

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 19.06.18 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lüchow (Wendland), den 20.06.2018

gez. Schwedland
Der Bürgermeister
Der Stadtdirektor

VERFAHRENSVERMERKE

PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von p l a n . B Stadtplaner Dipl.-Ing. Henrik Böhme, Göttingen 24, 29482 Küsten. Göttingen, den 10.04.2018

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 04.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Es ist das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltsprüfung angewandt worden.

Lüchow (Wendland), den 15.05.2018

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 12.03.2019

gez. Kreinjobst
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Lüneburg
Katasteramt Lüchow

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.04.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 11.04.2018 bis einschließlich 14.05.2018 öffentlich ausgelegen.

Lüchow (Wendland), den 15.05.2018

gez. Schwedland
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 19.06.18 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lüchow (Wendland), den 20.06.2018

gez. Schwedland
Der Stadtdirektor

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.03.19 in der Elbe-Jeetzell-Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 08.03.19 in Kraft getreten.

Lüchow (Wendland), den 11.03.2019

gez. Schwedland
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.

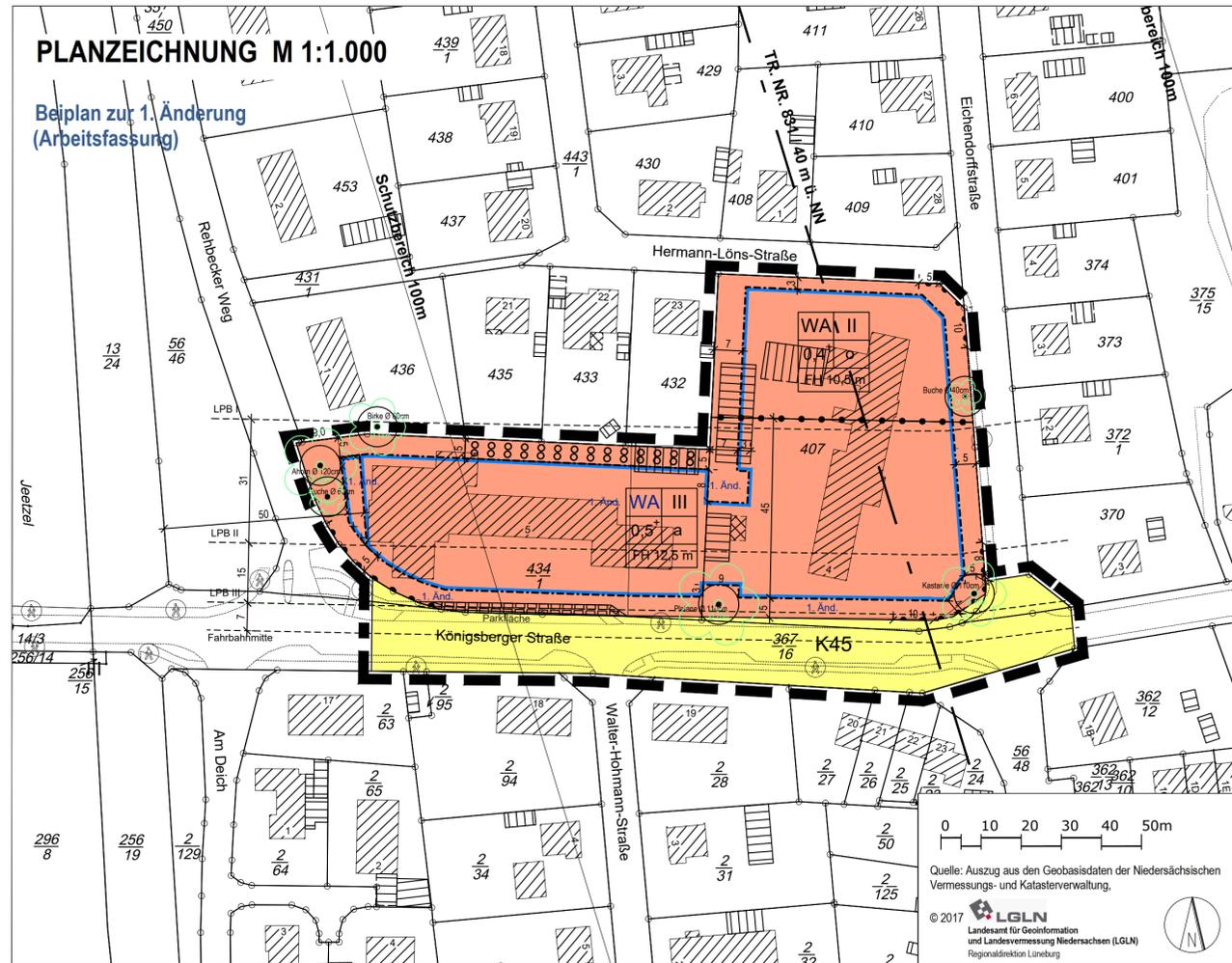
Lüchow (Wendland), den

Der Stadtdirektor

Stadt Lüchow (Wendland)

B-PLAN KÖNIGSBERGER STR. / EICHENDORFFSTRASSE

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Arbeitsfassung)

1. Art der baulichen Nutzung - aufgehoben durch die 1. Änderung
