HANSESTADT LÜNEBURG
DER OBERBÜRGERMEISTER

Vorlage-Nr.
VO/7368/17

Bereich 61 - Stadtplanung
Hölter, Hanne

Datum:
09.08.2017

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

Bebauungsplan Ebensberg Nr. 2 "Am Ebensberg", 14. Änderung
Erneuter Auslegungsbeschluss
Erneuter Beschluss über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs-datum	Gremium
Ö	28.08.2017	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

Sachverhalt:
Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.06.2016 beschlossen, die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Ebensberg“ für den in der Anlage zeichnerisch beschriebenen Geltungsbereich gemäß § 13 BauGB einzuleiten. Von der Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichtes, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung wird daher abgesehen. Zur Sicherung einer breiten Beteiligung wurden die Beteiligungsschritte wie in normalerweise üblichen Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Ziel der Planung war die Erleichterung einer Nachverdichtung der bestehenden Wohnbebauung im Gebiet östlich der Breslauer Straße bis westlich der Gumbinner Straße (zwischen dem Waldweg im Süden und Am Ebensberg im Norden).
Bisher waren die Baumöglichkeiten in zweiter Reihe durch vergleichsweise kleine Baufenster eingeschränkt. Die Baugrenzen sollten daher so vereinfacht werden, dass die vorderen Baugrenzen entlang der Straßen weitgehend erhalten bleiben, während die hinteren aufgelöst wurden. Zudem wurde geprüft, wie weit das Maß der baulichen Nutzung (z.B. Grundflächenzahl (GRZ)) erhöht werden kann und es wurden örtliche Bauvorschriften formuliert.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wurde von August 2016 bis September 2016 durchgeführt. Die Ergebnisse sind in den Entwurf zum Bebauungsplan eingeflossen.

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 15.05.2017 bis einschließlich 14.06.2017 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 16.05.2017 bis einschließlich 14.06.2017 stattgefunden.

Außerdem waren die Verwaltung und der Orstvorsteher Herr Dörbaum am 08.06.2017 im Stadtteilhaus Elm, um vor Ort Fragen zu beantworten.

Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden geprüft.
Als Ergebnis dieser Prüfung und aufgrund einer zwischenzeitlichen Gesetzesänderung ist eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung in Teilen erforderlich.
Die Baunutzungsverordnung 1990 wurde zum 13.05.2017 geändert, sodass Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO einzustufen sind oder als Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Da Ferienwohnungen oder Beherbergungsbetriebe im Gebiet nicht gewünscht sind und im Gebiet in erster Linie der Wohnraumbedarf der Bevölkerung mit gedeckt werden soll, werden Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe klarstellend per textlicher Festsetzung ausgeschlossen.
Außerdem klargestellt wird die Formulierung zum Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen: „Als Bezugspunkt gilt die gewachsene Geländeoberfläche i.S. v. § 5 (9) NBauO jeweils im Bereich des niedrigsten Schnittpunktes mit der jeweiligen Außenwand."
Die weiteren redaktionellen Änderungen betreffen die Kartengrundlage und die Verfahrensvermerke.

Der geplante Ausschluss von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben führt dazu, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan erneut ausgelegt werden muss. Diese erneute Auslegung ist zu beschließen. Zudem wird beschlossen, dass die Dauer der Auslegung und die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen auf 2 Wochen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Der Geltungsbereich ist auf beigefügtem Lageplan, der Bestandteil der Sitzungsvorlage ist, mit einer dicken unterbrochenen Umrandung dargestellt.
Die Anlagen sind Bestandteil der Beschlussvorlage.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung beschließt:

1. Der Auslegungsentwurf der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Ebensberg" nebst Entwurf der Begründung und örtlichen Bauvorschriften wird mit den Änderungen beschlossen. Der geänderte Bebauungsplan wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

2. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen wird auf 2 Wochen verkürzt. Stellungnahmen können nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 150,00 €

aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.

b) für die Umsetzung der Maßnahmen:

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja
Nein
Teilhaushalt / Kostenstelle:
Produkt / Kostenträger:
Haushaltsjahr:

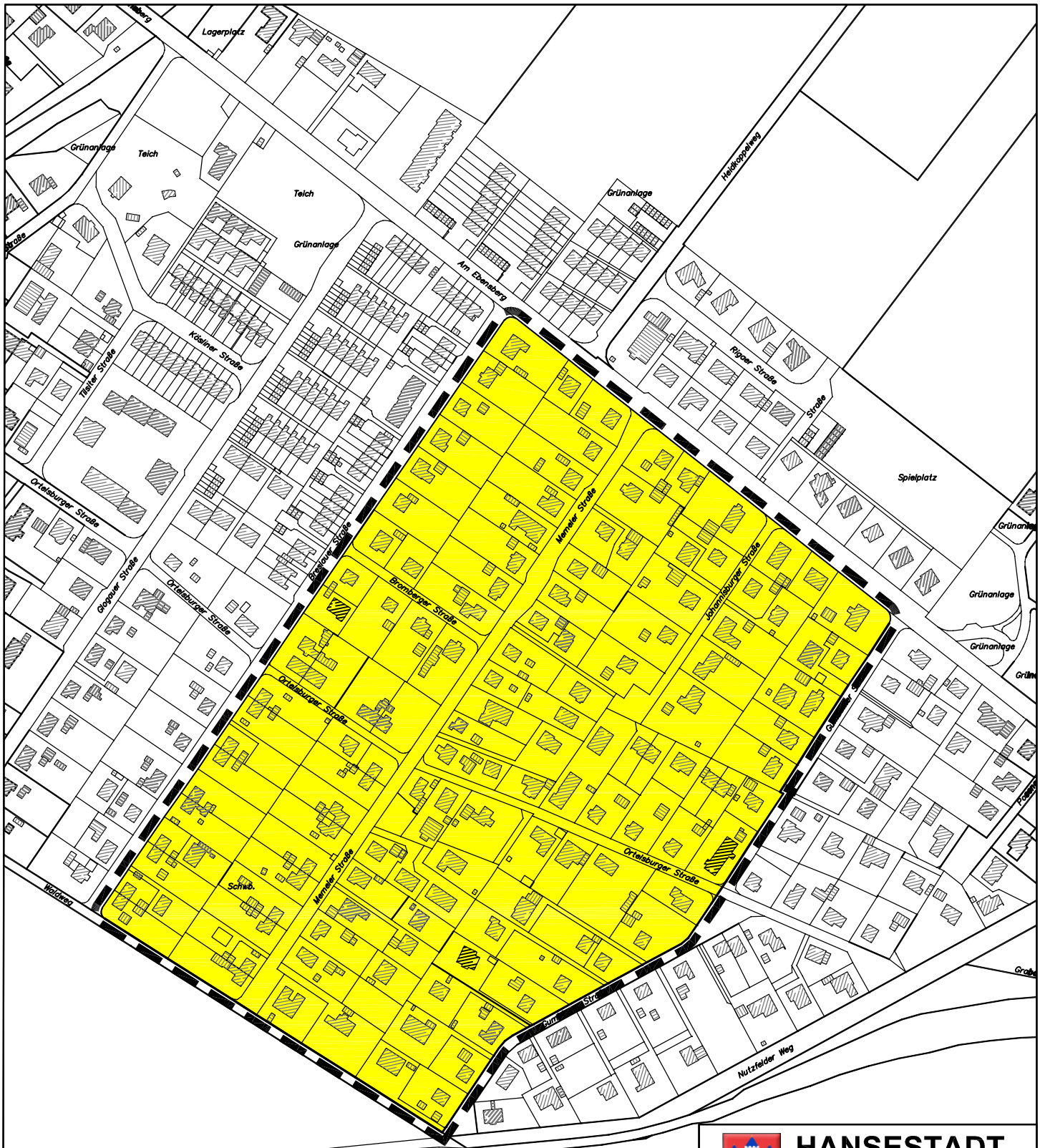
e) mögliche Einnahmen:

Anlage/n: Geltungsbereich, Verfahrensübersicht, Bebauungsplanentwurf, Entwurf der Begründung

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Einstimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltungen	lt. Beschluss-vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Protokollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:



© 2017 LGLN
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

HANSESTADT LÜNEBURG

Bebauungsplan
Ebensberg Nr. 2
"Am Ebensberg" 14. Änd.

Geltungsbereich

Lüneburg, August 2017
Bereich Stadtplanung

Maßstab 1: 3.500

Anlage zur Beschlussvorlage
VO/7368/17

FB 6/61
612610-2.14.Ä.

ANLAGE

	Flächennutzungsplan	
X	**Bebauungsplan Nr.**	**2 "Am Ebensberg"; 14. Änderung**

Stand	Verfahrensschritt		Datum/Zeitraum		
X	**Aufstellungs-/Änderungsbeschluss**	ABS	13.06.2016		
		VA	14.06.2016		
X	Öffentl. Bekanntmachung Bürgeramt/LZ		01.08.2016		
X	Frühzeitige Bürgerbeteiligung		15.08.2016	bis	09.09.2016
X	Frühzeitige TöB-Beteiligung		15.08.2016	bis	15.09.2016
X	**Auslegungsbeschluss**	ABS	03.04.2017		
X	Förml. Beteiligung der TöB		16.05.2017	bis	14.06.2017
X	Öffentlichkeitsbeteiligung		15.05.2017	bis	14.06.2017
X	erneuter Auslegungsbeschluss		28.08.2017		
	erneute Öffentlichkeitsbeteiligung				
	Beschluss über Anregungen,	ABS			
	Satzungs-/Feststellungsbeschluss	VA			
	(Planreife i.S.v. § 33 BauGB)	RAT			
	Ggf. Anzeige/Genehmigungsantrag				
	Ggf. Stellungnahme/Genehmigung				
	Ggf. Beitrittsbeschluss	ABS			
		VA			
		RAT			
	Öffentl. Bekanntmachung/Rechtskraft				

Hansestadt Lüneburg

14. Änderung
Bebauungsplan Ebensberg Nr. 2

„Am Ebensberg“

Begründung

Inhalt:

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes....1
2 Räumliche und strukturelle Situation / bisherige Festsetzungen 1
2.1 Flächennutzungsplan....1
2.2 RROP....2
2.3 Besondere fachrechtliche Vorgaben....2
3 Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung....2
4 Art des Verfahrens....2
5 Erforderliche Fachgutachten....2
6 Geplante Festsetzungen / Planungsalternativen....3
6.1 Art der baulichen Nutzung / Allgemeines Wohngebiet (WA)....3
6.2 Maß der baulichen Nutzung / Vollgeschosse / GRZ / GFZ / Höhen....3
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen....4
6.4 Zahl der zulässigen Wohnungen....5
6.5 Bauweise / Einzel- und Doppelhäuser....5
6.6 Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung....5
6.7 Erschließung / Straßenverkehrsflächen / technische Infrastruktur....6
6.8 Boden- und Grundwasserschutz....6
6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft....7
7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung....7

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Ebensberg. Es wird im Westen durch die Breslauer Straße, im Osten durch die Gumbinner Straße, im Norden durch die Straße Am Ebensberg und im Süden durch den Waldweg begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 13,8 ha.

