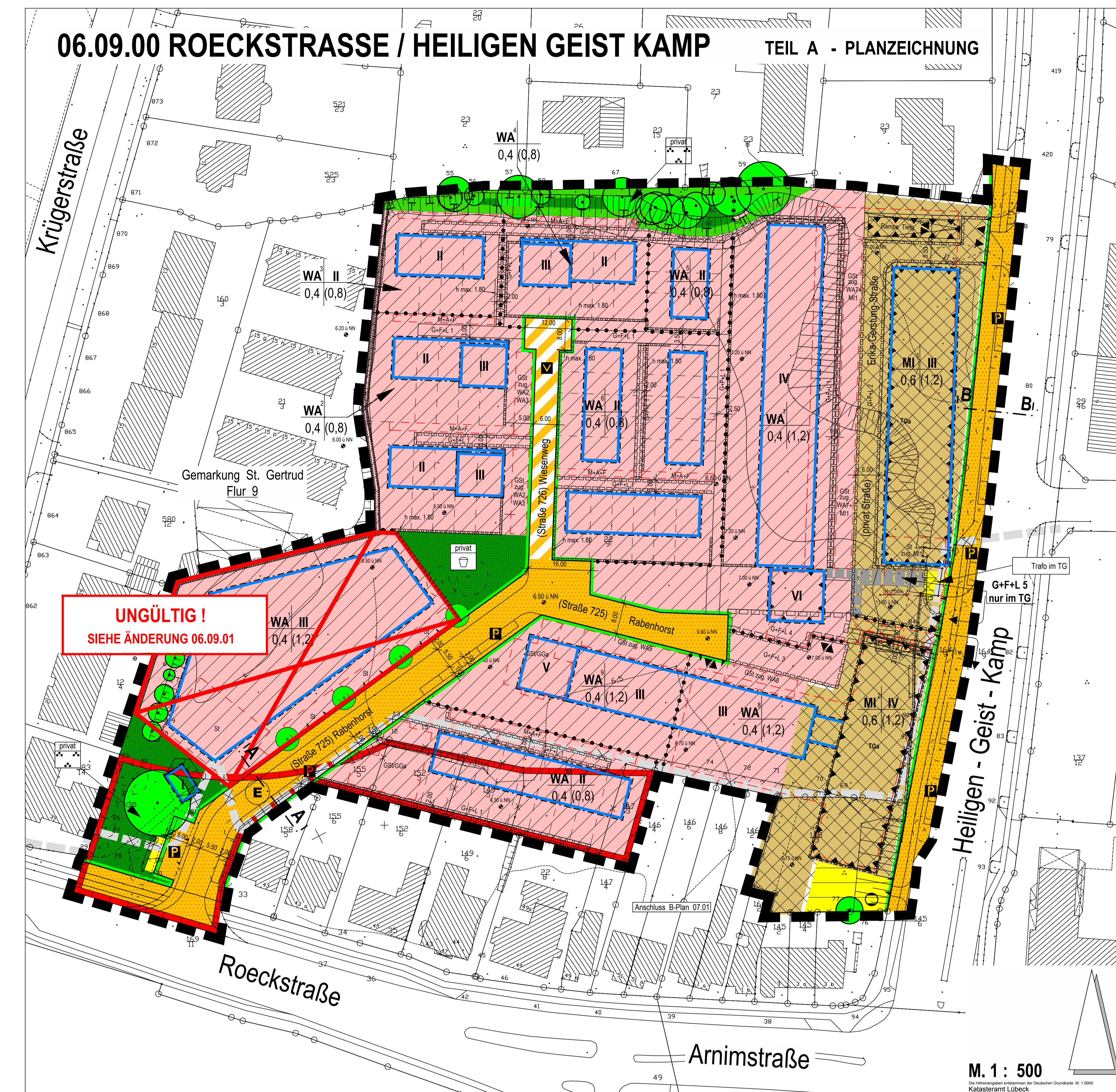


06.09.00 ROECKSTRASSE / HEILIGEN GEIST KAMP TEIL A - PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

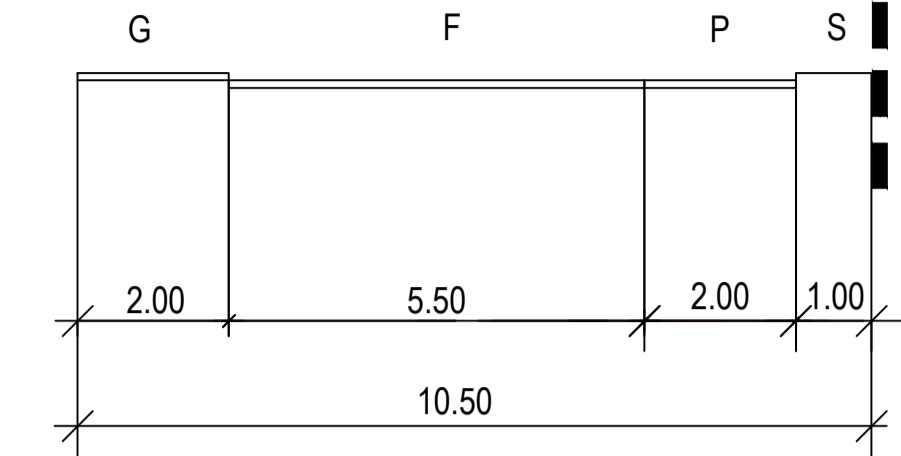
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanVZ 90)

Art der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §1 bis 11 BauNVO)
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Mi	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16-21 BauNVO)
0,6	Grundflächenzahl
1,2	Geschoßflächenzahl
II	Zahl der Geschosse als Höchstmaß
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §5 22 und 23 BauNVO)
	Baugrenze
	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	öffentliche Parkfläche
	verkehrsbenutzter Bereich
	Einfahrt / Ausfahrt
	Einfahrtsbereich
	Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallsorgung und Entwässerungsabseitung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung und Abwasserabseitung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)
	Verorgungsfläche Elektrizität (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)
	Verorgungsfläche Gas (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)
	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	Grünflächen
	Private Grünfläche
	Spielplatz
	Landschaftsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Baumhaltung
	Baumeupflanzung
	Stadterhaltung und Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
	Umgrünung von Erhaltungsbereichen (nachrichtlich übernehmen)
	Sonstige Planzeichen
	Grenze des baulichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	St - Stellplätze GGA - Gemeinschaftsgaragen
	TGA - Tiefgaragen GST - Gemeinschaftsstellplätze
	Flächen, für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
	Einfriedung-Mauer/Hecke, Höhe max. 1,80 m
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (G+F+L) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauNVO)
	Akade (§ 9 Abs. 3 BauGB)
	Darstellung ohne Normcharakter
	Flurstücksnummer
	Eigentumsgrenze (Flurstücksgrenze)
	Grenze der Anschl.-B-Pläne
	Wegfallende Grenze des B-Planes
	in Aussicht genommene Grenze
	nachrichtliche Bäume
	Höhenerpunkte

