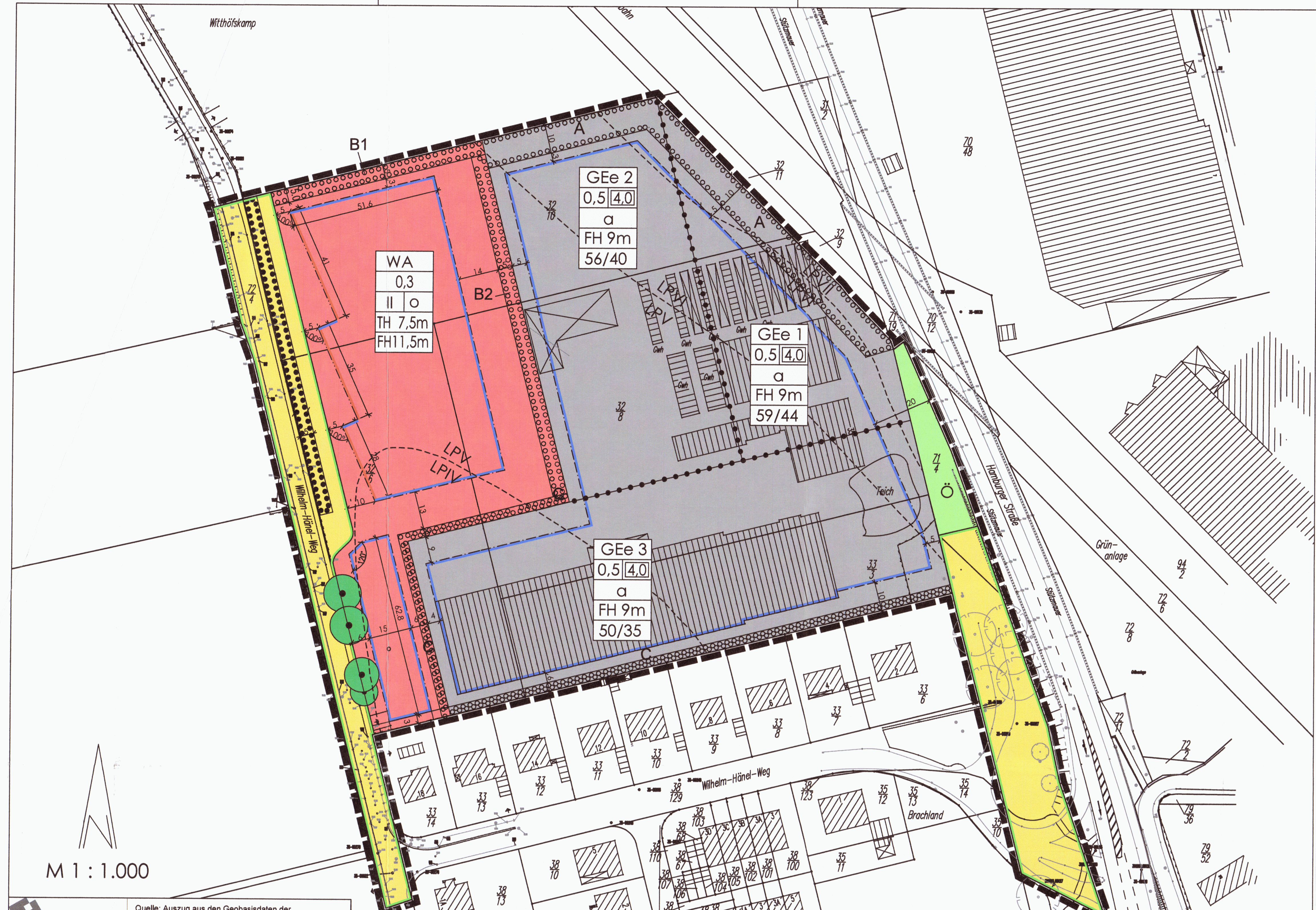


M 1 : 1.000

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

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 24.01.2019 ..... Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage
Kartengrundlage:
ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)
Gemarkung: Ochtmissen Flur 3 Flurstücke: 32/6, 32/8, 32/10, 33/3, 71/4, tlw. 72/4, tlw. 38/129
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2013 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg
(Übersichtsplan Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg © 2017).

Lüneburg, den 18. Jan. 2019 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 20.12.2018 Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 21.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg" mit Örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Lüneburg, den 24.01.2019 ..... Oberbürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 12.06.2017 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 06.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg" mit Örtlicher Bauvorschrift hat in der Zeit vom 24.07.2017 bis zum 23.8.2017 öffentlich ausgelegen.

