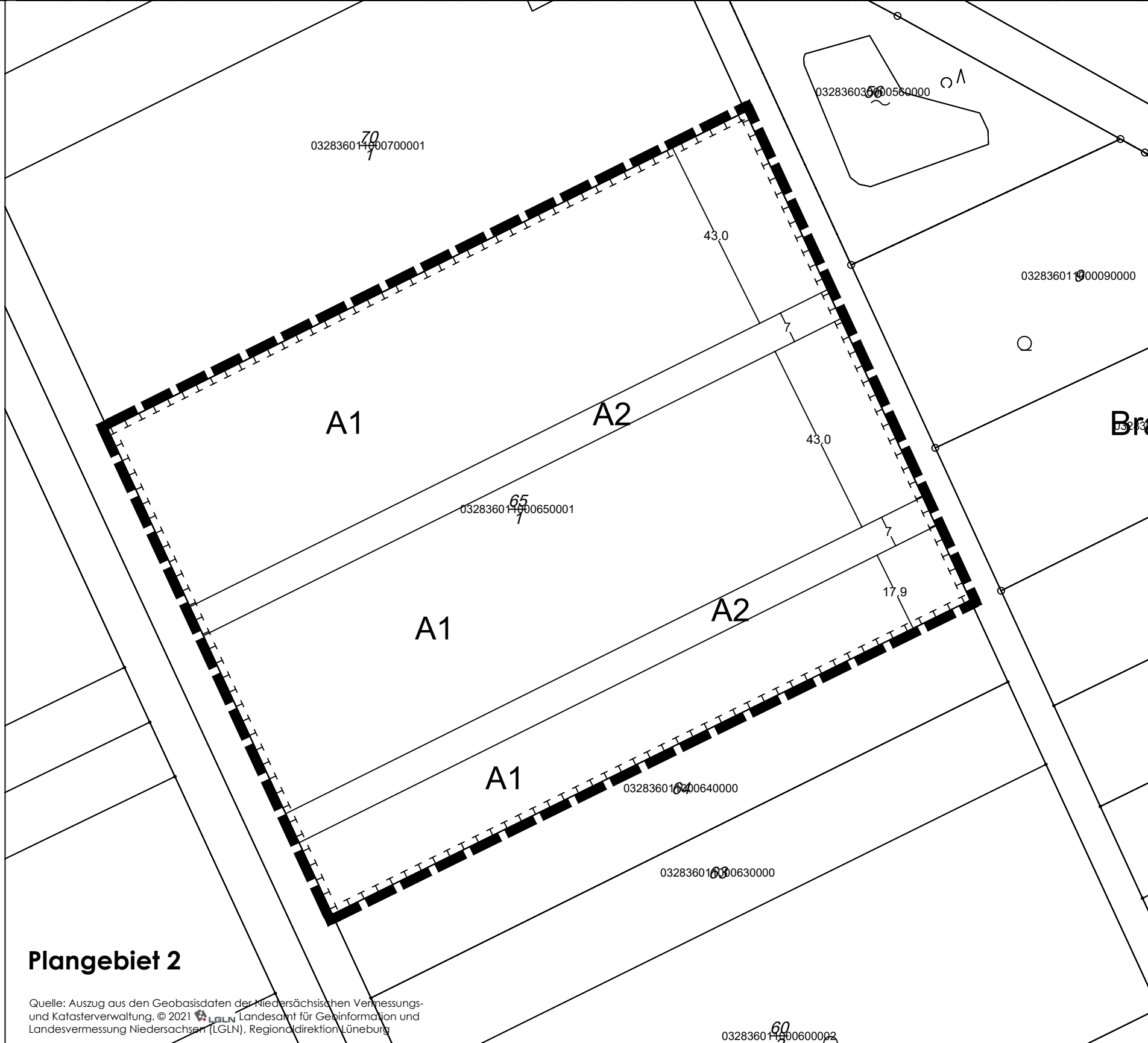