Das Plangebiet der 14. Änderung umfasst einen großen Teil der 9. Änderung, Teil III des Bebauungsplan Ebensberg Nr. 2 „Am Ebensberg“ sowie einen Teilbereich der 10. Änderung. Angrenzend gelten die 9. bis 12. Änderung des Bebauungsplans Ebensberg Nr. 2 in verschiedenen Teilbereichen sowie der Bebauungsplan Ebensberg Nr. 4 „Heidkoppelweg“.

2 Räumliche und strukturelle Situation / bisherige Festsetzungen

Das Plangebiet wird überwiegend durch kleinteilige Einzelhausbebauung (Einfamilien- und Doppelhäuser) mit häufig großen Zier-, bzw. Nutzgärten geprägt. Diese Prägung beruht vor allem auf der Entstehungsgeschichte als Kleinsiedlungsbereich.

Die Bebauungsplanänderung betrifft ca. 134 Grundstücke. 95 davon (ca. 70 %) sind größer als 1.000 m². 16 sind kleiner als 600 m². Im Mittel liegen die Grundstücksgrößen derzeit bei ca. 960 m². Die Gebäudegrundflächen liegen in einem Bereich von ca. 60 m² bis ca. 230 m². Häufig bestehen umfangreiche Nebengebäude und versiegelte Flächen. Die Traufhöhen liegen bisher bei in der Regel bis zu ca. 4,5 m. Vereinzelt sind größere Dachgauben und eingeschossige Flachdachanbauten vorhanden. Die Firste sind in der Regel bis zu 9 m bzw. bei den ursprünglichen Siedlungshäusern ca. 9,3 m hoch. In der Ortelsburger Straße bzw. Ecke Gumbinner Straße sind höhenlagenbedingt größere Trauf- und Firsthöhen vorhanden.

Der Bebauungsplan setzt bisher ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bzw. in Teilen 0,25 fest und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3. Die GRZ ist anhand der alten BauNVO (1968/1977) zu berechnen, nach der Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie Zufahrten, Stellplätze, Balkone und Terrassen nicht mitzurechnen sind. Ebenso ist die alte BauNVO bei der GFZ-Berechnung anzuwenden. Das heißt, Aufenthaltsräume im Dachgeschoss sind mitzurechnen. Zudem sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Die Baufenster werden derzeit vergleichsweise eng aus den Baugrenzen gebildet und halten einen relativ großen, rückwärtigen Bereich von Hauptgebäuden frei. Außerdem werden Sichtdreiecke an den Kreuzungen / Einmündungen freigehalten. Die örtlichen Bauvorschriften lassen nur Sattel- und Walmdächer zu, mit einer Dachneigung zwischen 28 und 45 Grad. Überwiegend sind Ställe für Kleintieranlagen allgemein zulässig. Zum Waldweg gilt ein Ein- und Ausfahrtverbot.

Bereits in „zweiter Reihe“ neu gebaut wurden nach dem alten Bebauungsplanrecht bisher ca. 20 Gebäude. Der alte Bebauungsplan gibt zudem auf ca. 42 Grundstücken bereits jetzt die Möglichkeit ein zweites Gebäude in zweiter Reihe zu errichten (allerdings eben in den sehr engen Fenstern der bisherigen Baugrenzen).

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lüneburg stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans allgemeine Wohngebiete (WA) dar.

2.2 RROP

Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist der Geltungsbereich als Siedlungsbereich dargestellt. Lüneburg ist Oberzentrum u.a. mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten.

2.3 Besondere fachrechtliche Vorgaben

Sonstige besondere fachrechtliche Vorgaben für die Fläche sind nicht bekannt.

3 Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Derzeit sind die Baumöglichkeiten in zweiter Reihe durch vergleichsweise sehr enge Fenster bildende Baugrenzen eingeschränkt. Die Baugrenzen sollten daher so vereinfacht werden, dass die vorderen Baugrenzen entlang der Straßen weitgehend erhalten bleiben, während die hinteren aufgelöst oder zumindest deutlich verschoben werden sollten. Zudem sollte im Verfahren geprüft werden, wie weit das Maß der baulichen Nutzung (z.B. Grundflächenzahl (GRZ)) zwecks Nachverdichtung bzw. Schaffung zusätzlichen Wohnraums erhöht werden kann.

Um die betroffenen Belange und verschiedenste Anforderungen z.B. aus gewünschter Nachverdichtung und Naturschutz zu ermitteln und gerecht untereinander abzuwägen sowie eine geregelte städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich abzusichern, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

4 Art des Verfahrens

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Die Voraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren sind erfüllt:

1. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da der Gebietscharakter als Wohngebiet im Wesentlichen erhalten bleibt.
2. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht (Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

5 Erforderliche Fachgutachten

Fachgutachten sind nicht erforderlich, da wesentliche Auswirkungen durch die ermöglichte Nachverdichtung im Vergleich zu dem bisherigen Zulässigkeitsrahmen nicht erwartet werden (s. „Voraussichtliche Auswirkungen der Planung“). Auf die Erstellung eines Umweltberichtes und die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie die zusammenfassende Erklärung wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

6 Geplante Festsetzungen / Planungsalternativen

6.1 Art der baulichen Nutzung / Allgemeines Wohngebiet (WA)

An der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird festgehalten. Es gilt weiterhin ein allgemeines Wohngebiet (WA).

Bisher ist in dem Gebiet die BauNVO von 1968/1977 anzuwenden. Mit diesem Änderungsverfahren wird auf die Anwendung der BauNVO von 1990 umgestellt. Dies hat in erster Linie Auswirkungen auf die Berechnung der GRZ (s. „ Maß der baulichen Nutzung“). Mit der Umstellung auf die BauNVO 1990 werden zudem Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO 1990 allgemein zulässig. Außerdem entfällt mit der Umstellung die bisherige Regelung zur allgemeinen Zulässigkeit von Ställen für Kleintierhaltung, die im bisherigen Bebauungsplan die mit (A) gekennzeichneten Baugebiete betrifft. Dies ist bei einer angestrebten Nachverdichtung auch gewollt, da die ursprüngliche Zielsetzung, eine landwirtschaftlich orientierte Kleinsiedlung zu entwickeln, überholt ist. Hinzu kommt, dass bestehende Ställe Bestandsschutz genießen und gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO 1990 auch in Zukunft Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung zulässig sind, sofern sie der jeweiligen Wohnnutzung untergeordnet und mit der nötigen Rücksichtnahme i.S.v. § 15 BauNVO geplant werden.

