STADT LÜCHOW (WENDLAND)

BEBAUUNGSPLAN SCHÜTZENPLATZ - 1. ÄNDERUNG -

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 13a des Baugesetzbuchs (BauGB), der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift, in seiner Sitzung am .... als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird zugleich der rechtskräftige Bebauungsplan "*Schützenpark*" im überplanten Teilbereich vollständig aufgehoben und ersetzt (1. Änderung).

Lüchow (Wendland), den

(Siegel)

....

- Der Bürgermeister - - Der Stadtdirektor -

VERFAHRENSVERMERKE

PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von p l a n. B Stadtplaner Dipl.-Ing. Henrik Böhme, Göttien 24, 29482 Küsten.

Göttien, den

....

- Stadtplaner -

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) hat in seiner Sitzung am 14.06.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am .... ortsüblich bekanntgemacht worden. Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung angewendet.

Lüchow (Wendland), den

....

- Der Stadtdirektor -

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2014 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.07.2014). 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.

Lüchow (Wendland), den

....

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Lüneburg
- Katasteramt Lüchow -

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lüchow (Wendland) hat in seiner Sitzung am .... dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wurden am .... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung haben vom .... bis einschließlich .... öffentlich ausgelegen.

Lüchow (Wendland), den

....

- Der Stadtdirektor -

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Lüchow (Wendland hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am .... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lüchow (Wendland), den

....

- Der Stadtdirektor -

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .... in der Elbe-Jeetzel-Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am .... in Kraft getreten.

Lüchow (Wendland), den

....

- Der Stadtdirektor -

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Lüchow (Wendland), den

....

- Der Stadtdirektor -

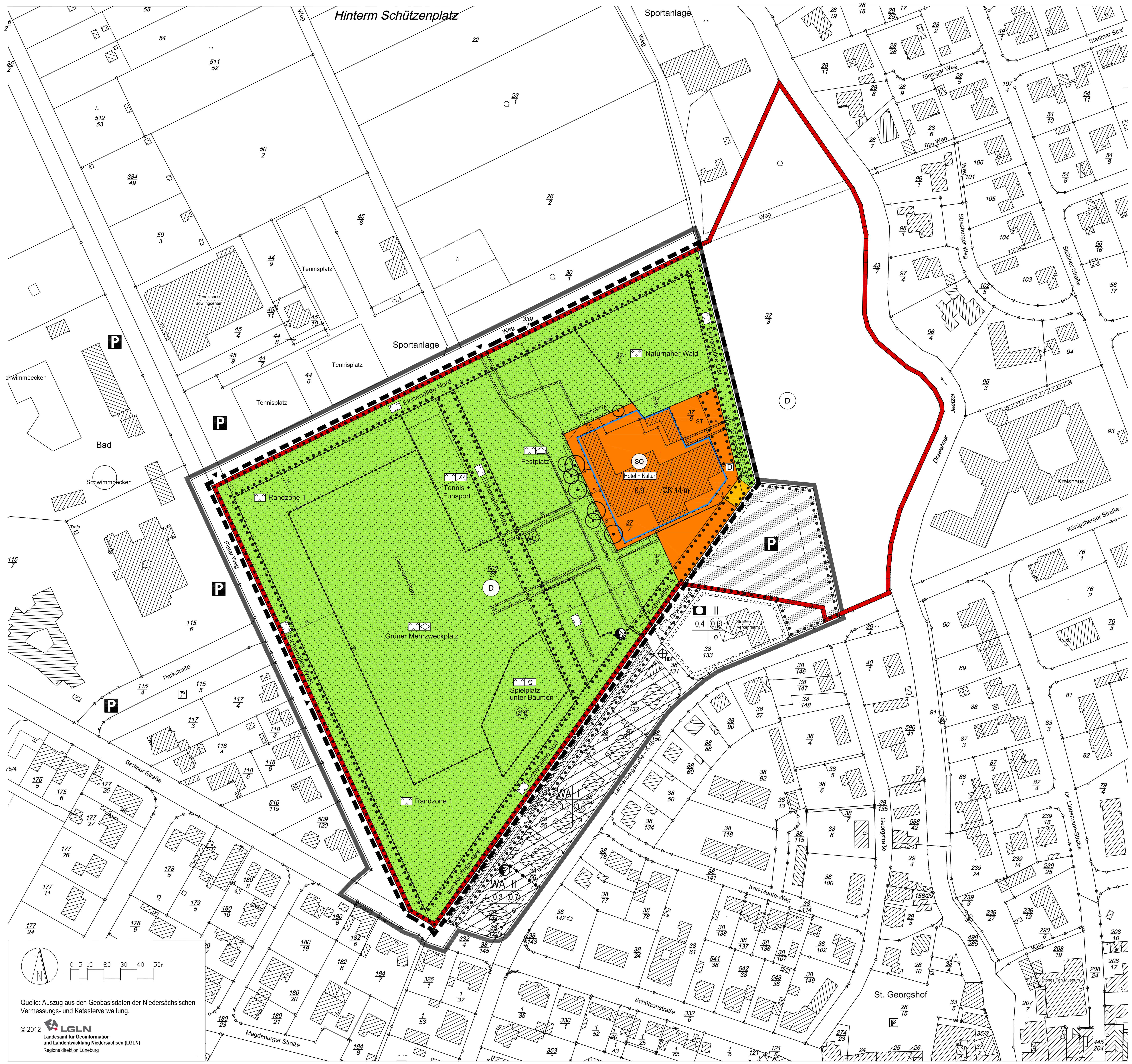
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 84 i.V.m. § 80 Abs. 3 und 5 NBauO)