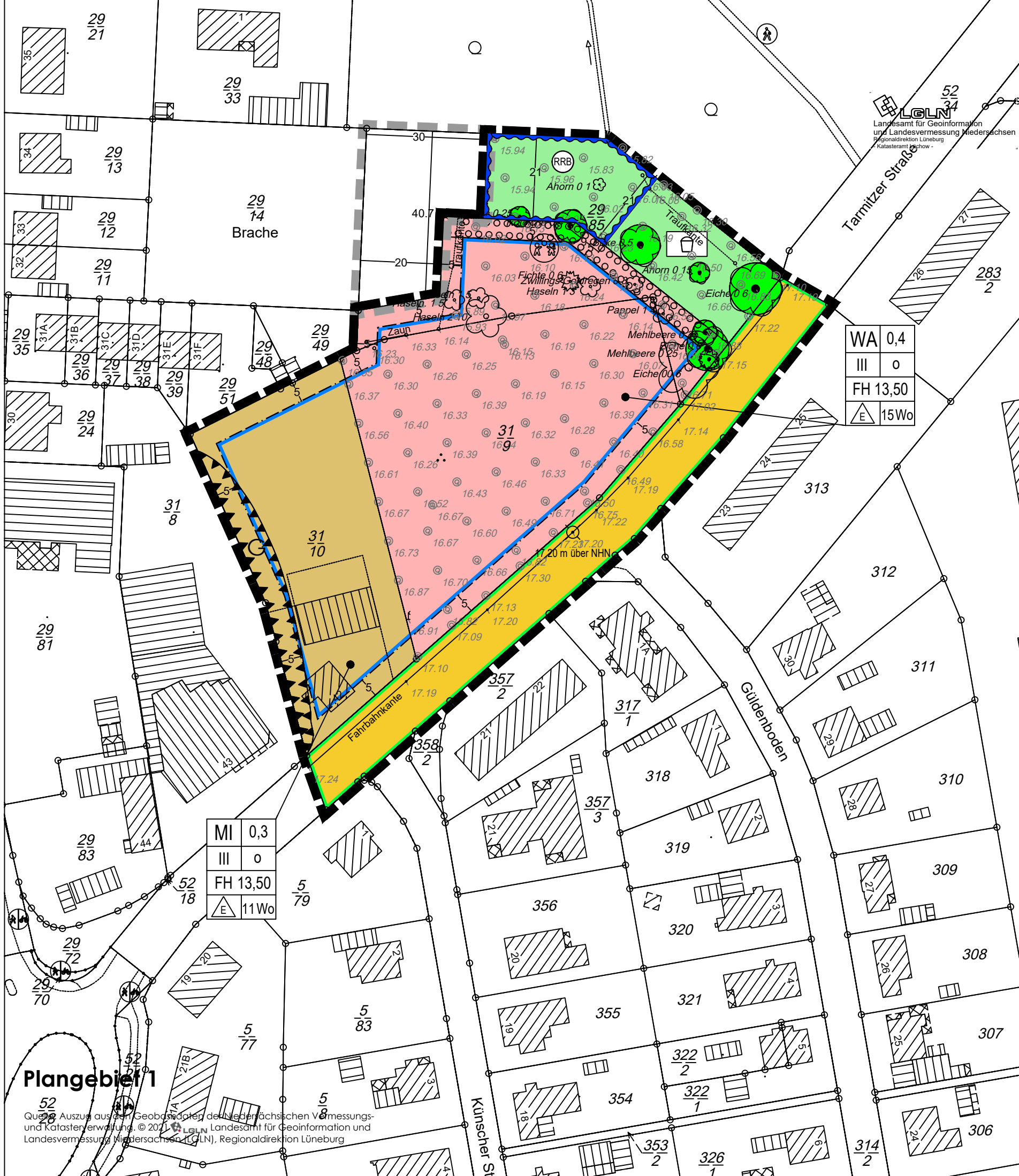




Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) in seiner Sitzung am die Erweiterung des Bebauungsplanes "Nördlich der Tarmitzer Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lüchow (Wendland), den Stadtdirektor

Planzeichenerklärung

(Planzeichenvorordnung -PlanZV-)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
 - WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MI 1.2.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - 18.15 Wo 1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen, als Höchstmaß (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,3 2.5. Grundflächenzahl
 - III 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - FH 13,5 m 2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß

- Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
 - 3.1. Offene Bauweise
 - △ 3.1.1. Nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.5. Baugrenze

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 9. Öffentliche Grünflächen

- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Erhaltung: Bäume

- Sonstige Planzeichen
 - 15.10. Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich der Tarmitzer Straße"
 - 15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
 - G Bereich mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (Gewerbelärm)

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO)

- Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Unter Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKEGFF). (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKEGFF) darf im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet maximal 0,20 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**
 - Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen gem. § 12 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon ausgenommen sind Einfriedungen, Zuwegungen, Stellplätze sowie Zufahrten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)
- Oberflächenentwässerung**
 - Nicht unterbaute Stellplätze auf der Geländeoberfläche und fußläufige Gebädezugänge sind mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem mittleren Abflussbeiwert unter 0,3 herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB)
- Immissionsschutz**
 - Auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes "G", wo Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete durch Gewerbelärm auftreten, sind an den Westfassaden zukünftiger Gebäude Immissionsorte im Sinne der TA Lärm nicht zulässig. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer), die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt genutzt werden, und zu öffnende Fenster dieser Räume sind an der o.g. Fassade zukünftiger Gebäude unzulässig. Zur Einhaltung ist ein dezidiertes Nachweis nach DIN 4109-1 im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erbringen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-1 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren bzw. die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grünordnung**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet und in der öffentlichen Grünfläche ist entlang der Geltungsbereichsgrenze der angrenzenden 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich der Tarmitzer Straße" ein mindestens 1,50 m hoher Zaun zu errichten. Die Unterkannte des Zauns ist für Kleintiere durchlässig zu gestalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung aus Pflanzliste 1 mit der Gehölzqualität: Hochstamm, 3xv, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 12-14 cm, im Verhältnis 1:1 im Plangebiet 1 vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Pflanzliste 1**

Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Quercus petraea	Traubeneiche
- Pflanzliste 2**

Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Schweide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Corylus avellana	Gemeine Hasel
- Die Dächer der Hauptgebäude sind im Umfang von mindestens 50 % der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Geländeoberfläche, im Fall einer Geländeaufhöhung, ausgehend von der jeweiligen Baugrenze an die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Grünflächen sowie der angrenzenden Geltungsbereichsgrenze der 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes "Nördlich der Tarmitzer Straße" in Form einer Böschung anzugleichen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Artenschutz / Ausgleich**

Als funktionserhaltende Ausgleichmaßnahme „CEF-Maßnahme“ für Fledermausarten sind 5 Flachkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 1FF) und 5 Rundkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 1FD) an Bäumen in der Umgebung sowie 5 Flachkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 1FQ) an Gebäuden in der Umgebung anzubringen. Die Fledermauskästen sind aufwärts in der Höhe von 4 m anzubringen. Um die Funktion der Fledermaus-Nisthilfen zu gewährleisten sind die installierten Fledermaus-Nisthilfen mindestens jährlich auf Unversehrtheit zu überprüfen. Bei fehlendem Besatz sind sie unter fachlicher Anleitung umzuhängen. In diesem Rahmen muss eine Reinigung der Nisthilfen erfolgen (Entfernen von alten Nestern). (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)
- Als funktionserhaltende Ausgleichmaßnahme „CEF-Maßnahme“ für Vogelarten sind 3 Nisthöhlenkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 2GR), 1 Nischenkasten (z.B. Fa. Schwegler Model 1N) und 2 Halbhöhlenkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 2H) an Bäumen in der Umgebung sowie 4 Nisthöhlenkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 2GR) und 2 Halbhöhlenkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 2H) an Gebäuden in der Umgebung anzubringen. Um die Funktion der Vogel-Nisthilfen zu gewährleisten sind sie mindestens jährlich auf Unversehrtheit zu überprüfen. Bei fehlendem Besatz sind sie unter fachlicher Anleitung umzuhängen. In diesem Rahmen hat die Reinigung der Nisthilfen zu erfolgen (Entfernen von alten Nestern). (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)
- Die funktionserhaltenden Ausgleichmaßnahmen „CEF-Maßnahmen“ gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gemäß den textlichen Festsetzungen VII. 1 und VII. 2 sind vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen im Plangebiet sowie in der Umgebung vollständig und funktionstüchtig herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)
- Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet 2, auf dem Flurstück 65/1 (Flur 11, Gemarkung Lüchow (Wendland)), ist auf den Teilflächen mit der Bezeichnung „A1“ mesophilies Grünland (GM) mit Übergang zu einer seggen-, binsen- oder hochstaudenreichen Nasswiese (GN) zu entwickeln. Als Maßnahme für die Entwicklung dieses Grünlandes dient die Einsaat mit gebietseigenem Regio-Saatgut für Feuchtwiesen (z.B. Saaten Zeller, UG 1) in der Aussaatstärke 3 - 5 g/m². Die Teilflächen mit der Bezeichnung „A1“ sind maximal 2-mal jährlich, im Juni sowie im August/September, zu mähen mit Beräumung des Mahdgutes. Auf den Einsatz von Pestiziden und Stickstoffdünger ist zu verzichten. Die Heunutzung ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, auf dem Flurstück 65/1 (Flur 11, Gemarkung Lüchow (Wendland)), sind auf den Teilflächen mit der Bezeichnung „A2“ dreireihige Hecken anzulegen. Der Pflanzabstand in und zwischen den Reihen beträgt 1,5 m. Die Anpflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen. Es gilt Pflanzliste 3. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Pflanzliste 3**

