grünem intensiv zu begrünen. Wege, Spielplätzen und Terrassen sind zulässig.
  - Trauf- und Firsthöhen**
    - Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind jeweils innerhalb des betreffenden Baufeldes festgesetzt.
    - Die Traufhöhe ist das Abstandsmaß vom maßgeblichen Bezugspunkt bis zur Oberkante der Dachhaut im Schnittprofil mit der Außenseite der Außenwand.
    - Die Firsthöhe ist das Abstandsmaß vom maßgeblichen Bezugspunkt bis zu der äußeren Spitze des Firsts.
- Als Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt die Oberkante des fertig hergestellten Erdgeschossfußbodens.
- Der fertige hergestellte Erdgeschossfußboden darf maximal 1,4 m über der fertig hergestellten öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen, über die die vertikale Erschließung des Grundstücks erfolgt. Maßgeblich ist der Mittelpunkt jener Grundstücksecke.

#### IV. Werbeanlagen (§ 50 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Zudem sind sie nur an der Gebäudefassade bis zu einer Gesamtlänge von max. 2,0 m und nur bis zu 3,0 m Höhe zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit grellem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Projektionen und Laserwerbung, um die zulässige Wohnnutzung und die Wohnnutzung in den angrenzenden Bereichen nicht zu beeinträchtigen. Zulässige Leuchtwerbung ist in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten, um Auswirkungen auf die Wohnnutzung zu unterbinden. Freistehende Werbeanlagen und Automaten sind nicht zulässig. Für Betriebe mit nächtlichen Öffnungszeiten ist Leuchtwerbung ausnahmsweise auch zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr zulässig.

#### V. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den oben genannten Vorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (§ 80 (5) NBauO).

#### Hinweise

- Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten archaische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 14 NDSchG die untere Denkmalbehörde (Hansestadt Lüneburg) zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Benachrichtigten in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Kampfmittel**

Es handelt sich um einen Bereich, der militärisch genutzt wurde. Gemäß Auswertung aller 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 Transsachenregister erkennbar. Vor Durchführung von Bau-, Pflanzungsmaßnahmen oder Bodenbewegungen ist eine Sondierung der Bodenoberfläche durch Spezialunternehmen vorzuschreiben, falls erforderlich. Auskunft hierzu erteilt die Gefahrenabwehrbehörde (Hansestadt Lüneburg, Bereich Sicherheit und Ordnung).
- Entwässerung**

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Eine Ausnahme wird für das Gebäude 37 formuliert. Hier darf das Oberflächenwasser in das öffentliche Entwässerungssystem abgeleitet werden. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- Baumschutz**

Bei allen Baumaßnahmen ist zum Schutz vorhandener Bäume die DIN 18920 zu beachten.
- Straßenbeleuchtung**

Für die öffentliche Straßenbeleuchtung ist nur die Verwendung von Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen, wie z.B. Nahtumarmende Leuchtquellen oder LED-Lampen. Die Lichtquelle sind vor Umgebung und zum Baumbestand hin abzuschirmen.
- Fernwärme**

Im Erschließungsgebiet wird ein zentral gespeichertes Wärmeverteilsystem errichtet. Aus diesem Grund werden alle Grundstücke mit einer Dienstbarkeit versehen, um an das Wärmenetz angeschlossen zu werden. Durch den Fernwärmeanschluss werden die Anforderungen des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz erfüllt.
- DIN-Vorschriften**

Die DIN-Vorschriften, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, werden im Bereich Stadtplanung der Hansestadt Lüneburg, Neue Straße 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 die Vogelarten, die Besetzung von Holzbohlen und Abbrissarbeiten nur außerhalb des Brutzeitraumes (1. März bis 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Niststätten und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Es sind je eine Kolonie-Nisthilfe für Mehlschweiben und Mauersegler sowie zwei Kolonie-Nisthilfen für Hausperlinge an Gebäude 40 und 41 anzubringen. Zum Schutz von Fledermäusen sind Füllungen von Bäumen mit Baumhöhlen, Abbrissarbeiten und Sanierungsarbeiten auf den Dachböden nur außerhalb der Wochenstunden (15. April bis 15. 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 Füllarbeiten ist in einer Mindesthöhe von 3 m eine Gruppe à 5 Fledermausflächkästen an Gebäude 34 sowie eine Gruppe à 3 Fledermausgroßtaumflächkästen oder -höhlen an Bäumen im Grünzug des Geltungsbereichs des benachbarten B-Planes Nr. 153 II anzubringen. Abweichungen sind gemäß Artenschutzrechtlichem Fachgutachten und in Abstimmung mit der UNB zulässig.

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauBG) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NVKommG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), jeweils in der beim Sitzungsbeschluss geltenden Fassung, hat der Rat der Hansestadt Lüneburg den Bebauungsplan Nr. 153 „Hanseviertel-Ost / Bleckeder Landstraße“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenehenden textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung als Satzung beschlossen.

Lüneburg, den 22.02.18  
Oberbürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Bereich Stadtplanung der Hansestadt Lüneburg.

Lüneburg, den 20.12.18  
Planverfasser

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 15.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauBG 2012 im Sinne des § 3 Abs. 4 der Hauptsatzung der Hansestadt Lüneburg vom 07.11.2016 bis 02.12.2016 durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel im Bürgeramt bekannt gemacht worden. Außerdem ist der Aufstellungsbeschluss am 31.10.2016 in der Landeszeitung für die Lüneburger Heide bekannt gemacht worden.