Dächer:
Flachdächer sind nur als Dachterrassen oder dauerhaft begrünte Dächer zulässig. Für die Begrünung von Garagendächern sind auch geeignete Rankgewächse zulässig.

Oberflächenbefestigungen:
Innerhalb des Sondergebietes Hotel + Kultur und der öffentlichen Grünflächen sind neue Oberflächenbefestigungen von Stellplatzflächen nur in einer wasserdurchlässigen Ausbauart, z.B. als Schotterasen, zulässig.

Einfriedungen:
Einfriedungen sind innerhalb der denkmalrechtlich geschützten Gesamtanlage (Schützenpark) nicht zulässig. Im Ausnahmefall können Einfriedungen zugelassen werden, wenn öffentliche Belange und denkmalrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis 500.000 € geahndet werden



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

© 2012 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

<u>Gegenstand der 1. Änderung</u>

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans Schützenpark im Geltungsbereich der 1. Änderung vollständig aufgehoben und ersetzt. In den Textlichen Festsetzungen werden die Festsetzungen Nr. 3, 4, 8, 9, 12 und 14 aufgehoben; es werden die Textlichen Festsetzunge Nr. 15 - 18 ergänzt. In der Örtlichen Bauvorschrift wird die Festsetzung „Oberflächenbefestigung" geändert und es werden Festsetzungen zu „Einfriedungen" und „Ordnungswidrigkeiten" ergänzt. Die Planzeichenerklärung wird an die neue Planzeichnung angepasst. Der Festsetzungstext hinter dem Planzeichen Sondergebiet Hotel + Kultur wird gestrichen und es wird stattdessen auf die textliche Festsetzung Nr. 15 verwiesen.

<u>Textliche Festsetzungen des Ursprungsplanes</u> (nachrichtlich):

1. Erhaltung von Laubbäumen, Ausnahmen
Im Bereich der Fläche für die Erhaltung von Laubgehölzen können gemäß § 31 (1) BauGB Ausnahmen zugelassen werden, wenn von den zu erhaltenden Gehölzen eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht oder eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Für ausnahmsweise gefällte Bäume sind je angefangene 15 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm über dem Boden, als Ersatz drei standortgerechte Laubbäume der Arten Stieleiche, Rotbuche und/ oder Winterlinde mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, gemessen in 130 cm über dem Boden, zu pflanzen und zu erhalten.

2. Anpflanzungen, Allgemein
Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig, ausgenommen sind Eiben, die als Ersatz für ausnahmsweise gefällte nachgepflanzt werden können. Zur Anpflanzung der Eichenallee sind nur zulässig: Stieleichen (Quercus robur), mindestens 18 - 20 cm Stammumfang, viermal verpflanzt. Bei sonstigen Anpflanzungen außerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind folgende Arten zu verwenden: Stieleiche, Rotbuche, Winterlinde, Sandbirke, Esche, Weißdorn, Schlehe, Hasel, Hainbuche.