Lüneburg, den 24.01.2019 ..... 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 19.09.2018 als Satzung beschlossen.

Lüneburg, den 24.01.2019 ..... Oberbürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg" mit Örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.04.2019 bekannt gemacht worden. Er ist damit am 18.4.2019 rechtsverbindlich geworden.

Lüneburg, den 25.04.2019 ..... 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

Planzeichenerklärung

(Planzeichenverordnung 1990 Planzv 90)

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 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
0,5 | 4,0	Grundflächenzahl (GRZ) | Baumassenzahl
a	Abweichende Bauweise, Gebäudelängen über 50 m zulässig
FH 9m	maximal zulässige Firsthöhe
59/44	Emissionskontingente(LEK) in dB(A) tags/nachts nach DIN 45691

WA	Art der baulichen Nutzung
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
II | o	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | offene Bauweise
TH 7,5m	maximal zulässige Traufhöhe
FH11,5m	maximal zulässige Firsthöhe

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

Baugrenze

Baulinie

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

Grünfläche

Ö — 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 (§ 9Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO)

LPV / LPIV — Abgrenzung unterschiedlichen Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-1: 2016-07 (§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs.4 BauGB)

Die in dem Bebauungsplan für den Bestand verwendeten Zeichen und Signaturen entsprechen, soweit nicht besonders in der Zeichenerklärung dargestellt, den Zeichenvorschriften vermessungs-technischer Karten und Risse im Land Niedersachsen

Wohn- und Geschäftsgebäude

gewerbliche Gebäude und Nebengebäude

Flurstücksgrenze

33/10 — Flurstücksnummer

Böschung

17.17 — Höhenpunkt

18.9 — Bemaßung

Textliche Festsetzungen

I. Baulichen Nutzung

1. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 bis GEe3 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Unterart Gewerbebetriebe aller Art)
   - Schank- und Speisewirtschaften (Unterart Gewerbebetriebe aller Art)
   - Einzelhandelsbetriebe
   - Tankstellen, mit Ausnahme von Betriebstankstellen.

   Ausnahmsweise können Verkaufsstellen zugelassen werdenn, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen 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. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

2. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 bis GEe3 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen 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.

   (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; i.V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO, § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO)

3. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 bis GEe3 sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
   Anlagen, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV, Zwölfte 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)

4. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässige Ferienwohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 154 "Am Wilhelm-Hänel-Weg".
   (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)

II. Maß der baulichen Nutzung

1. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen in dem Allgemeinen Wohngebiet ist die Oberkante der Straßenmitte des erschließenden Wilhelm-Hänel-Weges bezogen auf die Mitte der der Straße zugewandten Gebäudefassade.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

2. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 bis GEe3 ist die Höhe von 17 m ÜNN.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

III. Schutz vor Immissionen und Erschütterungen

1. 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 Lärmpegelbereichen (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 schallgedämmter 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 schallabsorbierenden 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)

2. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 bis GEe3 sind in einem Streifen von 30 m parallel zur Lärmschutzwand der an das Plangebiet grenzenden Bahnstrecke 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 eingeschräkten Gewerbegebieten GEe1 bis GEe3 sind die sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen 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 schallgedämmter 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
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegel-bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume[a] und Ähnliches
		dB	erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils dB		
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

[a] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
[b] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

3. Ausnahmen von den Festsetzungen 1 und 2 sind zulässig wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an einzelnen Fassadenabschnitten geringere Lärmpegelbereiche 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)

4. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 3 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 TA Lärm zu ermitteln.
   (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

IV. Oberflächenentwässerung

1. Das anfallende von Verunreinigungen freie Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Maßnahmen (z.B. Flächen- oder Muldenversickerung) schadlos dem Grundwasser wieder zuzuführen. Eine Zwischenspeicherung zur Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

2. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle Stellplätze, sowie Fußwege in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen, in dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur PKW-Stellplätze 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

1. 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

1. 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 Staudensäumen herzustellen.
   Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "A" sind für die 4-reihigen Strauch-Baumhecken 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 halbruderale Saumstreifen ist im 3 Jahresrhythmus zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beräumen. Die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen der selben Art und Anzahl vorzunehmen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "B1" und "B2" sind 2-reihige Strauch-Baumhecken anzulegen. 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 pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen der selben Art und Anzahl vorzunehmen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "C" sind 1-reihige Strauch-Baumhecken 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 Reihen darf maximal 1,00 m betragen, gegenüber der Grundstücksgrenze sowie dem angrenzenden Baugebiet jeweils 1,5 m. Es sind Pflanzenarten gemäß Pflanzenliste 3 sowie die angegebenen Qualitäten zu verwenden.
   Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen der selben Art und Anzahl vorzunehmen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzenliste 1