STRASSENPROFILE

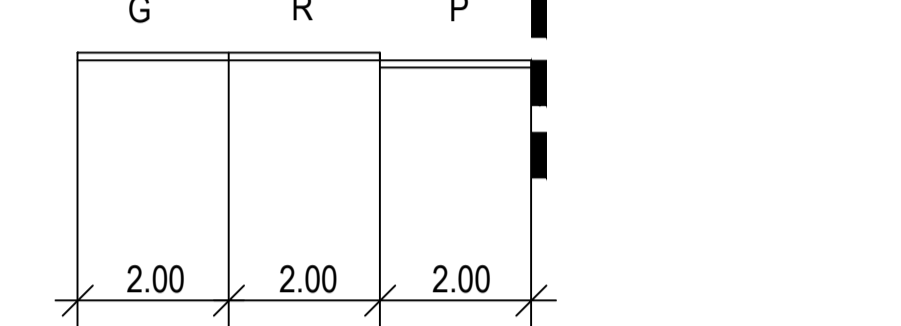
SCHNITT A - A

Straße 725



SCHNITT B - B

Heiligen-Geist-Kamp



F-Fahrbahn, P-Parkge, G-Geleise, R-Radweg, S-Schutzstreifen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgabendat. des Aufstellungsausschusses des Bauausschusses der Hansestadt Lüneburg vom 03.05.2004. Die einstimmige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung der Lüneburger Stadtverwaltung am 11.05.2004 erfolgt.	Lüneburg, den 28.09.2004 Hansestadt Lüneburg Der Bürgermeister Fachbereich Planung und Bauen Bereich Stadtplanung
2. Es wurden zwei Vorhabenbeschlüsse nach § 3 (1) S. 1 BauGB ausgeführt. Die 1. Vorhabenbeschlüsse sind vom 27.09.2001 bis einschließlich 12.10.2001 (Beauftragte werden: 202 3. Straße: Bürgerbeauftragter ist vom 13.08.2003 bis einschließlich 28.08.2003 durchgereicht worden).	Im Auftrag Im Auftrag
3. Die von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.11.2001, 17.05.2002 und 09.12.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	L. S. GEZ. BODEN FRISCHBERG Bauermeister
4. Der Bebauungsplan hat am 03.05.2004 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	L. S. GEZ. SCREINER HEINRICHSEN
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde der Bürgerwehr in der Zeit vom 10.05.2004 bis zum 10.06.2004 während der Dienststunden nach § 2 (2) BauNVO öffentlich ausgestellt. Die Bürgerwehr hat den Entwurf in der Öffentlichkeit durch Anzeigen über den Inhalt der Planzeichnung und dem Text (Teil B) zur Kenntnis gebracht. Die Bürgerwehr hat den Entwurf der Planzeichnung und dem Text (Teil B) am 26.06.2004 als Satzungsplan genehmigt.	L. S. GEZ. SCHILL Kattmann
6. Der katastrische Bestand am 23.09.2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neu festzulegenden Planung sind als Anlage beigefügt.	L. S. GEZ. SCHILL Kattmann
7. Die Bürgerwehr hat die vorgeschlagenen Anlagen sowie die Begründung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.06.2004 genehmigt. Das Ergebnis wurde am 26.06.2004 genehmigt.	Lüneburg, den 28.09.2004 Hansestadt Lüneburg Der Bürgermeister Fachbereich Planung und Bauen Bereich Stadtplanung Im Auftrag
8. Die Bürgerwehr hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.06.2004 als Satzungsplan genehmigt.	L. S. GEZ. SCREINER HEINRICHSEN
9. Auslegung: Die Bebauungsplanung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und ist öffentlich ausgestellt und ist bekanntzugeben.	L. S. GEZ. BAKE DERFORDER
10. Der Entwurf des Bebauungsplans durch die Bürgerwehr sowie die Bescheinigung der Bürgerwehr sind als Anlage beigefügt. Die Bürgerwehr hat den Entwurf in der Öffentlichkeit durch Anzeigen über den Inhalt der Planzeichnung und dem Text (Teil B) zur Kenntnis gebracht. Die Bürgerwehr hat den Entwurf der Planzeichnung und dem Text (Teil B) am 26.06.2004 als Satzungsplan genehmigt.	Lüneburg, den 13.10.2004 Hansestadt Lüneburg Der Bürgermeister Fachbereich Planung und Bauen Bereich Stadtplanung Im Auftrag
	L. S. GEZ. JELER WERNER

