



M 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013

Verfahrensvermerke

Planunterlagen
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte
Gemarkung Lüneburg, Flur 3, Flurstücke 32/6, 32/8, 32/10, 33/3, 71/4,
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand 12/2013) und weisen die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig 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
.....
LGLN, Regionaldirektion Lüneburg

Planverfasserin
Der Bebauungsplan Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg" mit Örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet vom Büro Ute Mehring, Stadt- und Landschaftsplanung, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131-4004880, Fax: 04131-4004889, mehring@slplanung.de

Lüneburg, den
.....
Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg" mit Örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am, ortsüblich bekannt gemacht.

Lüneburg, den
.....
Oberbürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 26.03.2013 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg" mit Örtlicher Bauvorschrift zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg" mit Örtlicher Bauvorschrift hat in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen.

Lüneburg, den
.....
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat den Bebauungsplan Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg" mit Örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am, als Satzung beschlossen.

Lüneburg, den
.....
Oberbürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg" mit Örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am bekannt gemacht worden.
Er ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Lüneburg, den
.....
Oberbürgermeister

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg" mit Örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, den
.....
Oberbürgermeister

Mängel in der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg" mit Örtlicher Bauvorschrift sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, den
.....
Oberbürgermeister

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Hansestadt Lüneburg diesen Bebauungsplan Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg" mit Örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lüneburg, den
.....
Oberbürgermeister

Planzeichenerklärung (Planzeichenverordnung 1990 Planz 90)

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung 1990 - Planz 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
GEE	Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Schemata der Nutzungsschablonen

GEE 1	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl
0,5/4,0	Abweichende Bauweise, Gebäudelängen über 50 m zulässig	0,5	4,0
FH 9m		α	FH 9m
59/44	Emissionskontingente (LEK) in dB(A) tags/nachts nach DIN 45691	59	44

WA	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	offene Bauweise
0,3		0,3	3	
II 0		II	0	
FH 7,5m		FH	7,5m	
FH11,5m		FH11	11,5m	

3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

	Baugrenze
	Baulinie

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Grünfläche
	Öffentlich

13. Flächen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
z.B. A	Bezeichnung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
	Erhaltung; Bäume

15. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier Abgrenzung der Teilflächen des eingeschränkten Gewerbegebietes mit unterschiedlichen Emissionskontingenten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpengelbereiche gem. DIN 4109-1: 2016-07 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Textliche Festsetzungen

I. Baulichen Nutzung

- In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 bis GEe3 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
- Betriebe des Betriebszweiges (Unterart Gewerbebetriebe aller Art) - Schenk- und Speiseverrichtungen (Unterart Gewerbebetriebe aller Art)
- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen, mit Ausnahme von Betriebskantinen.
Ausnahmsweise können Verkaufsstellen zugelassen werden, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalem Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen und eine Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschreiten (Fabrikverkauf). (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO, § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 bis GEe3 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zuzulassige Nutzungen ausgeschlossen:
- Vergnügungsfstätten, 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.
- Wettbüros sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 in der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO, § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO)
- In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 bis GEe3 sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Anlagen, die der Störfallverordnung (12. BImSchV, Zweite Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) unterliegen, sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)
- In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässige Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg". (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

II. Maß der baulichen Nutzung

- Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen in dem Allgemeinen Wohngebiet ist die Oberkante der Straßenmitte des anschließenden Wilhelm-Hänel-Weges bezogen auf die Mitte der der Straße zugewandten Gebäudefassade. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
- Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 bis GEe3 ist die Höhe von 17 m GNN. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

