
FAQ – Informationsblatt zum Baugebiet Am Wienebütteler Weg

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten. Die wichtigsten Punkte (nicht abschließend) für die Neubaugebiete sind im Folgenden aufgeführt:

Für die Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser im Neubaugebiet gilt:

Grundstücksgrößen: Die Grundstücke für Einfamilienhäuser sind ca. 500 bis 700 m² groß, für Doppelhaushälften ca. 400 bis 475 m² und für Reihenhausscheiben ca. 180 bis 400 m² je Scheibe.

Nutzungen: In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohnungen zulässig und kleine, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Außerdem sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig (Einzelfallprüfung erforderlich). Ferienwohnungen sind unzulässig.

Wohneinheiten: Je Einzelhaus sind bis zu 2 Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte oder Reihenhausscheibe maximal 1 Wohneinheit.

Höhen: Es dürfen bis zu zwei Vollgeschosse errichtet werden (Erdgeschoss plus 1. OG). Zusätzliche Staffelgeschosse (2. OG, kleiner als 2/3 der darunterliegenden Fläche) sind also zulässig. Die Gesamtgebäudehöhe darf bis zu 11 m betragen (inklusive Attika, gemessen am Straßenniveau). Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens 0,2 m und darf maximal 0,8 m über Straßenniveau liegen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind von der maximalen Gebäudehöhe nicht betroffen.

Dächer: Die Dächer sind ausschließlich als begrünte Flachdächer zulässig (max. 5° Dachneigung, Hauptgebäudedächer min. 15 cm Substrataufbau, Nebenanlagen, Garagen und Carports min. 8 cm Substrataufbau, jeweils extensive Begrünung mit standortgerechten einheimischen Stauden und Gräsern).

Solarenergie: Zudem sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu errichten (s. Vertrag). Im Hausanschlussraum oder einem geeigneten anderen Raum ist eine Fläche von mindestens 2,00 m² für eine Speichermöglichkeit vorzuhalten, für Strom, der aus erneuerbarer Energie erzeugt wird. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie müssen min. 30 cm über der Oberkante der festgesetzten Dachbegrünung liegen.

Fassaden: Fassaden von Hauptgebäuden sind in Putz, Holz, Naturstein oder Ziegel zulässig. Für Ziegel nur rote und rotbraune Farbtöne. Anstriche sind in einem bestimmten Farbfächer zulässig (s. Örtliche Bauvorschriften). Fassadenbegrünungen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind immer zulässig.

GRZ / Versiegelung: Die GRZ (Grundflächenzahl/Versiegelungsgrad) ist unterschiedlich festgesetzt (s. Planzeichnung, WA 1 max. 0,3, WA 2 max. 0,4). Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen (Gartenschuppen etc.), Garagen, Carports oder Stellplätze mit ihren Zufahrten ist nicht zulässig. Ausnahmemöglichkeiten gibt es für Nebenanlagen und Fahrradüberdachungen, deren Dächer begrünt und mit min. 8 cm Vegetationstragschicht überdeckt sind (WA 1 bis max. 0,4, WA 2 bis max. 0,5). Zudem sind solche begrünter Nebenanlagen nur zu 50 % anzurechnen. Für Mittelreihenhäuser ist eine Überschreitung der GRZ um 0,2 zulässig (also WA 1 max. 0,5, WA 2 max. 0,6).

Nebenanlagen: Hochbauliche Nebenanlagen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Grünflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplätze: Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig. Die so gekennzeichneten Grundstücksteile sind für die Berechnung der GRZ unbeachtlich und werden aber auch nicht dem Grundstück zugeschlagen.

Je Wohneinheit sind 1,5 Einstellplätze zu errichten.

E-Mobilität: Zur Nutzung von erneuerbar erzeugtem Strom sind technische Maßnahmen zur Vorbereitung einer Lademöglichkeit von elektrisch betriebenen Fahrzeugen auf mindestens 25 % der notwendigen Stellplätze vorzubereiten.

Feinstaubschutz: Feste Brennstoffe wie Kohle, Holz und Torf dürfen nicht für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke verwendet werden.

Gestaltung Freiflächen: Wege, Zufahrten und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, z.B. aus Material wie Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecken etc..

Zudem sind Zuwegungen und Stellplätze einheitlich in hellen Tönen zu gestalten und aus einheitlichem Material herzustellen.