TEIL B - TEXT

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA-1 wird die max. Traufhöhe auf 16,5 m über NN und die max. Traufhöhe für die Staffelgeschosse auf 19,5 m über NN festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA-2 und WA-6 wird die max. Traufhöhe für die 2-geschossigen Gebäudeteile auf 13,5 m über NN und für die 3-geschossigen Gebäudeteile sowie die Staffelgeschosse auf 16,5 m über NN festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA-3 bis WA-5 wird die max. Traufhöhe für die 2-geschossigen Gebäudeteile auf 14,2 m über NN und für die 3-geschossigen Gebäudeteile sowie die Staffelgeschosse auf 17,2 m über NN festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA-7 wird die max. Traufhöhe für die viergeschossigen Gebäudeteile auf 19,5 m über NN und für die sechsgeschossigen Gebäudeteile auf 25,5 m über NN festgesetzt. Die max. Traufhöhe für die Staffelgeschosse auf den sechsgeschossigen Gebäudeteilen auf 28,5 m über NN festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA-8 und WA-9 wird die max. Traufhöhe für die 3-geschossigen Gebäudeteile auf 16,75 m über NN, für die viergeschossigen Gebäudeteile auf 19,75 m über NN und für die 5-geschossigen Gebäudeteile auf 22,0 m über NN sowie für das Staffelgeschoss auf dem 5-geschossigen Gebäudeteil auf 25,0 m über NN festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA-10 wird die max. Traufhöhe auf 13,2 m über NN und die max. Traufhöhe der Staffelgeschosse auf 16,2 m über NN festgesetzt.

Im Mischgebiet MI-1 wird die max. Traufhöhe auf 22,5 m über NN und die max. Traufhöhe für die Staffelgeschosse auf 25,5 m über NN festgesetzt.

Im Mischgebiet MI-2 wird die max. Traufhöhe auf 22,0 m über NN und die max. Traufhöhe für die Staffelgeschosse auf 25,0 m über NN festgesetzt.

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17 (2) Nr. 2 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA-2 bis WA-6 und WA-8 bis WA-10 kann die GRZ für Reihenhäuser bis zu 20% überschritten werden, wenn die GRZ von 0,4 für die gesamte Reihenhäuserzeile eingehalten wird.

2.3 Überschreitung der zulässigen Geschosflächenzahl (GFZ) (§ 17 (2) Nr. 2 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA-2 bis WA-6 und WA-8 bis WA-10 kann die GFZ für Reihenhäuser bis zu 20% überschritten werden, wenn die GFZ von 0,8 für die gesamte Reihenhäuserzeile eingehalten wird.

2.4 In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,7 zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA-7 und WA-8 ist ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,8 zulässig.

2.5 Im Mischgebiet MI-1 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO über die Höchstgrenze der Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,9 zulässig.

2.6 Die Tiefgaragengeschosse in den Mischgebieten MI-1 und MI-2 und im allgemeinen Wohngebiet WA-9 sind nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen. (§21a (1) BauNVO)

2.7 Stellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-5 und WA-7 bis WA-10 nur auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen zulässig. (§14 (1) BauNVO)

2.8 Nebenanlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA-2 bis WA-4 und WA-10 nur auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen zulässig. (§14 (1) BauNVO)

3. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen je Gebäude

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA-3, WA-5, WA-6 und WA-10 dürfen max. 2 Wohnungen je Wohngebäude errichtet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.1 Hof, Zufahrts- und Stellplatzflächen sowie Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb der Wohngebiete in wasserdurchlässiger Form mit einem Fugenteil von min. 10% auszubilden.

4.2 Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Böschungskante an der nördlichen Flanbegrenzung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Bewuchs ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte, heimische Arten zu ersetzen.

5. Flächen mit Festsetzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Pflanzungen auf den Flächen mit Pflanzbindungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte, heimische Arten zu ersetzen.

5.2 Auf den im Plangebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, ortstypische Baum- und Straucharten unter Berücksichtigung artspezifischer Pflanzabstände zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße 721 ist min. ein standortgerechter, ortstypischer Baum pro fünf Parkplätze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5.4 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche am Heiligen-Geist-Kamp ist min. ein standortgerechter, ortstypischer Baum pro drei Parkplätze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5.5 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist pro angefangene 350 m² ein standortgerechter, ortstypischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Maßnahmen zum Schallschutz zu treffen:

- Wohn- und Schlafräume sowie Loggien und Balkone der Gebäude am Heiligen-Geist-Kamp sind zur Lärmabgrenzung westwärts zu orientieren. Wohn- und Schlafräume können nur dann ausnahmsweise zum Heiligen-Geist-Kamp orientiert werden, wenn sie mit schalldämmenden Vorrichtungen versehen sind oder erforderliche Schallschutz durch andere bauliche Maßnahmen, wie z. B. vorgelagerte Nebenummauern oder geschlossene Laubengänge gewährleistet ist.

