Bebauungsplan Nr. 153 II "Hanseviertel-Ost / Gewerbe"

M 1:1.000

Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990

Art der baulichen Nutzung

z.B. GEe 1 — eingeschränktes Gewerbegebiet mit Ordnungsnummer (siehe textliche Festsetzung 1.1.4)

Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. BMZ 4 — Baumassenzahl von 4

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung 2.3)

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

ÖPNV + R +F — ÖPNV, Rad- und Fußweg

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Versorgungsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen

KWK — Zweckbestimmung: Kraft-Wärme-Kopplung

Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung

Grünzug — Grünzug

Sukzession — Sukzession

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

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St — Zweckbestimmung: Stellplätze

L — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Kennzeichnung/ Nachrichtliche Übernahmen

Linienführung für geplante BAB 39, übernommen gem. Planfeststellungsverfahren (noch nicht abgeschlossen)

Bauverbotszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz

Baubeschränkungszone

Darstellung ohne Normcharakter

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

z.B. 5 — Bemaßung in Metern

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 01.06.2016 bis 15.07.2016 durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel im Bürgeramt bekannt gemacht worden. Außerdem ist der Aufstellungsbeschluss am 01.06.2016 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.

Lüneburg, den 30.11.2018 — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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 GEe-Gebieten (eingeschränkte Gewerbegebiete):

1.1.1 In den GEe-Gebieten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Unterart Gewerbebetriebe aller Art)
- Einzelhandelsbetriebe. Ausnahmsweise können Verkaufsstellen, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen, diesem hinsichtlich der Fläche deutlich untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten zugelassen werden (Fabrikverkauf).
- Werbeanlagen für Fremdgewerbe (im Sinne eines eigenständigen Gewerbebetriebes)
- Tankstellen, mit Ausnahme von Betriebstankstellen

1.1.2 In den GEe-Gebieten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

1.1.3 In den GEe-Gebieten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
- Vergnügungsstätten, sowie Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Darstellung und Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (Bordelle und bordellartige Betriebe), Wettbüros sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 in der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen.

1.1.4 Anlagen, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV, Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) unterliegen, sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 in den GEe-Gebieten darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.

2.2 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.

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 Stromspeicherm öglichkeit, 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

4.1 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	
		Wohnräume	Büroräume
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 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.

4.2 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.

4.3 Innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilflächen des Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45 691 (Ausgabe Dezember 2006) weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr überschreiten.

Emissionskontingente L_{EK} Tag und Nacht in dB(A)

Teilfläche	L_{EK} Tag	L_{EK} Nacht
GEe 1	63	50
GEe 2	50	43
GEe 3a	62	50
GEe 3b	62	45
GEe 4	52	37
GEe 5	63	50
GEe 6	62	45
GEe 7a	58	43
GEe 7b	52	36

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je sechs Stellplätze ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

5.2 Zur Beleuchtung der Außen- und Verkehrsflächen im Bereich des Gewerbegebiets 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.

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

6.1 Auf den Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist in der folgenden Pflanzperiode gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

6.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu entsiegeln, von Neuversiegelung freizuhalten und mit Sträuchern zu bepflanzen. Es ist je 1 m² ein Strauch in der Mindestqualität 1 × verpflanzt, 100-150 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten der folgenden Pflanzliste zu nutzen:

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Gemeine Hasel (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Feldahorn (Acer campestre)
Holunder (Sambucus nigra)
Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus carthartica)
Schlehdorn (Prunus spinosa)

Für die Anlage von einer Zufahrt pro Grundstück sind Versiegelungen und die Unterbrechung der Bepflanzung auf einer Breite von max. 6 m zulässig.

6.3 Die Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünzug sind zu entsiegeln und von Neuversiegelung freizuhalten. Bestehende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Des Weiteren sind auf der Fläche 102 Bäume der folgenden Artenliste in der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine maximale Pflanzdichte von 1 Baum / 80 m² einzuhalten. Es sind Baumarten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

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

6.4 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sukzession ist zu entsiegeln und von Neuversiegelungen freizuhalten. Bestehende Gehölze sind zu erhalten. Die Vegetation ist der natürlichen Sukzession (= freie Vegetationsentwicklung) zu überlassen.

