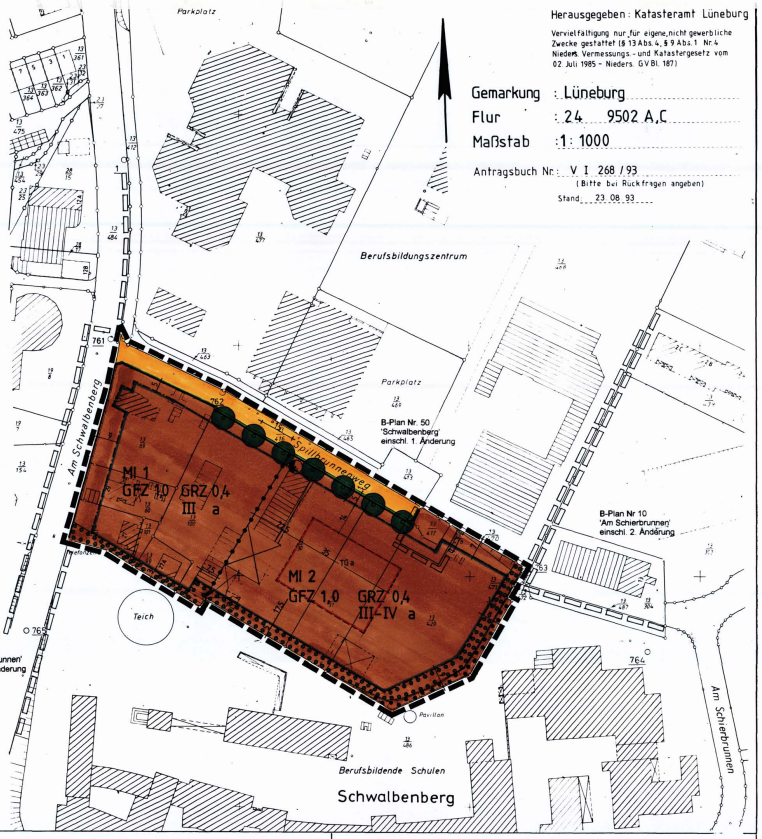


Herausgegeben : Katasteramt Lüneburg

Vervielfältigung nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.4 Niedersächs. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02. Juli 1985 – Niedersächs. GVBl. 187)

Gemarkung : Lüneburg

Flur : 24 9502 A,C

Maßstab : 1 : 1000

Antragsbuch Nr. : V I 268 / 93
(Bitte bei Rückfragen angeben)

Stand 23.08.93

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO ist gem. § 1 (4) und (5) BauNVO gegliedert und eingeschränkt wie folgt:

   Im Mischgebiet 1 und im Mischgebiet 2 sind die gem. § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe über 700 m² Geschoßfläche nicht zulässig.
   Im Mischgebiet 2 sind außerdem Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.
   Gem. § 1 (7) BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB sind innerhalb des Mischgebietes 1 oberhalb der unteren 2 Vollgeschosse, im Mischgebiet 2 oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

2. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist gem. § 19 (4) Satz 3 nicht zulässig.

   Innerhalb der mit MI 1 gekennzeichneten Fläche kann ausnahmsweise für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,5 zugelassen werden.

   Innerhalb der mit MI 2 gekennzeichneten Fläche ist abweichend von Satz 1 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um die nicht überbaute Fläche einer Tiefgarage gem. textl. Festsetzung Ziff. 8 zulässig.

3. Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäude bis zu 90 m Länge zulässig.

4. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 (1) BauNVO, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, eingeschränkt wie folgt:

   Zulässig sind nur Einfriedungen, Teppichklopfstangen, Pergolen, Mülltonnen.

5. Für die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume gilt gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB:

   zu pflanzen sind Einzelbäume mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm in 1 m Höhe wie Rotdorn oder Kugelahorn.
   Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.

6. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB folgende Anpflanzungsfestsetzung:

   Je 50 m² Pflanzfläche ist ein Großbaum (Stammumfang 20 - 25 cm in 1 m Höhe) zu pflanzen. Zu verwenden sind Laubbäume der potentiellen natürlichen Vegetation.
   Je 10 m² Pflanzfläche ist ein strauchartiges Gehölz der potentiellen natürlichen Vegetation zu pflanzen.
   Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.

7. Innnerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB:

   Die vorhandenen Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.

8. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen ist die Errichtung einer Gemeinschaftstiefgarage für die mit MI 2 bezeichneten Flächen zulässig. Das Gelände oberhalb der Tiefgarage ist intensiv mit Nutzrasen und standortgerechten Laubgehölzen zu begrünen. Die Möglichkeit, Tiefgaragen unterhalb von Hochbauten zu errichten, bleibt hiervon unberührt.

9. Innerhalb des Mischgebietes 2 ist eine Trafostation zur Versorgung des Baugebietes zu errichten. Der genaue Standort ist gemeinsam mit Versorgungsträger und Grundeigentümern festzulegen.

10. Vorsorglich werden für die Wohnräume der Mischgebiete 1 und 2 Schallschutzfenster der Klasse II festgesetzt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planzeichenverordnung (PlanzVO) v. 18. 12. 1990

1.	**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**	**§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO**
MI	Mischgebiete, siehe textl. Festsetzung Ziff. 1, 9, 10	§ 6 BauNVO
2.	**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**	**§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO**
GFZ 1,0	Geschoßflächenzahl	§ 20 (2) BauNVO
GRZ 0,4	Grundflachenzahl, siehe textl. Festsetzung Ziff. 2	§ 19 (1) BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	§ 20 (1) BauNVO
III - IV	Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- u. Höchstmaß	§ 20 (1) BauNVO
3.	**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**	**§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22, 23 BauNVO**
a	Abweichende Bauweise, siehe text. Festsetzung Ziff. 3	§ 22 (4) BauNVO
	Baugrenze, siehe textl. Festsetzung Ziff.4	§ 23 BauNVO
6.	**VERKEHRSFLÄCHEN**	**§ 9 (1) Nr. 11BauGB**
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
7.	**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**	**§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**
	Elektrizität: Trafostation siehe textl. Festsetzung Ziff. 9	§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
13.	**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**	**§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB**
	Anzupflanzende Bäume, siehe textl. Festsetzung Ziff. 5	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textl. Festsetzung Ziff. 6	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe text. Festsetzung Ziff. 7	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
15.	**SONSTIGE PLANZEICHEN**	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB
TG a	Gemeinschaftstiefgarage, siehe textl. Festsetzung Ziff. 8	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B - Plans	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung	§1 (4, 5) u. § 16 (5) BauNVO

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 19/20 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Wohngebäude
- gewerbliches Gebäude/Nebengebäude
- Überdachung
- 12 Vermaßung in m
- Stutzmauer
- Böschung
- Geltungsbereiche der B-Pläne 10 und 50 (außerhalb des Änderungsbereiches)

HINWEIS

1. Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung muß nach Auswertung alliierter Luftbildaufnahmen mit Bombenblindgängern gerechnet werden. Aus Sicherheitsgründen ist vor Baubeginn eine Überprüfung durch Sondierung erforderlich. Vier Wochen vor Beginn von Erd- und Bauarbeiten ist das Ordnungsamt der Stadt Luneburg zu informieren (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB).
2. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich u.a. schulische Einrichtungen, Gewerbebetriebe und Bahnanlagen. Es ist nicht auszuschließen, daß durch Lärmimmissionen Beeinträchtigungen auftreten können (Siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 10).

