

PRAAMBEL

Aufgrund der §§ 1, 10 und 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 58 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat Stadt Lüchow (Wendland) diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, in seiner Sitzung am als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

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, Götting 24, 29482 Küsten.
Götting, den

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) hat in seiner Sitzung am 07.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung angewandt worden.

Lüchow (Wendland), den

(Siegel)
- Der Stadtdirektor -

PLANUNTERLAGE

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.11.2017). 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, den

(Siegel)
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Lüneburg
- Katasteramt Lüchow -

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom bis einschließlich
öffentlich ausgelegen.

Lüchow (Wendland), den

(Siegel)
- 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

(Siegel)
- Der Stadtdirektor -

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Elbe-
getreten. in Kraft
getreten.

Lüchow (Wendland), den

(Siegel)
- 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.

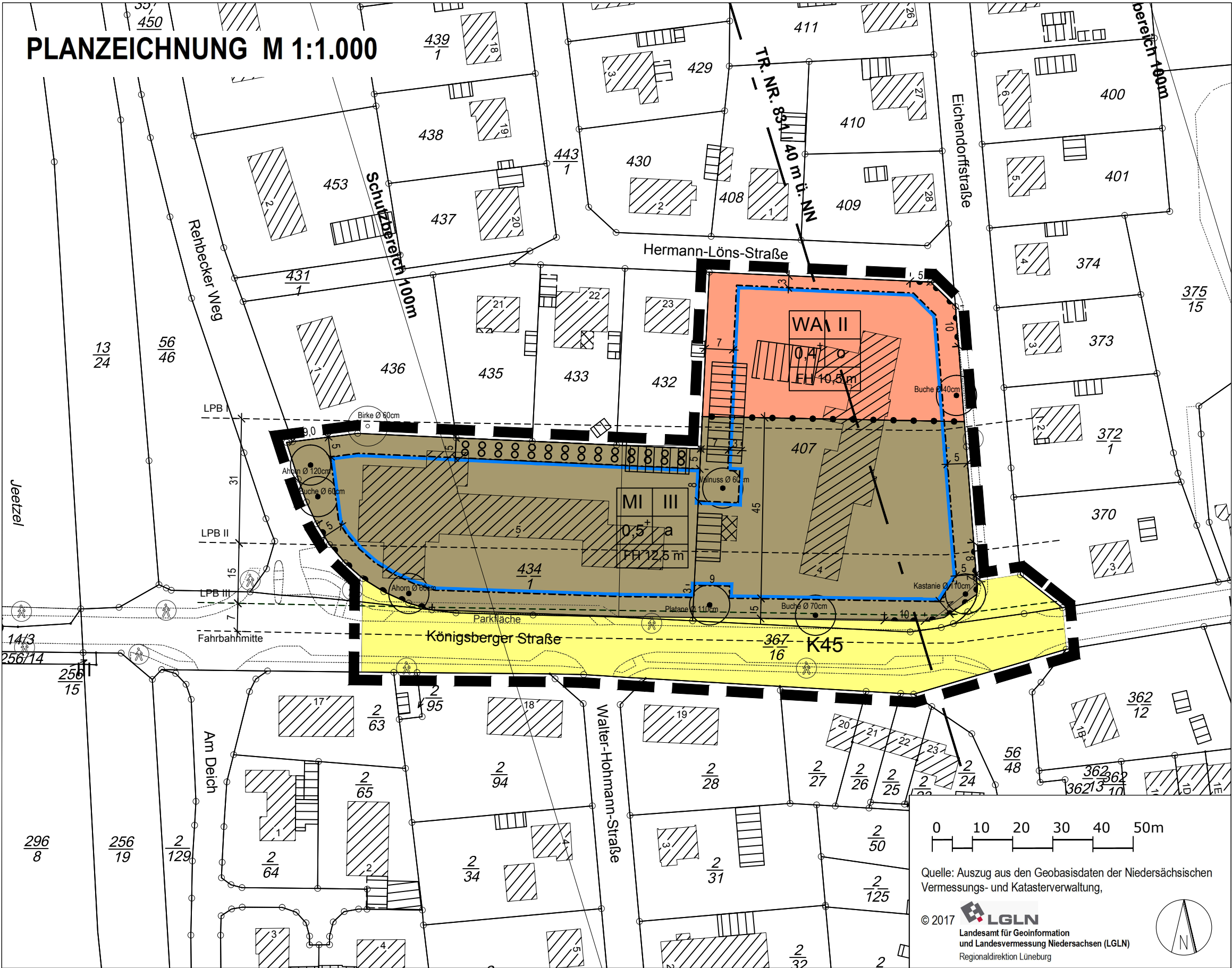
Lüchow (Wendland), den

(Siegel)
- Der Stadtdirektor -

Stadt Lüchow (Wendland)