6.5 Für festgesetzte Baumanpflanzungen sind in der Qualität Hochstamm 3 × verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, Baumarten der folgenden 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 Raumes 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.

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

Von einer Dachbegrünung gemäß oben genannten Festsetzungen kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Dachterrassen und technische Anlagen, außer solchen zur Gewinnung von Sonnenenergie, sind insgesamt höchstens auf 30 % der Dachflächen von Gebäuden zulässig.

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 Bei ungegliederten, geschlossenen Fassadenflächen, die auf einer Länge von 10,0 m keine Fenster, Tore oder Türöffnungen aufweisen, sind pro angefangene 5,0 m Wandfläche mindestens zwei Kletterpflanzen gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen:

Clematis vitalba - Gemeine Waldrebe
Hedera helix - Efeu
Lonicera periclymenum - Geißblatt
Parthenocissus spec. - Wilder Wein
Polygonum aubertii - Knöterich

7. Oberflächenentwässerung

7.1 In den Gewerbegebieten GE 1, 2 und 5 ist das Oberflächenwasser auf den privaten Flächen zu versickern. Ebenerdige Stellplätze, Hofflächen, Wege und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

7.2 Im Gewerbegebieten 3, 4, 6 und 7 darf das Oberflächenwasser in das öffentliche Entwässerungsnetz abgeleitet werden.

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

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

Für alle Gebäude wird eine maximale Gebäudehöhe von 11,0 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)

Die Außenwände sind aus Verblend- oder Sichtmauerwerk sowie Putz in den Farben rot bis rotbraun, braun, grau oder weiß herzustellen. Verkleidungen oder Gliederungselemente können in einem Anteil bis 30 % in Holz, in Naturfarben oder farbig gestalteten Flächen zugelassen werden. Fensterflächen sind nicht mitzurechnen. Ausnahmsweise sind Produktionshallen mit Blechfassaden oder anderen Materialien zulässig, wenn sie entsprechend dem oben genannten Spektrum farblich gestaltet sind.

3. 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. 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.

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

Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Gesamthöhe von 10 m zulässig. Leuchtwerbung mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht ist unzulässig. Leuchtwerbung ist zwischen 0:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten. Leuchtwerbung für Betriebe mit nächtlichen Öffnungszeiten sind ausnahmsweise auch zwischen 0:00 und 6:00 Uhr zulässig.

5. 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 Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135)

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. Nach § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen in einem Abstand von 40 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (der BAB 39) Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden (Bauverbotszone).
Die Errichtung, erhebliche Änderung oder geänderte Nutzung von bauliche Anlagen längs der Autobahn in einer Entfernung von bis zu 100 m bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigungen (Baubeschränkungszone).

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

5. Für das Gebiet wird eine Fernwärmeversorgung bereitgestellt. Die Grundstücke werden mit einer Dienstbarkeit gesichert.

6. Wenn bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 14 NDSchG die Untere Denkmalschutzbehörde (Hansestadt Lüneburg) oder der Beauftragte für die archäologische Denkmalpflege zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Benachrichtigten in unverändertem Zustand zu erhalten.

7. 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 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 GE 2 sind je 2 Kolonie-Nisthilfen für die Mehlschwalbe und den Mauersegler sowie 2 Nistkästen für den Star anzubringen. Zum Schutz von Fledermäuse sind Abrissarbeiten 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. Abweichungen sind gemäß Artenschutzrechtlichem Fachgutachten und in Abstimmung mit der UNB zulässig.

Präambel

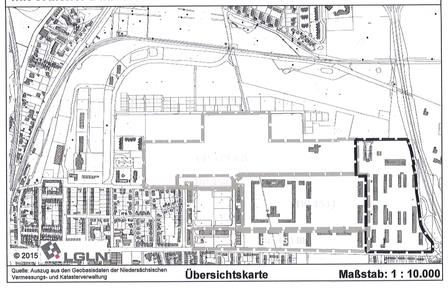
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), jeweils in der beim Satzungsbeschluss geltenden Fassung, hat der Rat der Hansestadt Lüneburg diesen 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 II "Hanseviertel-Ost / Gewerbe"

mit örtlicher Bauvorschrift



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