- Bei den Gebäuden parallel zum Heiligen-Geist-Kamp sind an den Ost-, Süd- und Nordseiten Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Lärmpegelbereich IV vorzunehmen.

- Bei dem gekennzeichneten Gebäude in zweiter Reihe zum Heiligen-Geist-Kamp sind auf der Ostseite an den Außenbauteilen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109, Lärmpegelbereich IV vorzunehmen.

- Die Tiefgaragengeschosse im Bereich des Heiligen-Geist-Kamps sind durch bauliche Maßnahmen, wie z. B. Lärmschutzwand, Überdachung, etc., von der nördlich anschließenden Bebauung abzugrenzen, so daß es nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für die Nachtzeit (22,00 bis 06,00 Uhr von 40 dB(A)) kommt.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

7.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit der Bezeichnung -1 zu belastenden Flächen dürfen nur wie folgt genutzt werden:

- für Fußgängerwege und von den Anlagen für die Verlegung und Instandhaltung von Leitungen.

7.2 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit der Bezeichnung -2 zu belastenden Flächen dürfen nur wie folgt genutzt werden:

- von den Anlagen des allgemeinen Wohngebietes WA-7 und der Mischgebiete MI-1 und MI-2 für Fahrwege.

7.3 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit der Bezeichnung -3 zu belastenden Flächen dürfen nur wie folgt genutzt werden:

- Von den Nutzern der Tiefgarage für Fahrwege und von den Anlagen für die Verlegung und Instandhaltung von Leitungen.

7.4 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit der Bezeichnung -4 zu belastenden Flächen dürfen nur wie folgt genutzt werden:

- für Fußgängerwege bzw. Rad- und Fußgängerwege und von den Anlagen für die Verlegung und Instandhaltung von Leitungen.

7.5 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit der Bezeichnung -5 zu belastenden Flächen dürfen nur wie folgt genutzt werden:

- Von der Energie und Wasser Lüneburg GmbH für die Verlegung und Instandhaltung von Leitungen.

8. Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (1) LBO vom 11.07.1994 (GVOB: Schl.-H. S. 321)

1. Dächer

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-10 sind nur Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 25° zulässig.

1.2 In den Mischgebieten MI-1 und MI-2 sind nur Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung bis 30° zulässig.

1.3 Innerhalb der Wohngebiete WA-1 bis WA-10 und innerhalb der Mischgebiete MI-1 und MI-2 sind für die Dachflächen der Wohngebäude insgesamt einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Zulässige Materialien sind Dachpfannen in den Grundfarben rot und schwarz sowie Metalldeckungen. Für Nebengebäude sind auch begrünte Dächer zulässig.

2. Außenwände

2.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA-1 bis WA-10 und der Mischgebiete MI-1 und MI-2 sind die prägenden Gestaltungsmerkmale der jeweiligen Hauszeile (Fensterformat, Fenster, Haustüren, Dachabschlüsse, Schornsteine) insgesamt in einheitlichen Materialien und Farben zu gestalten.

2.2 Die Fassaden innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA-2 bis WA-10 sind überwiegend in Verbländemauerwerk auszuführen. Die Fassaden können durch farbige Putzfächern, Holz- oder andere Fassadenelemente gegliedert werden. (Für Hauszeilen gilt zudem 2.1.)