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix alba	Silber-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Salweide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzqualität: verpflanzte Heister, 150 bis 200 cm Höhe, Sträucher 3 x verpflanzt, 150 bis 200 cm Höhe. Es ist nur gebietseigenes Pflanzgut zu verwenden.
- Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird ein Anteil von 8.580 Werteinheiten den Eingriffen in Natur und Landschaft im Plangebiet 1 zugeordnet. (§ 9 Abs. 1a BauGB)
- Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet 2 steht der Stadt Lüchow (Wendland) ein Kompensationspotential von 44.340 Werteinheiten als Flächenpool im Sinne des § 16 BNatSchG zur Verfügung. (§ 9 Abs. 1 a BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 BNatSchG)

Hinweise

- Bodendenkmalpflege**

Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

- Müllbereitstellungsfächen**

Für Grundstücke, die nicht vom Schwerlastverkehr direkt angefahren werden können, ist in der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche eine Bereitstellungsfläche für Müll und Wertstoffe von 1,65 m² je Wohneinheit zu errichten. Die abfallwirtschaftliche Erschließung wird als gesichert angesehen, wenn die Bereitstellungsfläche nicht weiter als 80 m vom Grundstück entfernt ist.
- Anschluss an den Schmutzwasserkanal**

Die privaten Grundstücke sind ordnungsgemäß an den Schmutzwasserkanal unter Berücksichtigung der Höhenlage der erschließenden Straßen anzuschließen.
- Artenschutz gem. § § 39 und 44 BNatSchG**

Zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen haben Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten in diesem Zeitraum zu unterlassen bzw. zu verschieben und es sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Für die Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind derzeit LED-Lampen mit warm-weißem Lichtcharakter (kleiner 3.000 Kelvin)). Die Beleuchtung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Eine Abstrahlung von Licht in das Umfeld des Plangebietes ist zu vermeiden. Es sind Lampen zu verwenden, die das Licht nur nach unten, nicht aber nach oben abstrahlen.

Hinweise zum Verfahren

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 10.09.2021
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021
 - Planzeichenvorordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 18.08.2021
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 10.11.2021
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 07.12.2021

DIN-Normen

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes erwähnte DIN-Norm wird bei der Stadt Lüchow (Wendland), Theodor-Körner-Str. 14, 29439 Lüchow (Wendland) während der Öffnungszeiten Montag bis Freitag 09:00 bis 12:30 Uhr und Donnerstag zusätzlich 14:00 bis 16:00 Uhr zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Verfahrensvermerke

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte ALK
Maßstab: 1 : 1.000
Gemarkung: Lüchow (Wendland),
Flur (Plangebiet 1): 5, Flur (Plangebiet 2): 11
Flurstücke (Plangebiet 1): 31/9, 31/10, 29/85 und zum Teil 52/34
Flurstücke (Plangebiet 2): 65/1
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Plangebiet 1: Stand vom 11.06.2021, Plangebiet 2: Stand vom 11.12.2021). Die Plangrundlage für das Plangebiet 1 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 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg, Katasteramt Lüchow

Planverfasserin
Die Erweiterung des Bebauungsplan "Nördlich der Tarmitzer Straße" wurde ausgearbeitet vom Büro Mehring Stadt- und Landschaftsplanung, Inh. Silke Wübbenhorst, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131/4004880, mehring@slplanung.de.

Lüneburg, den Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lüchow (Wendland) hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Erweiterung des Bebauungsplanes "Nördlich der Tarmitzer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Lüchow (Wendland), den Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Erweiterung des Bebauungsplanes "Nördlich der Tarmitzer Straße" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Die Erweiterung des Bebauungsplanes "Nördlich der Tarmitzer Straße" und die Begründung haben vom bis einschließlich zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lüchow (Wendland), den Stadtdirektor

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Lüchow (Wendland) hat die Erweiterung des Bebauungsplanes "Nördlich der Tarmitzer Straße" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lüchow (Wendland), den Stadtdirektor

Inkrafttreten
Die Erweiterung des Bebauungsplanes "Nördlich der Tarmitzer Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Elbe-Jeetzel-Zeitung bekannt gemacht worden. Die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Nördlich der Tarmitzer Straße" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