Lüneburg, den 22.02.18  
Oberbürgermeister

### Planunterlagen

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 mit den Gebäudennummern 10, 32, 33, 34, 40, 41 und 37 wurden im Oktober 2018 neu aufgemessen. Der übrige Gebäudebestand wurde nicht überprüft.

Lüneburg, den 21.12.2018  
Vermessungsbüro Kiepe  
Hansestraße 2 21337 Lüneburg  
Tel.: 0431 (0) 25 40 - 1 Fax: 0431 (0) 25 40 - 420  
E-Mail: info@kiepe-vermessung.de  
Homepage: www.kiepe-vermessung.de

### Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 13.06.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom 04.05.2017 bis 22.06.2017 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 des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 22.05.2017 bis 21.06.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauBG öffentlich ausgelegt.

Lüneburg, den 22.02.18  
Oberbürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in seiner Sitzung am 13.02.2018 als Satzung (§ 10 BauBG) sowie die Begründung beschlossen.

Lüneburg, den 22.02.18  
Oberbürgermeister

### Inkrafttreten

Die Hansestadt Lüneburg hat am 2.1.2.15 gemäß § 10 Abs. 3 BauBG den Beschluss über den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift ortsüblich im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. 19/17 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Lüneburg, den 02.01.15  
Oberbürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

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

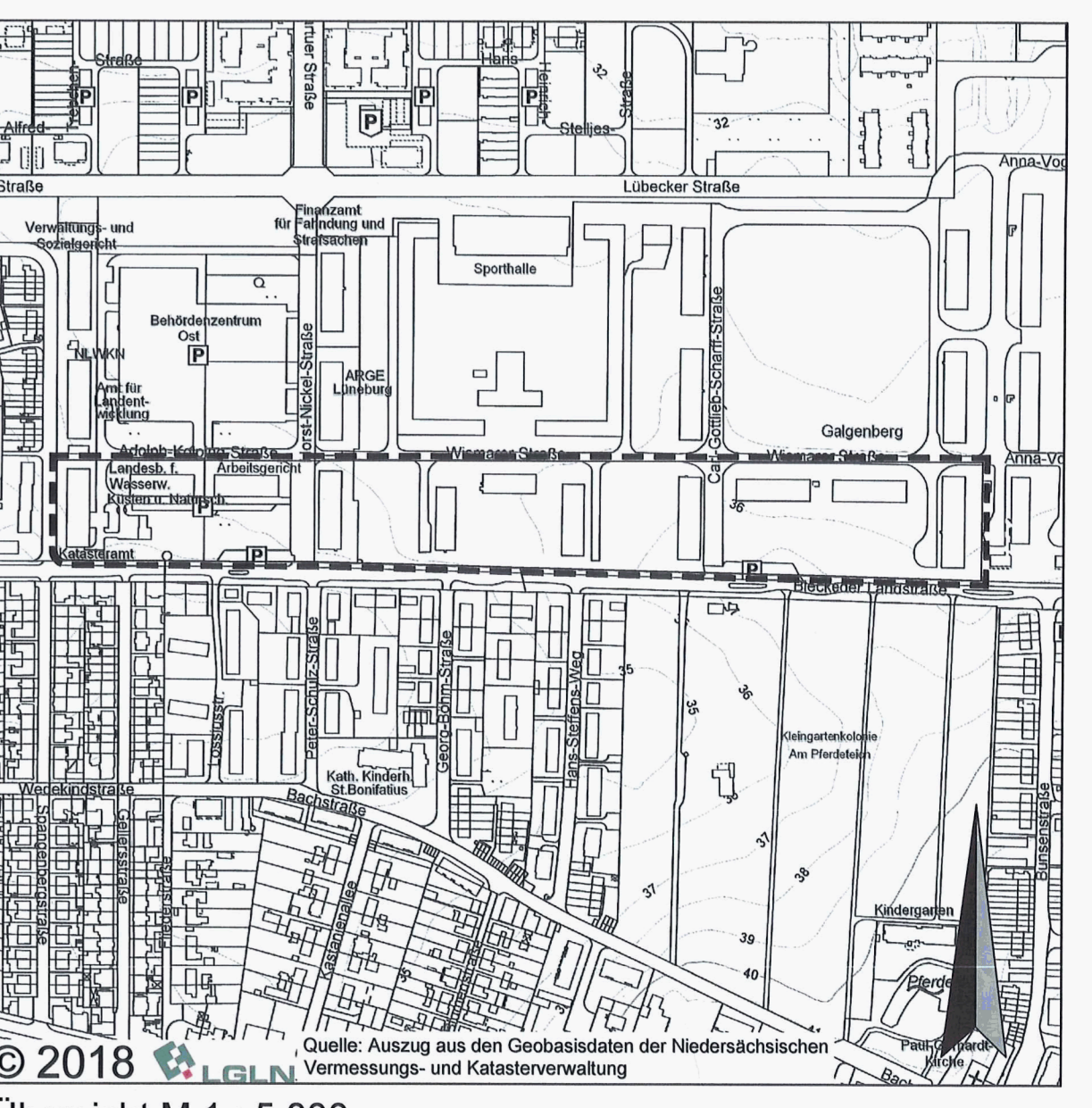
### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauBG) 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 (Planzeichenvorgabe 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 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKommVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48).

## HANSESTADT LÜNEBURG

# Bebauungsplan Nr. 153 III „Hanseviertel-Ost / Bleckeder Landstraße“

### mit örtlicher Bauvorschrift



Übersicht M 1 : 5.000