Schottergärten oder ähnliche Anlagen sind nicht zulässig. die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen.

Anpflanzungen: Je angefangene 150 m² der gem. § 9 (2) NBauO zu begrünenden Grundstücksfläche (nicht überbaute Flächen) ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.

Je fünf oberirdischer Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum (siehe Pflanzliste 1) so zu pflanzen, dass die Stellplätze eine sinnvolle Verschattung erhalten.

Zäune / Einfriedungen: Die Stellplatzanlagen sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken durch die Anpflanzung von einreihigen, geschnittenen Hecken standortheimischer Arten (siehe Pflanzliste Heckenpflanzen) einzugrünen (Qualitäten und Arten s. textliche Festsetzungen).

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sowie der Grünflächen sind bepflanzte Natursteinmauern, transparente Holzzäune oder Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Drahtzäune entlang der öffentlichen Grundstücke sind gartenseitig in Hecken integriert zulässig. Die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Nutzungen ist auf max. 1,20 m begrenzt. Ausgenommen hiervon sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen.

Zwischen den privaten Grundstücken sind Einfriedungen bis zu 2 m Höhe zulässig und auch als transparente oder berankte Drahtzäune oder Holzzäune als Sichtschutz, wenn sie berankt sind.

Für die Mehrfamilienhäuser im Neubaugebiet gilt:

Grundstücksgrößen: Die Größen für Mehrfamilienhaus-Grundstücke variieren zwischen ca. 1.200 m² und 2.200 m² (+ 1 x 2.600 m²).

Nutzungen, geförderter Wohnungsbau, Wohnungsgrößen: In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Wohnungen zulässig und kleine, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Außerdem sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig (Einzelfallprüfung erforderlich). Ferienwohnungen sind unzulässig. Es ist ein Mindestanteil an gefördertem Wohnraum herzustellen (s. Vertrag). Zudem sind mindestens 10 % der Wohnungen je Gebäude als Wohnung für kinderreiche Familien mit mindestens 3 Kindern oder für Großfamilien mit mindestens 3 Generationen herzustellen.

Etwas anders geregelt sind die Gebiete WA 6 und 8, die das Zentrum an der Mobilitätsstation bilden sollen. Dort sind min. 60 % der Erdgeschossflächen gewerblich zu nutzen. Untergeordnet sind in den WA 6 und 8 auch Ferienwohnungen zulässig. Ein Mindestanteil an gefördertem Wohnungsanbau und auch der Mindestanteil an großen Wohnungen ist hier verzichtbar.

Höhen: Die zulässige Geschossigkeit variiert. Ebenso die maximalen Gesamtgebäudehöhen (s. Planzeichnung). Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens 0,2 m und darf maximal 0,8 m über Straßenniveau liegen. Bei Gebäudelängen über 20 m erfolgt eine Abstimmung mit der Hansestadt Lüneburg. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind von der maximalen Gebäudehöhe nicht betroffen.

Dächer: Die Dächer sind ausschließlich als begrünte Flachdächer zulässig (max. 5° Dachneigung, Hauptgebäudedächer min. 15 cm Substrataufbau, Nebenanlagen, Garagen und Carports min. 8 cm Substrataufbau, jeweils extensive Begrünung mit standortgerechten einheimischen Stauden und Gräsern).

Solarenergie: Zudem sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu errichten (s. Vertrag). Im Hausanschlussraum oder einem geeigneten anderen Raum ist eine Fläche von mindestens 2,00 m² für eine Speichermöglichkeit vorzuhalten, für Strom, der aus erneuerbarer Energie erzeugt wird. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie müssen min. 30 cm über der Oberkante der festgesetzten Dachbegrünung liegen.

Fassaden: Fassaden von Hauptgebäuden sind in Putz, Holz, Naturstein oder Ziegel zulässig. Für Ziegel nur rote und rotbraune Farbtöne. Anstriche sind in einem bestimmten Farbfächer zulässig (s. Örtliche Bauvorschriften). Fassadenbegrünungen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind immer zulässig.