~~3. Anpflanzungen, Parkplatz~~ **(aufgehoben)**

~~4. SO Hotel und Kultur, Stellplätze, Tiefgaragen~~ **(aufgehoben)**

5. Öffentlicher Parkplatz, Tiefgarage
Unter der öffentlichen Parkfläche ist eine Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugunsten des Sondergebietes zulässig.
Zu bestehenden Laubbäumen mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm hat die Tiefgarage einen Abstand zu halten, durch den die Erhaltung von geschützten Laubbäumen gewährleistet werden kann.

6. OK-Gebäude
Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der OK-Gebäude um höchstens 3 m zugelassen werden, sofern es sich um von der Baumasse her untergeordnete Architekturelemente (z. B. Treppentürme, Schornsteine, Belichtungselemente u. ä.) handelt.

7. Grüner Weg, Geh- und Fahrrechte
Für die Einfahrtsbereiche der begünstigten Grundstücke können innerhalb der öffentlichen Grünfläche am Südrand des Grünen Weges Zufahrten in einer Breite von maximal 3 m je Grundstück zugelassen werden, sofern der Stamm und der zentrale Wurzelbereich der bestehenden Eichen durch geeignete Absperrungen oder sonstige Schutzvorkehrungen hinreichend und dauerhaft vor Beschädigung durch Kfz geschützt werden.

~~8. Allee, Überbauung~~ **(aufgehoben)**

~~9. SO Hotel und Kultur, Verkehrserschließung~~ **(aufgehoben)**

10. Geländeaufhöhungen
Geländeaufhöhungen über die Höhenlage des Höhenbezugspunktes hinaus sind unzulässig.

11. Grüner Weg, Anpflanzungen
An der Südgrenze des Grünen Weges (A3) sind - unter Berücksichtigung des Laubbaumbestandes - Linden von mindestens 16 - 18 cm Stammumfang, dreimal verpflanzt, im Abstand von 6 m zu pflanzen. Zwischen den Linden ist eine Weißdornhecke zu pflanzen, 1 Stück pro laufendem Meter, Höhe mindestens 80 cm. Eine Unterbrechung der Heckenpflanzung ist nur für Grundstückseinfahrten zulässig.

~~12. Allee 2, Anpflanzungen~~ **(aufgehoben)**

13. Allgemeines Wohngebiet, Lärmschutz
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zur Abschirmung der Wohngebäude gegen den Verkehrslärm der Tannenbergstraße an die straßenseitigen Außenwandbauteile der Wohnhäuser die Anforderungen für die Luftschalldämmung von Außenwandbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich IV zu stellen. Für die Außenwandbauteile der Seitenfassaden dieser Wohnhäuser sind die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III maßgebend.

~~14. Sondergebiet, Lärmschutz~~ **(aufgehoben)**

<u>Textliche Festsetzungen der 1. Änderung:</u>

15. Sondergebiet Hotel und Kultur
<u>Zweckbestimmung / Eigenart</u>: Das Sondergebiet Hotel und Kultur soll dem dauerhaften Betrieb einer Versammlungsstätte am Standort des Lüchower Gildehauses dienen. Die Versammlungsstätte kann in Verbindung mit Beherbergungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Sportstätten und/oder Anlagen für kulturelle Zwecke betrieben werden. Die besondere Eigenart des Sondergebietes ist durch die Lage im Kern einer denkmalgeschützten öffentlichen Parkanlage („Schützenpark") bestimmt. Innerhalb des Sondergebiets ist besondere Rücksicht auf die Nutzung des Schützenparks als Veranstaltungsort - vor allem während des jährlich stattfindenden Schützenfestes - zu nehmen. Der immissionsrechtliche Schutzanspruch entspricht dem eines Kerngebietes.

<u>Zulässige Nutzungen sind:</u>
- Versammlungsstätten,
- Beherbergungsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Vergnügungsstätten,
- Sportstätten,
- Anlagen für kulturelle Zwecke,
- Dienstleistungsbetriebe und –einrichtungen,
- Läden bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 120 qm,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- untergeordnete Anlagen zur nachhaltigen Energieverzeugung, soweit sie die öffentliche Parkanlage nicht beeinträchtigen.

16. Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen
<u>Garagen und Tiefgaragen</u> sind innerhalb des Sondergebietes und innerhalb der öffentlichen Grünflächen ausgeschlossen.

<u>Stellplätze</u> sind innerhalb des Sondergebietes und innerhalb der Grünfläche Festplatz zulässig, wobei die Erhaltung von Laubbäumen mit mehr als 25 cm Stammdurchmesser zu beachten ist.