Quercus robur*	Stieleiche
Alnus glutinosa*	Rot-Erle
Betula pendula*	Hänge-Birke
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Salix capraea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia*	Vogelbeere
Rosa canina	Hundsrose

Pflanzenliste 2

Betula pendula*	Hänge-Birke
Acer campestre*	Feldahorn
Sorbus aucuparia*	Vogelbeere
Carpinus betulus*	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Salix capraea	Sal-Weide
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Rosa canina	Hundsrose

Pflanzenliste 3

Sorbus aucuparia*	Vogelbeere
Acer campestre*	Feldahorn
Corylus avellana	Haselnuss
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Salix capraea	Sal-Weide
Ribes sanguinea	Blut-Johannisbeere

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

4. 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 Pflanzqualität zu ersetzen.
   (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

5. 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. mit Nr. 25 a BauGB)

6. Für Ersatzmaßnahmen werden dem Plangebiet die außerhalb des Plangebietes liegenden Flurstücke Flurstück 36/6, Flur 52, Gemarkung Lüneburg sowie 48/9, 79/1, 45/2, Flur 3, Gemarkung Ochtmissen (teilweise) zugeordnet.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1 a BauGB)

7. Der Abriss von Gebäuden mit Ausnahme der Gewächshäuser ist nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres zulässig. Soll der Abriss außerhalb dieser Zeit durchgeführt werden, ist das Gebäude vorher durch fachkundige Personen auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Brutvögeln zu untersuchen. Nur bei Nichtvorhandensein der genannten Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist der Abriss zulässig.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8. Im Plangebiet ist eine insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung mit LED-Leuchtmitteln vorzusehen. Lampen sollen das Licht nur nach unten abstrahlen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9. Vor dem Abriss eines vorhandenen Schuppenkomplexes im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete sind vier selbstreinigende Ersatzquartiere für spaltenbewohnende Fledermausarten an den vorhandenen Gebäuden anzubringen (z.B. Fledermaus- Fassadenquartier 1 FQ der Firma Schwegler) und dauerhaft zu erhalten. Die Kästen sind bevorzugt in Richtung Osten bis Südosten aufzuhängen und müssen frei anfliegbar sein.
   Sie sind einmal jährlich im Winterhalbjahr zu kontrollieren. Sollte sich herausstellen, dass Kästen nach mehreren Jahren noch nicht angenommen sind, sind alternative Standorte zu suchen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10. Vor dem Abriss eines vorhandenen Schuppenkomplexes im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete sind insgesamt 4 Ersatznester für Rauchschwalben entweder in Gebäuden mit Ein- und Ausflugmöglichkeit oder unter breiten Dachüberständen (z.B. unter Schleppdächern) an Neu- oder Bestandsbauten anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ ist die Errichtung eines so genannten „Artenschutzhotels" z.B. im Umfeld des derzeitigen Verwaltungsgebäudes möglich.
    Den Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Prüfung (NLG 2016) ist zu folgen. Die Ersatznester sind jährlich zu kontrollieren, um ihre Nutzung durch Schwalben festzustellen. Sollte sich herausstellen, dass die Nester nach mehreren Jahren noch nicht angenommen sind, so sind alternative Standorte zu suchen.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweise

1. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1bis GEe3 ist für eine gewerbliche Nutzung von Freiflächen bei Emissionskontingenten von 56 d(B) am Tag oder weniger die Errichtung und schalltechnisch optimierte Ausnutzung der abschirmenden Wirkung von Baukörpern oder Schallschirmen erforderlich. Dies gilt auch für Bürogebäude mit PKW-Stellplätzen. Länger anhaltende oder mit erhöhten Geräuschentwicklungen verbundene Vorgänge oder Tätigkeiten sind in schalltechnisch optimierten Hallen durchzuführen. Nachts sind bei Emissionskontingenten von 40 dB(A) oder weniger betriebliche Tätigkeiten weitgehend ausgeschlossen.

2. 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 Bahngleisanlage deshalb nachzuweisen, dass für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume hinsichtlich der Erschütterungseinwirkungen des Bahnbetriebes die maßgeblichen Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 in der z. Z. gültigen Fassung eingehalten werden.