Versiegelung / GRZ: Die GRZ (Grundflächenzahl/Versiegelungsgrad) ist unterschiedlich festgesetzt (s. Planzeichnung, 0,4 / 0,5). Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen (Gartenschuppen etc.), Garagen, Carports oder Stellplätze mit ihren Zufahrten ist nicht zulässig. Ausnahmemöglichkeiten gibt es für Nebenanlagen und Fahrradüberdachungen, deren Dächer begrünt und mit min. 8 cm Vegetationstragschicht überdeckt sind (bis max. 0,5 / 0,6). Zudem sind solche begrünten Nebenanlagen nur zu 50 % anzurechnen.

Außerdem gibt es weitreichende Ausnahmemöglichkeiten für die Errichtung von begrünten Tiefgaragen (min. 80 cm Substrataufbau).

Nebenanlagen: Hochbauliche Nebenanlagen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Grünflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplätze / Tiefgaragen: Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig. Die so gekennzeichneten Grundstücksteile sind für die Berechnung der GRZ unbeachtlich und werden aber auch nicht dem Grundstück zugeschlagen.

Anders in den WA 4, 6 und 9 - dort sind die erforderlichen Stellplätze sämtlich in Tiefgaragen nachzuweisen.

Für alle Mehrfamilienhäuser gilt: Je Wohneinheit ist 1 Einstellplatz herzustellen. Für Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau sind 0,75 Einstellplätze je Wohneinheit herzustellen.

Stellplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge können auf notwendige Stellplätze angerechnet werden.

Zur Realisierung besonderer Wohnformen (z.B. Senioren- oder Studentenwohnen) oder besonders umweltschonender Mobilitätskonzepte können abweichende Regelungen getroffen werden.

E-Mobilität: Zur Nutzung von erneuerbar erzeugtem Strom sind technische Maßnahmen zur Vorbereitung einer Lademöglichkeit von elektrisch betriebenen Fahrzeugen auf mindestens 25 % der notwendigen Stellplätze vorzubereiten.

Feinstaubschutz: Feste Brennstoffe wie Kohle, Holz und Torf dürfen nicht für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke verwendet werden.

Gestaltung Freiflächen: Wege, Zufahrten und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, z.B. aus Material wie Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecken etc..

Zudem sind Zuwegungen und Stellplätze einheitlich in hellen Tönen zu gestalten und aus einheitlichem Material herzustellen.

Schottergärten oder ähnliche Anlagen sind nicht zulässig, die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen.

Anpflanzungen: Je angefangene 150 m² der gem. § 9 (2) NBauO zu begrünenden Grundstücksfläche (nicht überbaute Flächen) ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.

Je fünf oberirdischer Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum (siehe Pflanzliste 1) so zu pflanzen, dass die Stellplätze eine sinnvolle Verschattung erhalten.

Zäune / Einfriedungen: Die Stellplatzanlagen sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken durch die Anpflanzung von einreihigen, geschnittenen Hecken standortheimischer Arten (siehe Pflanzliste Heckenpflanzen) einzugrünen (Qualitäten und Arten s. textliche Festsetzungen).

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sowie der Grünflächen sind bepflanzte Natursteinmauern, transparente Holzzäune oder Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Drahtzäune entlang der öffentlichen Grundstücke sind gartenseitig in Hecken integriert zulässig. Die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Nutzungen ist auf max. 1,20 m begrenzt. Ausgenommen hiervon sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen.

Zwischen den privaten Grundstücken sind Einfriedungen bis zu 2 m Höhe zulässig und auch als transparente oder berankte Drahtzäune oder Holzzäune als Sichtschutz, wenn sie berankt sind.

Hinweise für alle:

Im Plangebiet muss von kleinräumig unterschiedlichen Stau- und Grundwasserverhältnissen ausgegangen werden. Unterkellerte Gebäudekörper wären vor Durchfeuchtung zu schützen. Eine Grundwasserableitung, die über die Bauzeit hinausgeht, ist nicht zulässig.

Die Böden im Plangebiet lassen eine Versickerung von Regenwasser nicht zu. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist daher in den öffentlichen Kanal abzuleiten. Details werden über die erforderliche Entwässerungsgenehmigung auf Grundlage der Abwasserbeseitigungssatzung der Hansestadt Lüneburg geregelt.

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

Für das Gebiet wird eine Fernwärmeversorgung aus erneuerbaren Energien bereitgestellt. Die Grundstücke werden mit einer Grunddienstbarkeit versehen. Ein Anschluss an ein öffentliches Gasnetz ist nicht möglich.