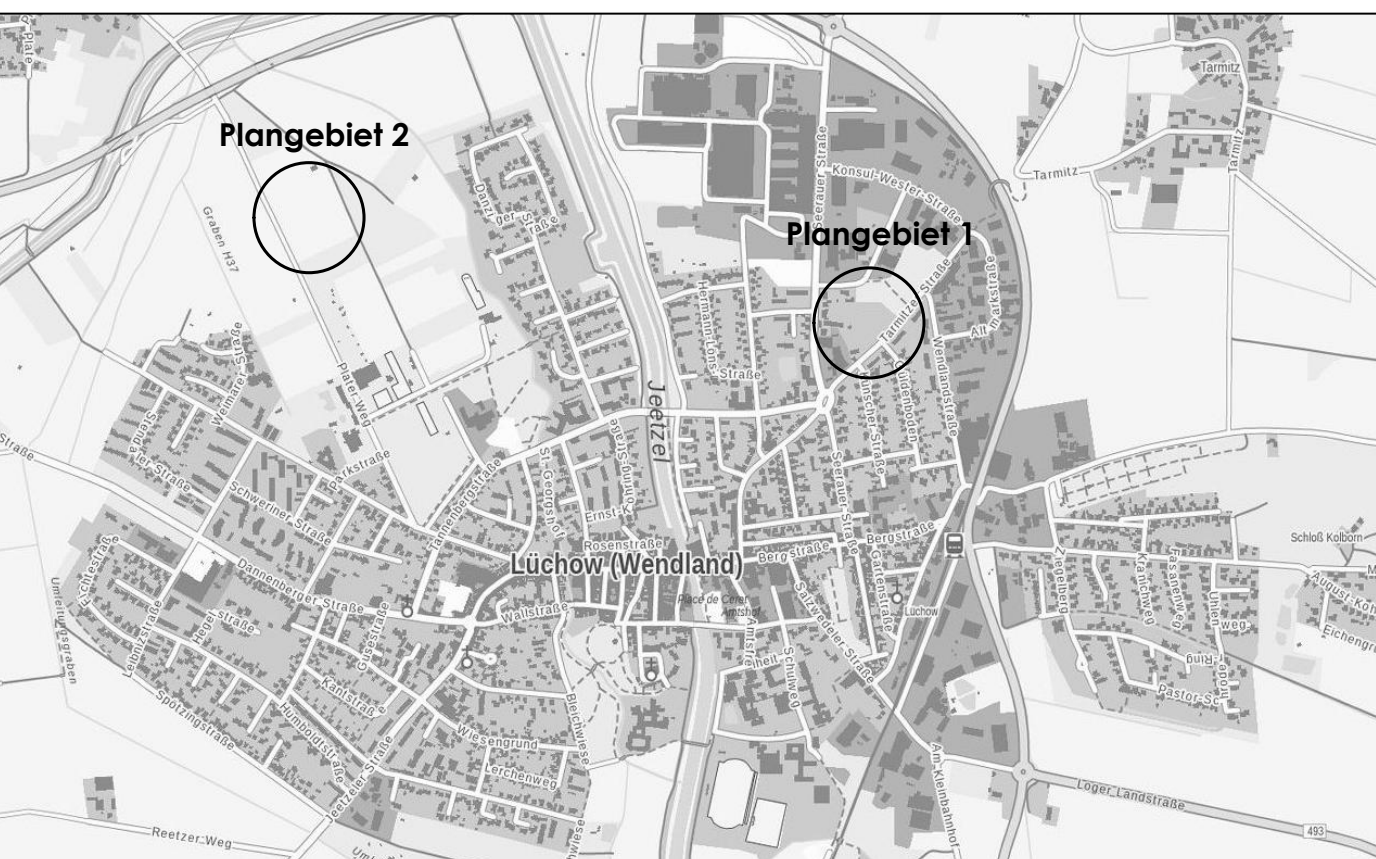
Lüchow (Wendland), den Stadtdirektor

Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Erweiterung des Bebauungsplanes "Nördlich der Tarmitzer Straße" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Nördlich der Tarmitzer Straße" nicht geltend gemacht worden.

Lüchow (Wendland), den Stadtdirektor

Mängel in der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten der Erweiterung des Bebauungsplanes "Nördlich der Tarmitzer Straße" sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lüchow (Wendland), den Stadtdirektor



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Gemeinde Lüchow (Wendland)

Erweiterung des Bebauungsplanes "Nördlich der Tarmitzer Straße"

Entwurf

Bearbeitet:	Datum:	M 1 : 1.000
Wübbenhorst / Müller	10.01.2022	
Gezeichnet:	Planformat:	
Müller	DIN A1	

BÜRO MEHRING
Inh. Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst
Stadtkoppel 34 · 21337 Lüneburg
Tel.: 04131 400 488-0 · Fax 04131 400 488-9
E-Mail: mehring@slplanung.de

STADT +
LANDSCHAFTSPLANUNG