17. Lärmschutz innerhalb des Sondergebietes
Innerhalb des Sondergebietes Hotel und Kultur sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume bauseits gegen Außenlärm zu schützen. An Gebäudeseiten, die dem Festplatz oder einer Versammlungsstätte zugewandt sind, sind mindestens die Anforderungen zur Luftschalldämmung von Außenwandbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich IV (66-70 dB(A)) anzunehmen. Für sonstige Außenwandbauteile sind die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III (61-65 dB(A)) zu berücksichtigen. Ohne Nachweis kann von einer schalltechnischen Verträglichkeit ausgegangen werden, wenn schutzbedürftigen Räume mit Schallschutzfenster der Klasse 3 sowie alle Schlafräume zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungsanlagen ausgestattet werden.

18. Öffentliche Grünflächen Parkanlage
Alle Grünflächen im Plangebiet sind aufgrund ihrer Lage im denkmalgeschützten Schützenpark als öffentliche Grünflächen Parkanlage festgesetzt. Innerhalb der Grünanlage Parkanlage ist der parktypische Gehölzbestand beizubehalten. Zur funktionalen Gliederung der Parkanlage erhält jede Teilfläche zusätzlich eine besondere Zweckbestimmung aus der sich die Art der zulässigen Nutzung ergibt:

- Eichenallee: Die Eichenalleen (Nord, Ost, Süd, West und Mitte) bilden das strukturgebende Grundgerüst der denkmalgeschützten Parkanlage. Innerhalb dieser Flächen ist der alleeartige Alteichenbestand zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Unterhaltung bestehender Wege ist zulässig.

- Festplatz: Der Festplatz dient als ein - in Teilen versiegelter und befestigter - Mehrzweckplatz vorwiegend der Abhaltung des Schützenfestes sowie der Durchführung von Veranstaltungen aller Art (wie z.B. Tier- und Gewerbeschau, Reitturniere, Jahrmarkt, Feste, Messe, Flohmarkt, usw.). Der Festplatz darf nach Maßgabe der Stadt auch als Bedarfsstellplatz und Wohnmobil-Stellplatz genutzt werden. Untergeordnete bauliche Anlagen, die den vorgenannten Zwecken dienen (Budenstraße, Toilettenanlage, Trafostation, Bedarfsstellplätze, etc.) dürfen erhalten und ausgebaut werden. Außerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Fläche sind neue Flächenbefestigungen auf den notwendigen Umfang zu beschränken.

- Grüner Mehrzweckplatz: Der „Lietzmannplatz" dient – als weitgehend unbefestigter - grüner Mehrzweckplatz der Erholung und der Durchführung von Veranstaltungen aller Art (z.B. Feuerwehrwettkampf, Zirkus, Reitturnier, Flohmarkt, Sportveranstaltungen, usw.). Die zeitweise Nutzung als Sportstätte für „American Football" ist zulässig. Veranstaltungen, die zu einer erheblichen nächtlichen Lärmbelastung umliegender Wohngebiete führen können (Schützenfest mit Fahrgeschäften, Rockkonzerte, etc.), sind in diesem Teil der Parkanlage ausgeschlossen.

- Tennis + Funsport: Innerhalb der Teilfläche Tennis + Funsport sind Tennisplätze sowie Anlagen für Spiel-, Sport- und Freizeitzwecke (z.B. Funcourt,) zulässig.

- Spielplatz unter Bäumen: Die Teilfläche Spielplatz unter Bäumen dient der Erholung, der Unterbringung von Spielanlagen und dem Erhalt der dort vorhandenen Einzelbäume.

- Randzone 1: Die Randzone 1 am Grünen Mehrzweckplatz soll als Parkanlage überwiegend Erholungszwecken dienen. Bei Veranstaltungen soll sie nicht als Hauptveranstaltungsfläche, sondern als Übergangszone eher ruhigeren Randnutzungen vorbehalten sein. Die Randzone 1 ist von baulichen Anlagen freizuhalten.

- Randzone 2: Die Randzone 2 am Festplatz ist von Veranstaltungsnutzungen freizuhalten. Sie dient vorwiegend der Erhaltung des dort vorhandenen Großbaumbestandes. Teilbefestigte Wege sind zulässig. Bauliche Anlagen sind ausgeschlossen.