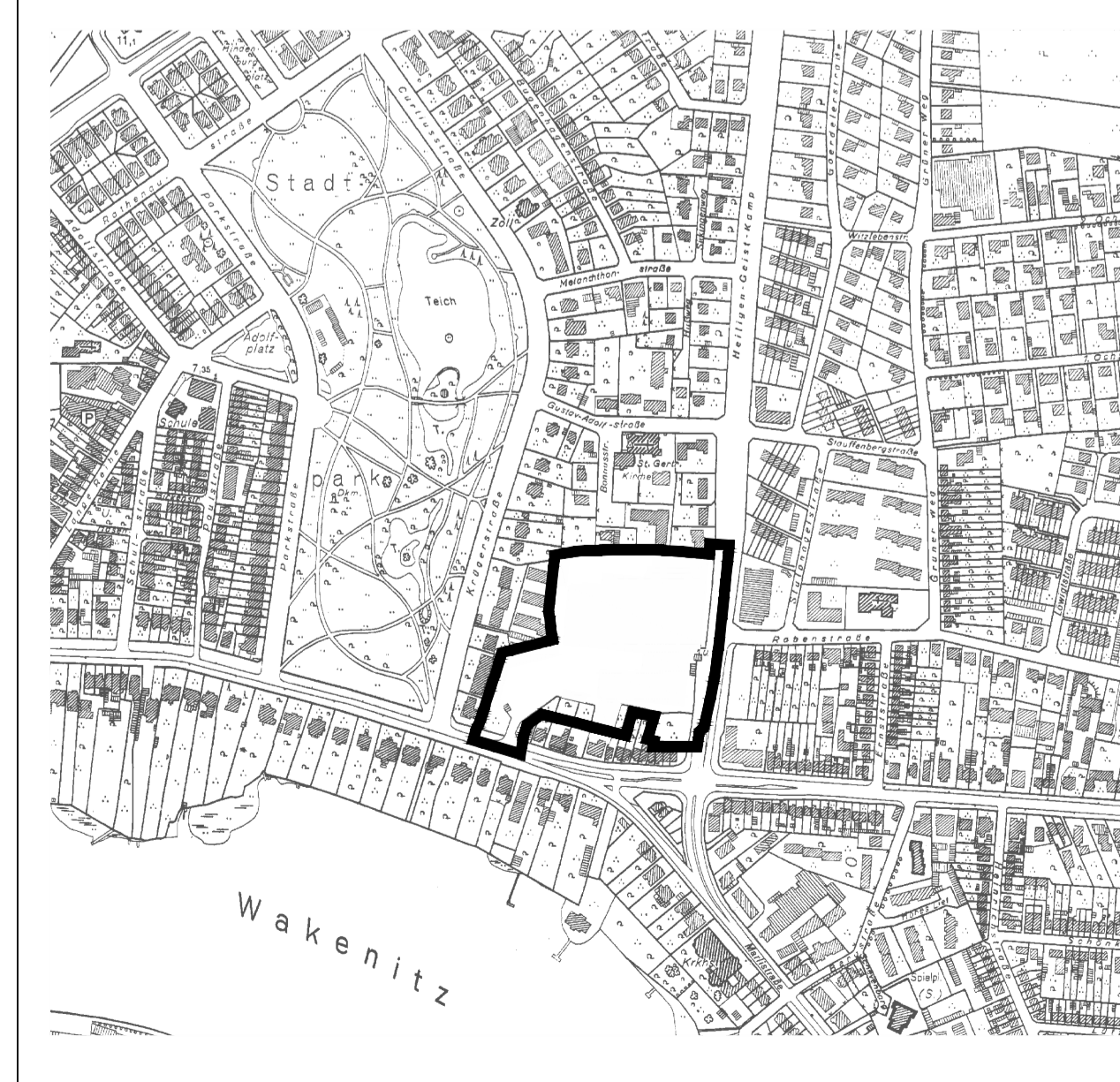
3. Einfriedungen

3.1 Einfriedungen sind nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen, an deren Innenseite ein Maschendrahtzaun gesetzt werden kann, oder als Mauer zulässig.

3.2 Die in der Planzeichnung dargestellten Einfriedungen (Mauern/Hecken) sind in einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Die Höhe ist bezogen auf die Gebäudeteile des Gartens.

DIN-Normen und andere technische Regelwerke, auf die in der Planzeichnung und im Text des Bebauungsplans Bezug genommen wird, liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann (Fachbereich Planung und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 22 in 23552 Lüneburg), zur Einsicht bereit.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN NR. 06.09.00 - ROECKSTRASSE/ HEILIGEN - GEIST - KAMP -



Hansestadt LÜBECK
Der Bürgermeister
Fachbereich Planung und Bauen
Bereich Stadtplanung