III. Schutz vor Immissionen und Erschütterungen

- In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorzusehen:
- Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind vorzugsweise auf der von den Verkehrslärmquellen abgewandten Gebäudeseite (Süd-West-Fassade) anzuordnen.
- Darüber hinaus sind die sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpengelbereichen (LP) nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 zu beachten.
- Bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.
- Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone sind ausschließlich auf der von den Verkehrslärmquellen abgewandten Gebäudeseite (Süd-West-Fassade) anzuordnen.
- Durch bauliche Maßnahmen wie z. B. mit einer schalldämmenden Unterdecke versehene Loggien, Balkone mit massiven Brüstungen oder mit geschlossenen seitlichen Schirmwänden sind Außenwohnbereiche darüber hinaus so zu schützen, dass am Tage ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) aufgrund von Verkehrslärm nicht überschritten wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 bis GEe3 sind in einem Streifen von 30 m parallel zur Lärmschutzwand der an das Plangebiet grenzenden Bahnhofsreife Fenster von Aufenthaltsräumen von ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen nur in Richtung Süd-Westen zulässig. Außenwohnbereiche, wie Terrassen und Balkone sind in diesem Streifen auf der von der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 bis GEe3 sind die sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpengelbereichen nach DIN 4109 (Tabelle 7) ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu beachten. Bei Räumen von Betriebsleiterwohnungen, die zum Schlafen genutzt werden, ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

DIN 4109, Tabelle 7
Tabelle 16: Auszug aus Tabelle 7 DIN 4109-1:2016-07

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpengelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel*	Raumarten		
			Bettensräume, Sanitäten und Sanitonen	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsparäume in Beherbergungsstätten, Unterrichts-räume und Ähnliches	Bürosräume* und Ähnliches
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b	50	45
7	VII	>80	b	b	50

* An Außenzeile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen angeordneten Bauteile nicht einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

- Ausnahmen von den Festsetzungen 1 und 2 sind zulässig wenn im Einzelfall der Nachweisbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an einzelnen Fassadenschnitten geringere Lärmpengelbereiche als festgesetzt erreicht oder die Orientierungswerte eingehalten werden können. Beim Nachweis ist die Berücksichtigung der Abschirmung durch Nachbargebäude unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 bis GEe3 sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen die jeweils festgesetzten Emissionskontingente (LEK) weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Gleichungen (6) und (7). Die Beurteilungspegel von Anlagengeräuschen sind nach den Regelungen der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der IA Lärm zu ermitteln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

IV. Oberflächeneinwirkung

- Das Anfließen von Verunreinigungen freie Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Maßfragen (z.B. Flächen- oder Muldenversickerung) schadlos dem Grundwasser wieder zuzuführen. Eine Zwischenspeicherung zur Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21, 14 BauGB)
- In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle Stelpätze, sowie Fußwege in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen, in dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur PKW-Stelpätze für Mitarbeiter und Besucher in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Ein maximaler Abflussbeiwert dieser Beläge von 0,5 ist hierbei einzuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

V. Bodenschutz

- Der belebte Boden ist vor Beginn von Baumaßnahmen abzuräumen und als Deckschicht auf Vegetationsflächen oder als Pflanzsubstrat innerhalb des Plangebietes wieder zu verwenden. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

VI. Grünordnung/ Vermeidung und Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB/ Artenschutz

- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "A" sind als 4-reihige Baum-Strauchpflanzungen entlang der Grenzen des eingeschränkten Gewerbegebietes mit einer südlich bzw. westlich angrenzenden halbruderalen Gras- und Staudenmähen herzustellen. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "A" sind für die 4-reihigen Strauch-Baumreihen 70% der Pflanzen als Sträucher, 30% als Heister zu verwenden. Die Heister sind regelmäßig auf der Anpflanzfläche zu verteilen. Der Pflanzabstand in und zwischen den Reihen darf maximal 1,00 m, gegenüber den Grundstücksgrenzen 3 m und gegenüber dem angrenzenden Gewerbegebiet 4 m betragen. Es sind Pflanzenarten gemäß Pflanzenliste 1 sowie die angegebenen Qualitäten zu verwenden. Der halbruderalen Staumstufen ist im Jahresrhythmus zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beseitigen. Die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflügen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen der selben Art und Anzahl vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "B1" und "B2" sind 2-reihige Strauchpflanzungen, 70% der Pflanzen sind als Sträucher, 30% als Heister zu verwenden. Die Heister sind regelmäßig auf der Anpflanzfläche zu verteilen. Der Pflanzabstand in und zwischen den Reihen darf maximal 1,00 m betragen, gegenüber der Grundstücksgrenze sowie dem angrenzenden Wohngebiet jeweils 2 m. Auf der Fläche zum Anpflanzen "B1" sind Pflanzenarten gem. Pflanzenliste 1, auf der Fläche zum Anpflanzen "B2" gem. Pflanzenliste 2 sowie die angegebenen Qualitäten zu verwenden. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflügen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen der selben Art und Anzahl vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "C" sind 1-reihige Strauch-Baumreihen anzulegen, 70% der Pflanzen sind als Sträucher, 30% als Heister zu verwenden. Die Heister sind regelmäßig auf der Anpflanzfläche zu verteilen. Der Pflanzabstand in der Reihe darf maximal 1,00 m betragen, gegenüber der Grundstücksgrenze sowie dem angrenzenden Gewerbegebiet jeweils 1,5 m. Es sind Pflanzenarten gemäß Pflanzenliste 3 sowie die angegebenen Qualitäten zu verwenden. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflügen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen der selben Art und Anzahl vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzenliste 1	Stieleiche
Quercus robur*	
Alnus glutinosa*	Hänge-Birke
Betula pendula*	Hänslnus
Corylus avellana	Waldkornel
Prunus monogyna	Sal-Weide
Salix caprea	Vogelbeere
Sorbus aucuparia*	Hundsrose
Rosa canina	