- Naturnaher Wald: Innerhalb der Teilfläche naturnaher Wald ist der bestehende naturnahe Eichenmischwald fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Bauliche Anlagen sowie Veranstaltungsnutzungen sind ausgeschlossen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

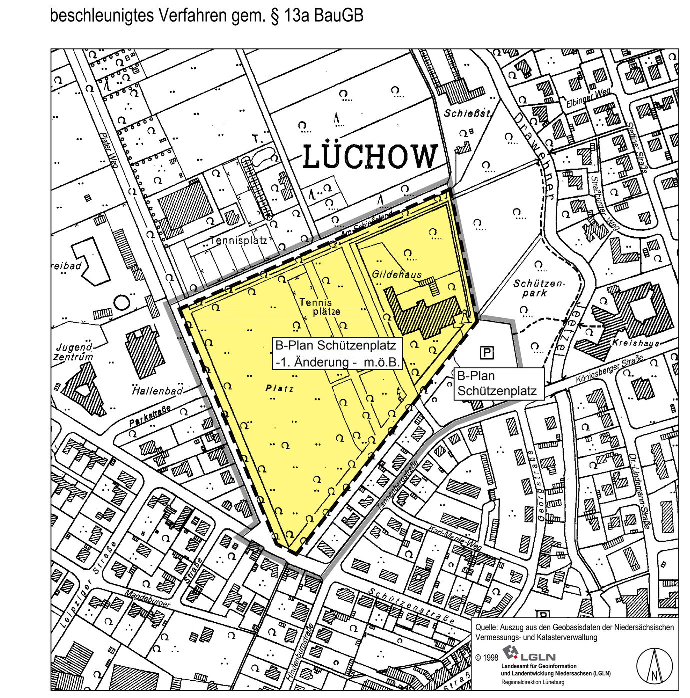
PlanZV 1990, BauNVO 1990

Planzeichen	Festsetzungen
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
SO Hotel + Kultur	SONDERGEBIET HOTEL + KULTUR gemäß textlicher Festsetzung Nr. 15
(0,6)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze
o	OFFENE BAUWEISE
OK 14 m	HÖHE BAULICHER ANLAGEN, Gebäudeoberkante über Höhenbezugspunkt als Höchstgrenze (siehe textl. Fests. 6)
HBP	HÖHENBEZUGSPUNKT, OKFF
	BAUGRENZE
	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF, öffentliche Verwaltung
	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
P	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, Parkfläche
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN / TRAFOSTATION
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN, Zweckbestimmung entsprechend der Eintragung in der Teilfläche und der textlichen Festsetzung Nr. 18
	Parkanlage
	Festplatz
	Grüner Mehrzweckplatz
	Spielplatz
	Tennis + Funsport
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG VON LAUBBÄUMEN (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)
	ERHALTUNG: Laubbaum
D	UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN, Schützenpark (nachrichtlich)
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN:
A (Grüner Weg)	Geh- und Fahrrechte zugunsten von Tannenbergstr. 5-9 und Schützenstr. 9 (siehe textl. Festsetzung Nr. 7)
B (Budengasse)	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt und der Eigentümer und Nutzungsberechtigten des Sondergebiets Hotel und Kultur
C (Allee Ost/So)	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt und der Eigentümer und Nutzungsberechtigten des Sondergebiets Hotel und Kultur
	SICHTFELD, Anpflanzungen und bauliche Anlagen, die über 80 cm über Fahrbahnkante hinausgehen, sind unzulässig. Unzulässig ist auch das Abstellen von Kfz.
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES USPRUNGPLANS
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 1. ÄNDERUNG
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
▲	EINFAHRT (Zuwegung zur Parkanlage)

STADT LÜCHOW (WENDLAND)
LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG

BEBAUUNGSPLAN SCHÜTZENPLATZ - 1. ÄNDERUNG - mit örtlicher Bauvorschrift

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB



STADT LÜCHOW (WENDLAND)
DER STADTDIREKTOR
Rathaus Lüchow

Theodor-Körner-Straße 14, 29439 Lüchow (Wendland)
Tel.: 05841-126- 621, Fax.: 05841-126-279
m.todte@luechow-wendland.de
www.luechow-wendland.de

Vorplanung	1. Beteiligung	Satzung	Rechtskraft	- ENTWURF -
X				September 2014

p l a n. B Stadtplaner Dipl.-Ing. Henrik Böhme Göttien 24 29482 Küsten Tel. 05841-9612-66 plan.B@freenet.de