Innerhalb des Mischgebietes sind Vergnügungsgaststätten ausgeschlossen. (§ 4 Abs. 5 und Abs. 4 BauNBVO)

2. 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 BauNBVO)

3. Passiver Lärmschutz
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes an der Königsberger Straße sind Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen entsprechend der DIN 4109 baulich vor Außenlärm zu schützen. Bei Bemessung des erforderlichen Schallschuttmasses 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 Gebäudeseite bzw. bei geschlossener Bebauung darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der DIN 4109 abgemindert werden. Es wird empfohlen, Schlafräume im Lärmpegelbereich III mit schalldämmten Lüftungsanlagen auszustatten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4. Fläche zu Anpflanzen von Sträuchern als Sicht- und Lärmschutz
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist mindestens eine einreihige sichtscheidende Hecke aus standortheimischen Sträuchern fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Zudem darf innerhalb dieser Fläche ein schallschirmender 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)

5. Erhaltung von Laubbäumen
Im Plangebiet sind die in der Planzeichnung festgesetzten, ortsbildprägenden 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 Wochenstuben 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)

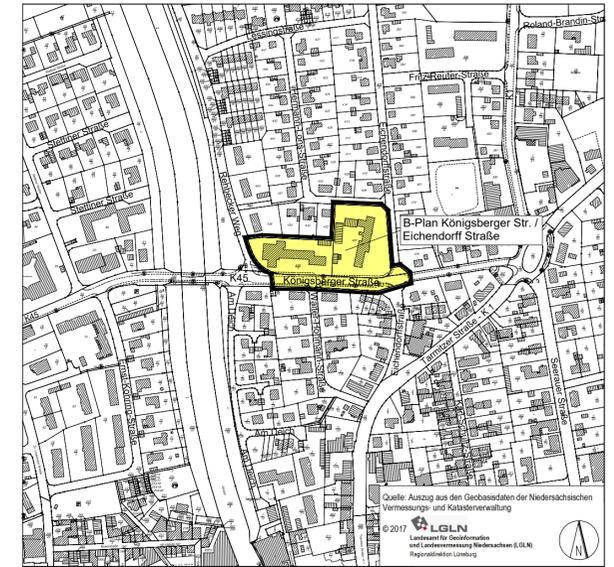
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Table with 4 columns: Planzeichen, Festsetzungen, Beiplan zur 1. Änderung (Arbeitsfassung), Rechtsgrundlage. Includes symbols for Mischgebiet, Wohngebiet, Grundflächenzahl, etc.

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

Verplanung, 1. Beteiligung, Satzung, Rechtskraft
X X X X