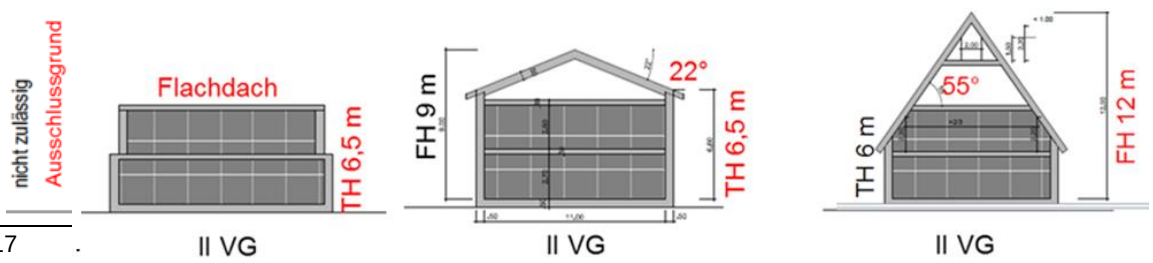
Neu hinzugenommen wird eine textliche Festsetzung zum Ausschluss von Tankstellen, da diese im Stadtgebiet nur an Hauptverkehrsstraßen untergebracht werden sollen und an Nebenstraßen nicht erwünscht sind.

Außerdem wurde die Baunutzungsverordnung 1990 zum 13.05.2017 geändert, sodass Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO einzustufen sind oder als Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Da Ferienwohnungen oder Beherbergungsbetriebe im Gebiet nicht gewünscht sind und die (möglichen) Bauten in diesem Gebiet den Wohnraumbedarf der Bevölkerung mit decken sollen, werden Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe klarstellend ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wäre alternativ die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) denkbar. Hierauf wurde verzichtet, da die Grundzüge des Gebietes als allgemeines Wohngebiet mit Zulässigkeit z.B. der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störenden Handwerksbetrieben, Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke beibehalten werden sollen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Vollgeschosse / GRZ / GFZ / Höhen

Das Maß der baulichen Nutzung wird von derzeit einem rechnerisch zulässigen Vollgeschoss auf zwei rechnerische Vollgeschosse erhöht. Um einerseits eine höhere Verdichtung im rechnerischen Volumen zwar zu ermöglichen und andererseits jedoch das Ortsbild nicht zu sehr zu verändern, werden einschränkende Festsetzungen zur Gestaltung getroffen. Die Trauf- und Firsthöhen werden daher auf maximal 5 m Traufhöhe und maximal 10 m Firsthöhe begrenzt. Die Traufhöhe ist das Abstandsmaß bis zur Oberkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenseite der Außenwand. Als Bezugspunkt gilt die gewachsene Geländeoberfläche i.S. v. § 5 (9) NBauO jeweils im Bereich des niedrigsten Schnittpunktes mit der jeweiligen Außenwand. Damit wird gesichert, dass auch auf abschüssigem Gelände keine höhere Trauf- oder Firsthöhe entstehen kann. Analog der Bestimmungen der NBauO sind Abgrabungen bei der Vermessung zu berücksichtigen, Aufschüttungen hingegen nicht.



Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) soll in den derzeit mit 0,2, festgesetzten Gebieten auf 0,25 und in den derzeit mit 0,25 festgesetzten Gebieten auf 0,3 erhöht werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der bisherigen Anwendung der BauNVO 1968 Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze sowie Garagen und Terrassen etc. in aller Regel nicht mitzurechnen waren. Mit der Umstellung auf die BauNVO 1990 sind künftig (bis auf notwendige Fußwege) alle versiegelten Flächen anzurechnen. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 gibt es eine Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten etc. von 50 %, sodass die sogenannte GRZ II dann im WA 1 bei insgesamt bei 0,375 liegt. D.h. insgesamt dürfen bis zu 37,5 % der Grundstücksfläche versiegelt werden. Damit im WA 2 nicht bis zu 45 % versiegelt werden dürfen, wird für das WA 2 die zulässige Gesamtversiegelung (GRZ II) auf maximal 0,4 bzw. 40 % begrenzt. Ein stärker erhöhtes Maß der baulichen Nutzung wurde mit Blick auf eine Vermeidung übermäßiger Versiegelung mit den möglichen Folgen für Boden und Grundwasser sowie bei Starkregenereignissen nicht gewählt.

Auf eine Begrenzung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird in Zukunft verzichtet mit dem Ziel, eine stärkere Nachverdichtung im Volumen zu ermöglichen. Die optische Verträglichkeit wird über die Vorschriften zu den Trauf- und Firsthöhen sowie der Dachneigung und –form und der Maximalgröße von Dachgauben gesichert.