3. Für jedes Bauvorhaben ist eine Überprüfung des Baugrunds durchzuführen.

4. Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz § 14:
   Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, so ist dies umgehend der Unteren Denkmalbehörde (Stadt Lüneburg) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Hinweise zum Verfahren

I. Rechtsgrundlagen
- **Baugesetzbuch (BauGB)**, vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 21.11.2017
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**, vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**, vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 15.09.2017
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**, vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 23.07.2014
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**, vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 26.10.2016

Örtliche Bauvorschrift für das Allgemeine Wohngebiet (WA)

gemäß § 84 NBauO

§ 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
1. Außenwände von Hauptgebäuden sind nur in rotem oder rotbuntem Ziegelmauerwerk zulässig: RAL rot: 3000, 3002, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 3031, rotbunt: siehe rot auch in Mischung mit RAL 2001, 2011, 2012 und handelsüblichen Farbtönen sowie Kohlebrandziegel in ofenbunter Sortierung.
2. Für untergeordnete Anteile von Fassadenflächen von max. 30 %, sind zur Gliederung und Auflockerung der Fassaden Holzverschalungen mit Lasuren in natürlichen Farbtönen und heller pastellfarbener Putz: RAL 1013, 1014, 1015 zulässig.
3. Verkleidungen von Balkonen oder sonstigen Gebäudevorbauten fallen nicht unter die vorgegebenen Farbvorschriften.
4. Fassadenbegrünung ist im Sinne von Natur- und Klimaschutz zulässig.
5. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen nur in Form von Hecken oder Zäunen in einer Höhe von maximal 1 m zulässig.
6. Außenwände von Carports und Nebengebäuden sind wie Hauptgebäude zu gestalten. Außerdem sind Holzverschalungen mit Lasuren in natürlichen Farbtönen zulässig.

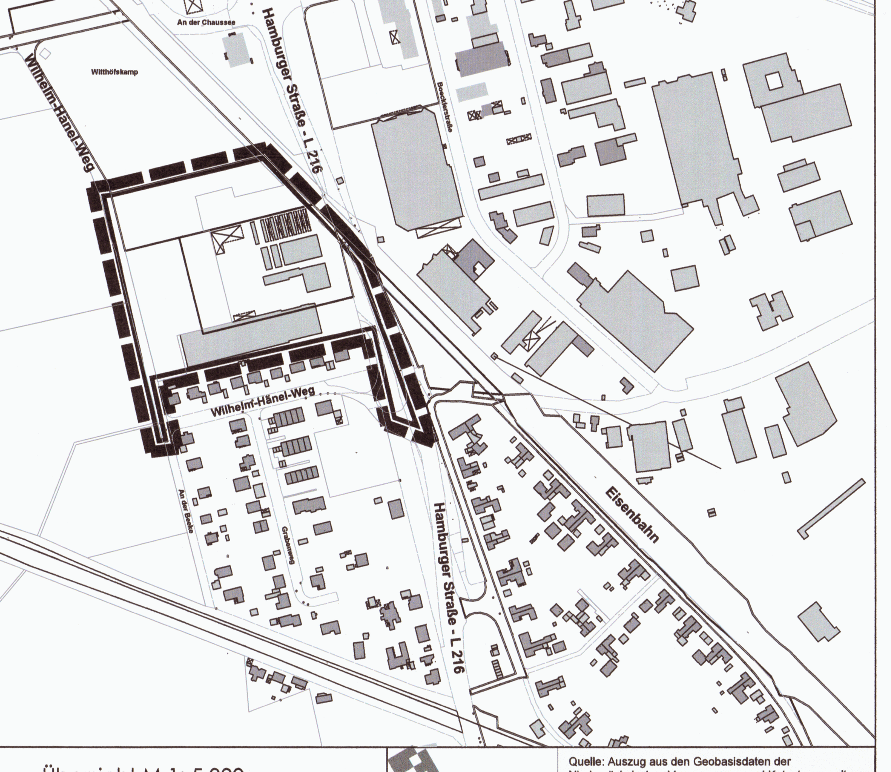
§3 Dächer
1. Es sind nur Flachdächer und Dächer mit Neigungen von 25 ° bis 45° zulässig.
2. Geneigte Dachflächen mit einem Winkel von mehr als 20° sind nur mit rot- bis rotbraunen und bei Kombination mit Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auch in anthrazitfarbenen Dacheindeckungen zulässig. Nur 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 Farbtöne. Nicht zulässig sind glasierte oder andere glänzende und reflektierende Dacheindeckungen.
   Flachdächer mit bis zu 5° Dachneigung sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. 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.
3. 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
1. 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 Werbungen sind nicht zulässig.

§ 84 Ordnungswidrigkeiten
1. 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.
2. Tatbestand eines Verstoßes gegen die örtliche Bauvorschrift ist eine Zuwiderhandlung gegen die Vorschriften der §§ 1-6 dieser ÖBV
3. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

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



Übersicht M 1: 5.000

LGLN Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017

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