B-PLAN KÖNIGSBERGER STR. / EICHENDORFFSTRASSE

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Innerhalb des Mischgebietes sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 4 BauNVO)
- Höhenlage baulicher Anlagen**
Als Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhen gilt jeweils auf die OK Gehweg gemessen mittig vor dem Baugrundstück. Die festgesetzten Firsthöhen dürfen durch untergeordnete technische Bauteile, wie Antennen, Schornsteine, Aufzugschächte, etc. um bis zu 1,5 m überschritten werden. (§ 16 BauNVO)
- Passiver Lärmschutz**
Innerhalb des Mischgebietes sind Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen entsprechend der DIN 4109 baulich vor Außenlärm zu schützen. Bei Bemessung des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenbauteile ist - ausgehend von der Fahrbahnmitte der Königsberger Straße (K45) - bis zu einem Abstandsbereich von 7-22 m in nördliche Richtung von Lärmpegelbereich III (61-65 dB(A)) auszugehen. Im Anschluss daran ist in einem Abstandsbereich von 22 m bis 53 m zur Fahrbahnmitte der Königsberger Straße von Lärmpegelbereich II (56 – 60 dB(A)) auszugehen. Auf der lärmabgewandten Gebäudesite bzw. bei geschlossener Bebauung darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der DIN 4109 abgemindert werden. Es wird empfohlen, Schlafräume im Lärmpegelbereich III mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Fläche zu Anpflanzen von Sträuchern als Sicht- und Lärmschutz**
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist mindestens eine einreihige sichtabschirmende Hecke aus standortheimischen Sträuchern fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Zudem darf innerhalb dieser Fläche ein schallabschirmender Wall oder eine Wand von bis zu 2 m Höhe errichtet werden, um einer Beeinträchtigung benachbarter Wohngrundstücke z.B. durch Parkplatzlärm vorsorglich vorzubeugen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Nr. 25 BauGB)
- Erhaltung von Laubbäumen**
Im Plangebiet sind die in der Planzeichnung festgesetzten, ortbildprägenden Laubbäume fachgerecht zu erhalten. Ausnahmen können gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn von zu erhaltenden Bäumen eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, ein Baum abgestorben ist oder eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann und wenn Belange des Artenschutzes nicht entgegenstehen. Für ausnahmsweise gefällte Bäume ist je angefangene 50 cm Stammumfang des gefällten Baumes als Ersatz ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum in Baumschulqualität und mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ

Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange sind 2017 / 2018 folgende Untersuchungen durchgeführt worden: Biotopkartierung, Baumkartierung, Einmessung des alten Baumbestandes, Untersuchung des Außengeländes auf Nistplätze, Gebäudebegehung durch Fachgutachter, artenschutzrechtliche Beurteilung und Prüfung. Auf der Grundlage dieser Untersuchungen werden folgende Empfehlungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände abgegeben:
Bauzeitenregelung Gebäude (V 1): Die geplanten Abrissarbeiten des Gebäudebestandes dürfen ausschließlich in den Wintermonaten im Zeitraum von November – März durchgeführt werden, da in dieser Zeit nicht mit Wochentuben von Fledermäusen zu rechnen ist.
Bauzeitenregelung Gehölze (V 2): Bäume und Strauchgehölze dürfen nur im Zeitraum 01. 10 – 28. 02. und somit außerhalb der Brutzeit mitteleuropäischer Vogelarten beseitigt werden.
Vorgezogene Artenschutz-Maßnahmen (CEF):
Schaffung von Fledermausquartieren (ACEF 1): Vor dem Abriss der Gebäude sind im räumlich-funktionalen Umfeld (Radius von max. 1 km) wartungsfreie Fledermauskästen an Gebäuden oder Bäumen in einer Höhe von mindestens 4 m anzubringen. Ein freier Anflug ist zu gewährleisten. Die notwendige Anzahl, der Typ/Bauweise der Fledermauskästen, die genaue Verortung der Nistkästen sowie der Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme sind von einem Fachgutachter für Fledermäuse in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu konkretisieren.
Nisthilfen für Mehlschwalben (ACEF 2): Vor Abriss der Gebäude ist in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde im Umfeld des Plangebietes ein Schwalbenhaus mit mind. 40 Brutplatzangeboten aufzustellen und dauerhaft zu erhalten. Auf eine freie Anflugmöglichkeit und eine ausreichende Höhe des Mastes ist zu achten.
Nisthilfen für den Star (ACEF 3): Vor Abriss der Gebäude sind in den Altbäumen auf dem Plangebiet 6 Starenhöhlen (Einflugloch Ø 45 mm) in mindestens 4 m Höhe anzubringen. Die Standorte sind in Abstimmung mit einem Fachgutachter und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde auszuwählen.
Nisthilfen für Haus- und Feldsperlinge (ACEF 4): Vor Abriss der Gebäude sind im Umfeld des Plangebietes 2 Sperlingskoloniehäuser mit jeweils 3 Brutkammern an Gebäuden in mindestens 3 m Höhe anzubringen. Die Standorte sind in Abstimmung mit einem Fachgutachter und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde auszuwählen.