Auf eine Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße wird verzichtet. Zum einen da im Gebiet die Grundstücksgrößen bereits stark variieren. Zum anderen weil die Festsetzung der Höchstzahl der Wohnungen je Gebäude in Kombination mit der maximal zulässigen GRZ eine zu starke Versiegelung und Verdichtung bereits vermeiden. Auf einem 200 m² großen Grundstück wäre im Bereich der ermöglichten GRZ von 0,3 (bzw. GRZ II 0,4) dadurch ein Gebäude oder eine Doppelhaushälfte mit 60 m² Grundfläche (nicht Wohnfläche) möglich, vorausgesetzt, die nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) erforderlichen Grenzabstände (min. 3 m oder ½ der Höhe) können eingehalten werden und die notwendigen Stellplätze finden Platz. Eine so kleine Aufteilung ist allerdings kaum zu befürchten, da dies praktisch nur sehr schwierig umsetzbar ist. Eine festgesetzte Mindestgrundstücksgröße verhindert zudem nicht den Bau eines zusätzlichen Gebäudes auf einem Grundstück, da es rechtlich zulässig ist, mehrere Gebäude auf einem Grundstück zu errichten, solange das öffentliche Baurecht (z.B. GRZ) ansonsten eingehalten wird. Hier ist die GRZ also das geeignetere Instrument um die Versiegelung / Bebauung zu begrenzen. Die Festsetzung der Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten trägt zusätzlich dazu bei, ungewollten Mehrverkehr und eine übermäßige Ausnutzung der technischen Infrastrukturen zu vermeiden.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Die straßenseitigen Baugrenzen werden grundsätzlich wie im bestehenden Bebauungsplan beibehalten. In Teilbereichen werden sie zwecks Einheitlichkeit, Nachvollziehbarkeit und größerem Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Hauptgebäude begradigt. Z.B. werden nach heutigem Stand der Technik nicht mehr benötigte Sichtdreiecke sowie die im bisherigen Bebauungsplan sehr individuell festgesetzten Versprünge und Eckausbildungen entlang der Straßen aufgegeben.

Zudem wird der Abstand der Baugrenzen zum Waldweg auf einheitlich 10 m festgesetzt, damit einerseits auch hier die Nachverdichtungspotenziale genutzt werden können, andererseits die baulichen Hauptanlagen zukünftig nicht näher an den Waldrand heranrücken als im Bestand.

Die bisher im Rahmen des Ermessensspielraums der Verwaltung liegende Entscheidung über die Unzulässigkeit von Nebenanlagen und überdachten Stellplätzen sowie Garagen außerhalb der straßenseitigen Baugrenzen, wird per textlicher Festsetzung transparent gemacht und verbindlich für die Zukunft gesichert. Nicht überdachte Stellplätze sind bereits mehrfach vorhanden und sollen auch in Zukunft zulässig bleiben, damit die Anordnung der Stellplätze nicht zu enge Grenzen erfährt. Die Regelung gilt nicht für den „Waldweg“, da dort bereits vielfach Nebenanlagen an der waldwegseitigen Grundstücksgrenze vorhanden sind.

Die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten hinteren Baugrenzen schränken die Baumöglichkeiten in zweiter Reihe derzeit ein, da sie vergleichsweise kleine Baufenster bilden. Diese hinteren Baugrenzen sollen daher aufgelöst werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden zwei Alternativen aufgezeigt. Im Ergebnis wird bezüglich der Baugrenzen Variante A gewählt: Die hinteren Baugrenzen werden im geänderten Plan nicht mehr festgesetzt. Die zukünftigen Abstände der Gebäude untereinander werden ausschließlich über die Regelungen der NBauO gesteuert (min. 3 m oder ½ der Höhe). So wie es derzeit auch schon zu den seitlichen Nachbargrundstücken geregelt ist. Gesunde Wohnverhältnisse und ausreichende Belichtungen und Belüftungen sind damit gesichert. Die Einhaltung komfortablerer Abstände zwecks Gartengestaltung etc. liegt nun in der Wahlfreiheit des Bauherren, der auf seinem Grundstück einen größeren Abstand wählen kann. Variante B wurde verworfen, da der damit ermöglichte Spielraum bei der Wahl des Standortes auf dem Grundstück als zu gering angesehen wird und eine Gleichbehandlung der hinteren und seitlichen Grenzabstände erreicht werden soll.

6.4 Zahl der zulässigen Wohnungen

Derzeit ist die Zahl der zulässigen Wohneinheiten im Gebiet nicht begrenzt. Die bestehende einheitliche Gebietsstruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern soll jedoch auch in Zukunft beibehalten werden. Deshalb wird eine Regelung hinzugenommen zur Begrenzung der Zahl der Wohnungen.

Es werden maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt. Damit soll verhindert werden, dass die Kombination aus den erweiterten Baumöglichkeiten durch die Aufhebung der hinteren Baugrenzen und dem heutigen Stellplatzbedarf von zwei je Wohneinheit (bei Einfamilien- und Doppelhäusern) das Gebiet mit zu vielen Stellplätzen überformt und die Nachbarschaften ungewollt stark belastet werden. Bestehende oder bereits genehmigte Doppelhaushälften mit zwei Wohneinheiten haben Bestandsschutz genauso wie die zugehörigen (aus heutiger Sicht oft nicht ausreichenden) Stellplätze. Neubauvorhaben sind künftig nur noch mit einer begrenzten Zahl der Wohneinheiten zulässig. Die Begrenzung der Nachverdichtung wird in diesem Punkt in Kauf genommen, da die Obergrenze des Verträglichen (auch mit Blick auf die dauerhaft zu sichernde Erschließung) hier erreicht ist und ein Ausbau der Verkehrswege und Infrastruktur nicht beabsichtigt ist.

Einliegerwohnungen ohne eigenen Eingang und eigene Häuslichkeit sind weiterhin zulässig. Die Zahl eigenständiger Wohnungen mit separatem Eingang wird nun begrenzt.

6.5 Bauweise / Einzel- und Doppelhäuser

An der festgesetzten offenen Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden, wird festgehalten. Reihenhäuser bleiben damit unzulässig. Mehrfamilienhäuser mit mehr als zwei Wohneinheiten werden über die künftige Begrenzung der Zahl der Wohnungen ausgeschlossen (s.o.).