Pflanzenliste 2	Hänge-Birke
Betula pendula*	Feldahorn
Acer campestre*	Vogelbeere
Sorbus aucuparia*	Hainbuche
Carpinus betulus*	Hänslnus
Corylus avellana	Sal-Weide
Salix caprea	Felsenbirne
Amelanchier ovalis	Roter Hartfistel
Cornus sanguinea	Hundsrose
Rosa canina	

Pflanzenliste 3	Vogelbeere
Sorbus aucuparia*	Feldahorn
Acer campestre*	Hänslnus
Corylus avellana	Felsenbirne
Amelanchier ovalis	Roter Hartfistel
Ligustrum vulgare	Liguster
Salix caprea	Sal-Weide
Ribes sanguinea	Blau-Johannisbeere

Phänzoalität:

verpflanzte Sträucher, 100 bis 150 cm,
Bäume*: verpflanzte Heister, 200/250 cm oder Solitär; 3 x verpflanzt, m.B. 100/150 cm.

- Im Bereich der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Pflanzen der Pflanzenliste 1 in der angegebenen Phänzoalität zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen darf für Zufahrten in einer maximalen Gesamtbreite von 10 m unterbrochen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Hinweise

- In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 bis GEe3 ist für eine gewerbliche Nutzung von Freiflächen bei Emissionskontingenten von 56 dB (A) am Tag oder weniger die Errichtung und schallechnisch optimierte Ausnutzung der abschirmenden Wirkung von Balkongeländern oder Schallschirmen erforderlich. Dies gilt auch für Bürgerbüden mit PKW-Stelpätzen. Länger anhaltende oder mit erhöhten Geräuschentwicklung verbundene Vorgänge oder Tätigkeiten sind in schallechnisch optimierten Hallen durchzuführen. Nachts sind bei Emissionskontingenten von 40 dB(A) oder weniger betriebliche Tätigkeiten weitgehend ausgeschlossen.
- Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes zu Bahnanlagen sind schwingungs-induzierte Beeinträchtigungen für das Plangebiet durch den Bahnbetrieb nicht auszuschließen. Im Baugenehmigungsverfahren ist für Vorhaben in einem Abstandsbereich von maximal 80 m zur Bahnanlage deshalb nachzuweisen, dass für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume hinsichtlich der Erschütterungseinwirkungen des Bahnbetriebes die maßgeblichen Anhaltswerte der DIN 4109, Teil 2 in der z. gültigen Fassung eingehalten werden.
- Für jedes Bauvorhaben ist eine Überprüfung des Baugrunds durchzuführen.

Hinweise zum Verfahren

I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)**, vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015
- BauNVO**, vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013
- Planzeichenverordnung (PlanZV)**, vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**, vom 29.07.2002, zuletzt geändert am 07.08.2013
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**, vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 23.07.2014
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**, vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 14.12.2013

§ 1 Geltungsbereich

Diese Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für das Allgemeine Wohngebiet (WA) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 154 „Am Wilhelm-Hänel-Weg“.