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Lüneburg diese 3. teilweise Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 'Am Schierbrunnen', zugleich 2. teilweise Änderung des B-Plans Nr. 50 'Schwalbenberg', bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lüneburg, den 6.5.1994

(L.S.) (Oberbürgermeister) (Oberstadtdirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 23.08.93). 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 8. April 1994 (L.S.) Im Auftrage: Ewert (Katasteramt; Vermessungsoberamtsrat)

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung gem. § 13 BauGB wurde ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. U. Schneider Architektin · Stadtplanerin SRL
Bergmannstraße 21 01309 Dresden 0171/2328920
Stettiner Weg 2 21365 Adendorf 04131/186116

Adendorf, den 21.3.94 Ufa Schneider

Der Rat / ~~Verwaltungsausschuß~~ der Stadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 28.4.1994 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.

~~Der Beteiligten im Sinne von § 3 (3) Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.~~

Lüneburg, den 6.5.1994 (L.S.) (Oberstadtdirektor)

Der Rat der Stadt Lüneburg hat die 3. teilweise Änderung des Bebauungsplans Nr. 10, zugleich die 2. teilweise Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB - in seiner Sitzung am 28.4.1994 gem. § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lüneburg, den 6.5.1994 (L.S.) (Oberstadtdirektor)

~~Die 3. teilweise Änderung des Bebauungsplans Nr. 10, zugleich 2. teilweise Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 ist gem. § 11 (1) u. (3) BauGB am ..... angezeigt worden.~~

~~Eine Verletzung von Rechtsvorschriften gem. § 11 (3) BauGB wurde mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.~~

~~Lüneburg, den ..... (L.S.) (Bezirksregierung Lüneburg)~~

~~Der Rat der Stadt Luneburg ist den in der Verfügung vom ..... (Az: .....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/ Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.~~

~~Lüneburg, den ..... (L.S.) (Oberstadtdirektor)~~

Die 3. teilweise Änderung des Bebauungsplans Nr. 10, zugleich 2. teilweise Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 - ~~und die Durchführung des Anzeigeverfahrens~~ - ist am 18.8.1994 gem. § 12 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. 12/94 bekanntgemacht worden.

Die 3. teilweise Änderung des Bebauungsplans Nr. 10, zugleich 2. teilweise Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 ist damit am 18.8.1994 rechtsverbindlich geworden.

Lüneburg, den 8.8.1994 (L.S.) (Oberstadtdirektor)

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, den 19.3.1996 (L.S.) gez. Foulhaber (Oberstadtdirektor)

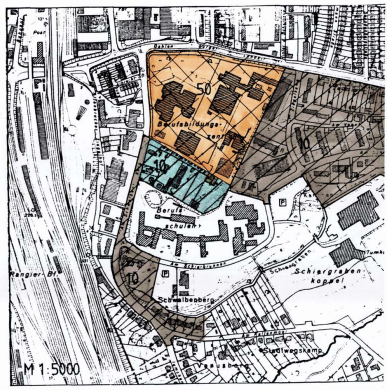
Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, den 2.8.2001 (L.S.) gez. Mädge ~~(Oberstadtdirektor)~~ Oberbürgermeister

STADT LÜNEBURG

BEBAUUNGSPLAN NR.10
AM SCHIERBRUNNEN 3. TEILWEISE ÄNDERUNG

ZUGLEICH 2. TEILWEISE ÄNDERUNG B-PLAN NR. 50 'SCHWALBENBERG'
GEM. § 13 BauGB


50
Berufsbildungs-
zentrum
MI 1
GFZ 1,0 GRZ 0,4
III a
MI 2
GFZ 1,0 GRZ 0,4
III-IV a
10
Berufs-
schulen
Schwalbenberg
Schierbrunnen
Kegelbahn
Sportplatz
Kegelbahn
Wasserturm
Bahnhof
Bahnhofstraße
Bahnhofsplatz
Bahnhofsallee
Bahnhofsplatz
Am Schierbrunnen
Am Schierbrunnen
Kegelbahn
Kegelbahn
Kegelbahn