6.6 Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

Zur Wahrung des Ortsbildes mit einem einheitlichen Kanon aus Dachformen werden die Vorschriften zur Dachneigung und Dachform (28° bis 45°, nur Sattel- oder Walmdach) der Hauptgebäude beibehalten.

Aufgrund der ermöglichten rechnerischen Zweigeschossigkeit und um übermäßig große Dachaufbauten zu vermeiden, dürfen Dachgauben und Zwerchhäuser etc. künftig max. die Hälfte der jeweiligen Trauflänge einnehmen und müssen mit der Traufe min. 1m unter der maßgeblichen Firstlinie bleiben.

Außerdem wird zur Wahrung des einheitlichen Gestaltkanons die Farbe der Dacheindeckungen aller Gebäude auf rot bis rotbraun oder grau festgesetzt. Dabei sollen Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie allgemein zulässig sein.

Für Gebäudeteile (z.B. Anbauten), die dem Hauptgebäude untergeordnet sind und eine maximale Höhe von 3,5 m erreichen, soll jedoch ein größerer Gestaltungsfreiraum ermöglicht werden. Deshalb wird für diese eine Gestaltung als flach geneigtes oder flaches Gründach ausnahmsweise zugelassen. Mit dieser Regelung wird zugleich ein positiver Effekt für die Artenvielfalt im Gebiet und die Rückhaltung von Regenwasser erreicht.

Auf weitere örtliche Bauvorschriften (z.B. Regelungen zu Material und Höhe von Einfriedungen oder Farbe von Fassaden) wird mit Blick auf die im Gebiet vorhandene Vielfalt und eine möglichst große Gestaltungsfreiheit verzichtet.

6.7 Erschließung / Straßenverkehrsflächen / technische Infrastruktur

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen. Die Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Parkflächen werden wie im derzeitigen Bebauungsplan beibehalten. Der Fuß- und Radweg zwischen der Johannisburger und der Memeler Straße wird als Verkehrsfläche entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt, da er für Kfz-Verkehr ohnehin zu schmal ist.

Die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung ist geeignet, die zu erwartenden zusätzlichen Wohneinheiten mitzuversorgen.

Mit den geplanten Festsetzungen werden ca. 60 bis 70 zusätzliche Gebäude ermöglicht. Ca. 40 neue Gebäude wären jedoch auch mit den derzeitigen Festsetzungen bereits möglich, nur eben in engeren Baugrenzen und mit weniger Hauptgebäude- / Wohnfläche. Zudem wird mit der Planänderung die Zahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude begrenzt. Mit den derzeitigen Festsetzungen wären auch mehr Wohnungen je Gebäude möglich. Deshalb ist insgesamt nicht mit einer erheblichen Mehrbelastung durch Kfz und Infrastrukturauslastung zu rechnen.

Das bestehende Verbot von Ein- und Ausfahrten zum Waldweg bleibt wie im derzeitigen Bebauungsplan festgesetzt.

Die beiden in der 10. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Leitungsrechte zugunsten der Anlieger der hinten liegenden Grundstücke bleiben ebenfalls wie im derzeitigen Bebauungsplan festgesetzt. Lediglich die Formulierung wird zwecks besserer Verständlichkeit und Variabilität geändert von der bisherigen Angabe der Flurstücksbezeichnungen zu der Formulierung zu Gunsten „der Anlieger“.

Es wäre alternativ möglich generell einzelne Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu den hinten liegenden Grundstücken festzusetzen. Dies wäre aber sehr unflexibel und die Erschließung lässt sich über individuell anpassbare Grundstückszuschnitte oder Baulasten einzelfallbezogen besser sichern. Deshalb wurden nur die beiden bereits festgesetzten Leitungsrechte beibehalten. Ggf. neu hinten abgeteilte Grundstücke müssen die Erschließung individuell und unabhängig von den Bebauungsplanfestsetzungen z.B. mittels Baulasten oder sogenannter Pfeifenstilgrundstücke sichern.

6.8 Boden- und Grundwasserschutz

Um die Regenrückhaltung auf versiegelten Flächen zu maximieren und insbesondere bei Starkregenereignissen örtlichen Überschwemmungen vorzubeugen, wird festgesetzt, dass begehbare Wege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, z.B. als Aqua-Dränpflasterung, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke etc. Der maximale Spitzenabflussbeiwert darf 0,5 nicht überschreiten.

6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz der Insekten, speziell der Nachtfalter wird festgesetzt, dass Beleuchtungen zu wählen sind, die diese möglichst gering beeinträchtigen. Im öffentlichen Bereich ist der Einsatz insektenfreundlicher und energiesparender Leuchtmittel durch die Koordination durch die Luna Lüneburg GmbH bereits gesichert. Dies wird insofern aufgenommen, als dass als Leuchtmittel für die öffentliche Straßenbeleuchtung LED-Lampen festgesetzt werden.

7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die bisher von baulichen Hauptanlagen freizuhaltenden rückwärtigen Grundstücksbereiche können in Zukunft überbaut werden. Erhebliche negative Auswirkungen sind dadurch nicht zu befürchten, da Nebenanlagen dort bereits jetzt zulässig sind und weder Erhaltungs- noch Anpflanzungsgebote bestehen. Die zulässige Versiegelung insgesamt wird langfristig nicht entscheidend erhöht, da derzeit Versiegelungen ohne Anrechnung der Zufahrten, Stellplätze Garagen und Nebenanlagen zulässig sind. Diese werden in Zukunft begrenzt. Dafür wird mehr Versiegelung durch Hauptgebäude ermöglicht.