§2 Außenwände

- Außenwände von Hauptgebäuden sind nur in rottem oder rotbraunem Ziegelmauerwerk auszuführen. In Mischung mit RAL 2001, 2011, 2012 und handelsüblichen Farbtonen sowie Kohlebrandziegel in offenbarunter Lösung.
- Für untergeordnete Anteile von Fassadenflächen von max. 30 %, sind zur Gliederung und Auflockerung der Fassaden Holzverschalungen mit Lasuren in natürlichen Farbtonen und heller pastellfarbener Putz: RAL 1013, 1014, 1015 zulässig.
- Verkleidungen von Balkonen oder sonstigen Gebäudevorbauten fallen nicht unter die vorgegebenen Bauvorschriften.
- Fassadenbegrenzung ist im Sinne von Natur- und Klimaschutz zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen nur in Form von Hecken oder Zäunen in einer Höhe von maximal 1 m zulässig.
- Außenwände von Carports und Nebengebäuden sind als Hauptgebäude zu gestalten. Außerdem sind Holzverschalungen mit Lasuren in natürlichen Farbtonen zulässig.

Örtliche Bauvorschrift für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 84 NBauO

- Geltungsbereich**
Diese Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für das Allgemeine Wohngebiet (WA) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 154 „Am Wilhelm-Hänel-Weg“.

§2 Außenwände

- Außenwände von Hauptgebäuden sind nur in rottem oder rotbraunem Ziegelmauerwerk auszuführen. In Mischung mit RAL 2001, 2011, 2012 und handelsüblichen Farbtonen sowie Kohlebrandziegel in offenbarunter Lösung.
- Für untergeordnete Anteile von Fassadenflächen von max. 30 %, sind zur Gliederung und Auflockerung der Fassaden Holzverschalungen mit Lasuren in natürlichen Farbtonen und heller pastellfarbener Putz: RAL 1013, 1014, 1015 zulässig.
- Verkleidungen von Balkonen oder sonstigen Gebäudevorbauten fallen nicht unter die vorgegebenen Bauvorschriften.
- Fassadenbegrenzung ist im Sinne von Natur- und Klimaschutz zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen nur in Form von Hecken oder Zäunen in einer Höhe von maximal 1 m zulässig.
- Außenwände von Carports und Nebengebäuden sind als Hauptgebäude zu gestalten. Außerdem sind Holzverschalungen mit Lasuren in natürlichen Farbtonen zulässig.

§3 Dächer

- Es sind nur Flachdächer und Dächer mit Neigungen von 25° bis 45° zulässig.
- Geeignete Dachflächen mit einem Winkel von mehr als 20° sind nur mit rot- bis rotbraunem und bei Kombination mit Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auch in antrahzfahrbaren Dachdeckungen zulässig. Nur die folgenden Farben laut Farbregister RAL 840-HR sind zulässig: RAL rot und rot-braun: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen; anthrazit: 7015, 7016, 7021, 7024, 7026 und entsprechende handelsübliche Farbtonen. Nicht zulässig sind glasierte oder andere glänzende und reflektierende Dachdeckungen.
- Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und anderen technischen Einrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

§ 4 Ausnahmen für An- und Umbauten

Ausnahmsweise dürfen bei An- und Umbauten Materialien und Farben der bestehenden Gebäude und Bauteile verwendet werden.

§ 5 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, in einer maximalen Größe von 0,5 m², an der Erdgeschoß-Fassade unterhalb der Tür- bzw. Fenstersturz-Höhe. Lichtwerbung und bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.

§84 Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen diese örtliche Bauvorschrift verstoßen.
- Tatbestand eines Verstoßes gegen die örtliche Bauvorschrift ist eine Zuwiderhandlung gegen die Vorschriften des §§ 14 dieses OB.
- Zuwerbhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

M 1 : 5.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013

HANSESTADT LÜNEBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 154 "AM WILHELM-HÄNEL-WEG" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger 23.05.2017

bearbeitet: Wübbenhorst, Mehring	Datum: 23.05.2017	M 1 : 1.000
gezeichnet: Wübbenhorst	Planformat: 578 x 1.370	

UTE MEHRING
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin
STADT +
LANDSCHAFTSPLANUNG
Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg
Tel.: 04131 400 488-0 Fax 04131 400 488-9
E-Mail: mehring@slplanung.de