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

	RICHTFUNKTRASSE mit Schutzbereich (nachrichtlich) Bezeichnung / max. Bauhöhe ü. NN
	LÄRMPEGELBEREICHE (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

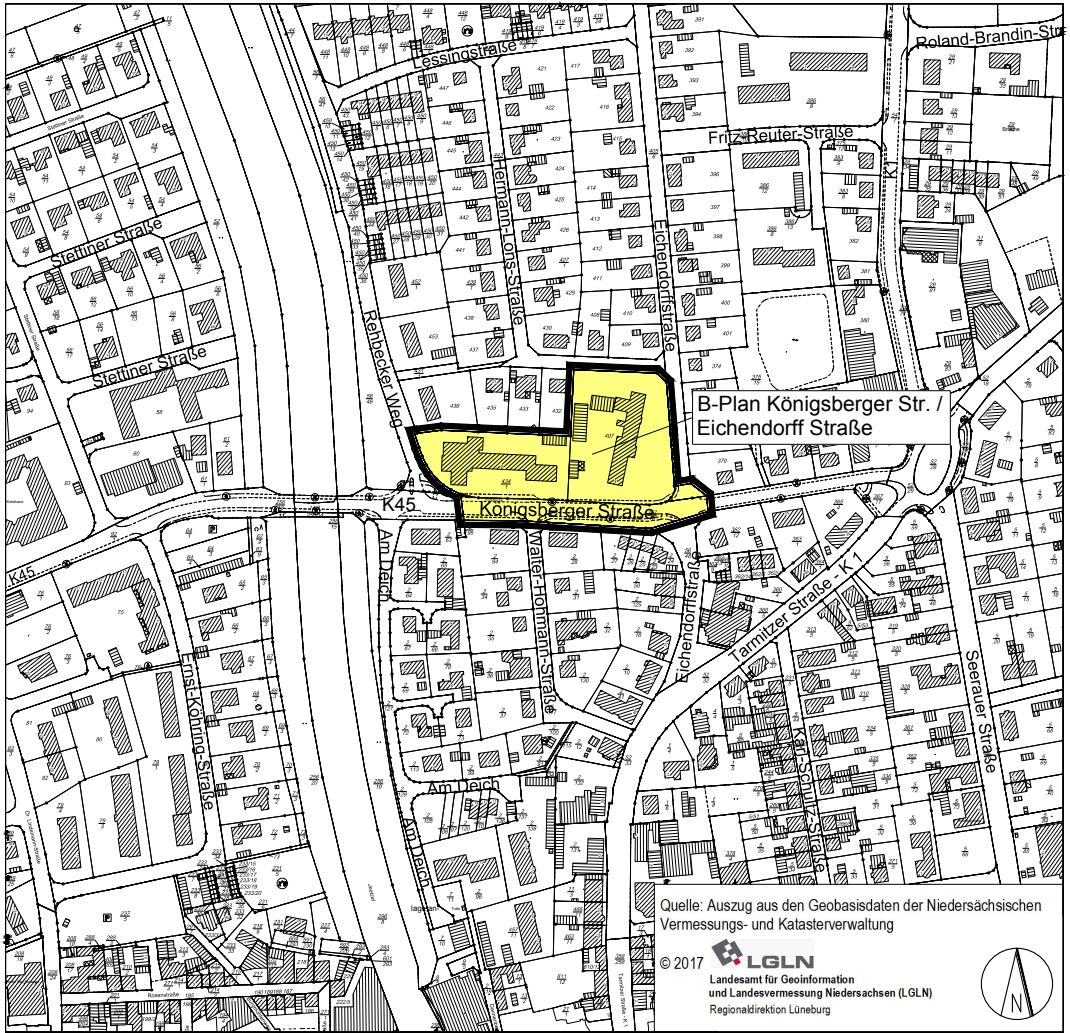
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Festsetzungen	Rechtsgrundlage
	MISCHGEBIET, siehe textl. Festsetzung Nr. 1	§ 6 BauNVO
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BauNVO
	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) Eine Überschreitung gemäß §19 (4) BauNVO ist zulässig.	§ 16, § 19 BauNVO
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstmaß	§ 16, § 20 BauNVO
	FIRSTHÖHE, als Höchstmaß, siehe textl. Festsetz. Nr.2	§ 16, § 18 BauNVO
	OFFENE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
	ABWEICHENDE BAUWEISE: Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	9 (1) Nr. 11 BauGB
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	ERHALTUNG EINES LAUBBAUMES mit Angabe der Art und des Stammdurchmessers	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN EINER STRAUCHHECKE gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN	§ 16 Abs.5 BauNVO
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 7 BauGB

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG
STADT LÜCHOW (WENDLAND)

BEBAUUNGSPLAN KÖNIGSBERGER STR. / EICHENDORFFSTRASSE

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13A BAUGB



STADT LÜCHOW (WENDLAND)

DER STADTDIREKTOR

RATHAUS LÜCHOW (WENDLAND) Theodor-Körner-Str. 14 29439 Lüchow (Wendland)				martin.todte@luechow-wendland.de www.luechow-wendland.de	
Vorplanung	1. Beteiligung	Satzung	Rechtskraft		
				- Entwurf - 15. März 2018	
p l a n. B Stadtplaner Dipl.-Ing. Henrik Böhme Götting 24 29482 Küsten Tel. 05841-9612-66 plan.B@freenet.de					