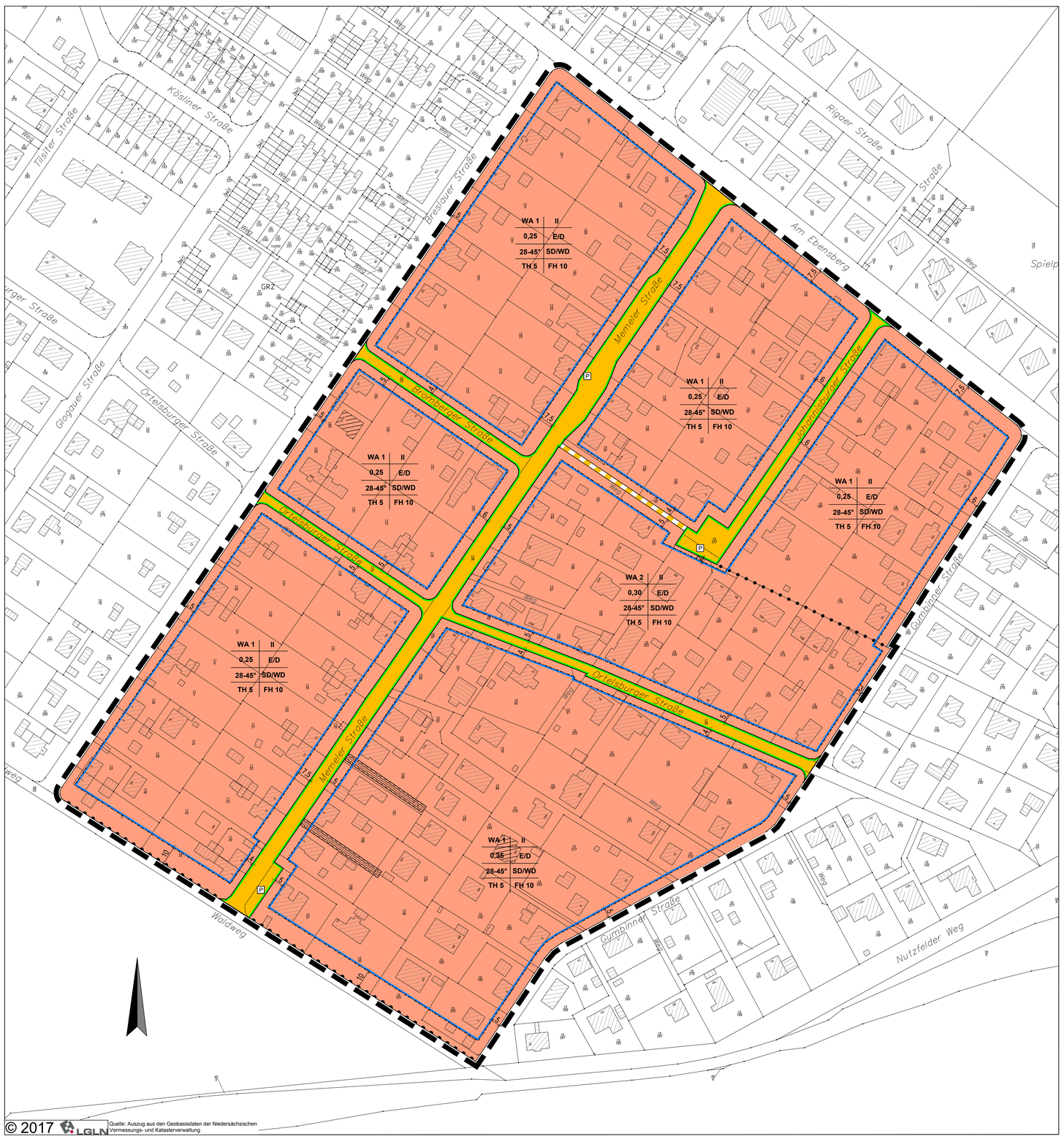
Bereits in „zweiter Reihe“ neu gebaut wurden nach dem alten Bebauungsplanrecht bisher ca. 20 Gebäude. Der alte Bebauungsplan gibt zudem auf ca. 40 Grundstücken bereits jetzt die Möglichkeit ein zweites Gebäude in zweiter Reihe zu errichten (allerdings eben in den sehr engen Grenzen der bisherigen Baufenster). Mit dem neuen Bebauungsplan werden darüber hinaus ca. 20 zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen (zusätzlich zu dem „mehr Spielraum“ durch die innen aufgehobenen Baugrenzen), in Bereichen, die bisher gänzlich außerhalb der Baufenster lagen. Die Zahl ist also überschaubar, zumal in Bestandsgebieten wie „Am Ebensberg“, die sich in der Hand zahlreicher privater Einzeleigentümer befinden, mit einer langsamen, sukzessiven Entwicklung über mehrere Jahre zu rechnen ist und kein „Volllaufen“ innerhalb weniger Jahre befürchtet werden muss.

Erhebliche negative Auswirkungen durch übermäßigen Mehrverkehr sind daher ebenfalls nicht zu befürchten.

Auch sind keine störende Nutzungen (z.B. Tankstellen oder andere störende Gewerbebetriebe) zu erwarten.

Ortsteil Ebensberg Bebauungsplan Nr. 2 "Am Ebensberg" 14. Änderung

Maßstab: 1:1.000



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 1 (6) 1 BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Tankstellen
- Ferienwohnungen und
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Im WA 1 darf die festgesetzte GRZ durch Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden.

2.2. Im WA 2 darf die festgesetzte GRZ durch Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Gesamtversiegelung von maximal 0,4 überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Außerhalb der straßenseitigen Baugrenzen sind hochbauliche Nebenanlagen sowie überbaute Stellplätze und Garagen nicht zulässig (gilt nicht für den „Waldweg").

4. Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig und je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

5. Boden- und Grundwasserschutz (§ 9 (1) 14 BauGB i.V.m. §1 BBodSchG)

Im Plangebiet sind begehbare Wege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, z.B. als Aqua-Dränpflasterung, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke etc.. Der maximale Spitzenabflussbeiwert darf 0,5 nicht überschreiten.

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

Die Straßen-, Stellplatz- und Außenbeleuchtung im Plangebiet ist so zu wählen, dass die Insektenfauna, speziell die Nachtfalterfauna, möglichst gering beeinträchtigt wird. Für die öffentliche Straßenbeleuchtung sind LED-Lampen zu verwenden.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)

1. Dacheindeckungen sind nur in roten bis rotbraunen oder grauen Farbtönen zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind allgemein zulässig.
2. Für Gebäudeteile (z.B. Anbauten), die dem Hauptgebäude untergeordnet sind und eine maximale Höhe von 3,5 m erreichen, ist ausnahmsweise ein Gründach mit geringerer Neigung und mindestens 5 cm starker Substratschicht zulässig.
3. Gauben und Zwerchhäuser sowie ähnliche Bauteile über dem ersten Obergeschoss dürfen maximal die Hälfte der jeweiligen Traufl änge einnehmen und müssen mit der Traufe min. 1 m unter der maßgeblichen Firstlinie bleiben.
4. Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen gilt die gewachsene Geländeoberfläche. Maßgeblich ist jeweils der niedrigste Schnittpunkt mit der jeweiligen Außenwand.
5. Die Traufhöhe ist das Abstandsmaß vom maßgeblichen Bezugspunkt bis zur Oberkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenseite der Außenwand.

Hinweise

Wenn bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 14 NDSchG die untere Denkmalbehörde (Hansestadt Lüneburg) zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Benachrichtigten in unverändertem Zustand zu erhalten.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den oben genannten Vorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (§ 80 (5) NBauO).

Planzeichenerklärung

WA 1	II	Allgemeine Wohngebiete, mit Kennzahl	Zahl der Vollgeschosse
0,25	E/D	Grundflächenzahl	Einzel- und Doppelhäuser
28-45°	SD/WD	Dachneigung	Dachform (Satteldach/Walmdach)
TH 5	FH 10	Traufhöhe	Firsthöhe

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,25 — Grundflächenzahl als Dezimalzahl, z.B. 0,25

II — max. 2 Vollgeschosse zulässig

TH 5 — Traufhöhe max. 5 m

FH 10 — Firsthöhe max. 10 m

SD/WD — nur Sattel- und Walmdächer zulässig

28°- 45° — Dachneigung zwischen 28° und 45° herzustellen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

E/D — nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

P — Öffentliche Parkfläche

9. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

Wohn- und Geschäftsgebäude

gewerbliche Gebäude und Nebengebäude

topographische Umrisslinie

Flurstücksgrenze

198/10 — Flurstücksnummer

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Ausfertigung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1509)

Das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48).

Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 17 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116).

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2004 (Nds. GVBl. S. 415) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Hansestadt Lüneburg den Bebauungsplan Ebensberg Nr. 2 „Am Ebensberg" 14. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung als Satzung beschlossen.

Lüneburg, den .....
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Bereich Stadtplanung der Hansestadt Lüneburg.

Lüneburg, den .....
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 15.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Sinne des § 3 Abs. 4 der Hauptsatzung der Hansestadt Lüneburg vom 01.08.2016 bis 09.09.2016 durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel im Bürgeramt bekannt gemacht worden. Außerdem ist der Aufstellungsbeschluss am 01.08.2016 in der Landeszeitung für die Lüneburger Heide bekannt gemacht worden.

Lüneburg, den .....
Oberbürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
Maßstab: 1 : 1.000, Gemarkung Lüneburg Flur 55
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber: © 2017 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 nach (Stand 2014). Ein örtlicher Feldvergleich wurde nicht durchgeführt.

Lüneburg,den..... .....

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 03.04.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.05.2017 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg ortsüblich bekannt gemacht.
Außerdem sind Ort und Dauer der Auslegung vom 04.05.2017 bis 14.06.2017 auf der Internetseite der Hansestadt Lüneburg bekannt gemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung haben vom 15.05.2017 bis 14.06.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lüneburg, den .....
.....
Oberbürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am.....dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am .....im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg ortsüblich bekannt gemacht. Außerdem sind Ort und Dauer der Auslegung vom.....bis.....auf der Internetseite der Hansestadt Lüneburg bekannt gemacht worden. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und Begründung haben vom.....bis.....gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lüneburg, den .....
.....
Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Die Hansestadt Lüneburg hat am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB den Beschluss über den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift ortsüblich im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Lüneburg, den .....
.....
Oberbürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Vorschriften im Sinne von § 214 BauGB nicht geltend gemacht worden.

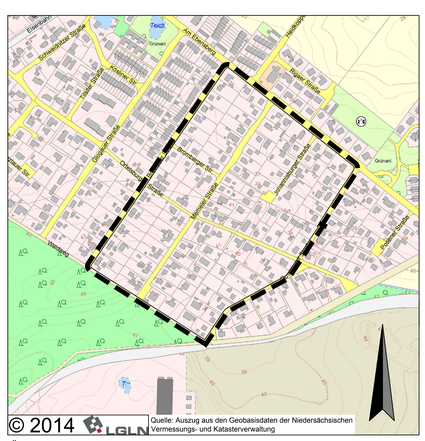
Lüneburg, den .....
.....
Oberbürgermeister

HANSESTADT LÜNEBURG

Ortsteil Ebensberg Bebauungsplan Nr. 2 "Am Ebensberg" 14. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift

Stand: August 2017



Übersicht M 1 : 5.000

P:\Stadt\CAD\BP 2 Am Ebensberg 14.And.\Planung\BPlan 24.05.2016 Variante A