



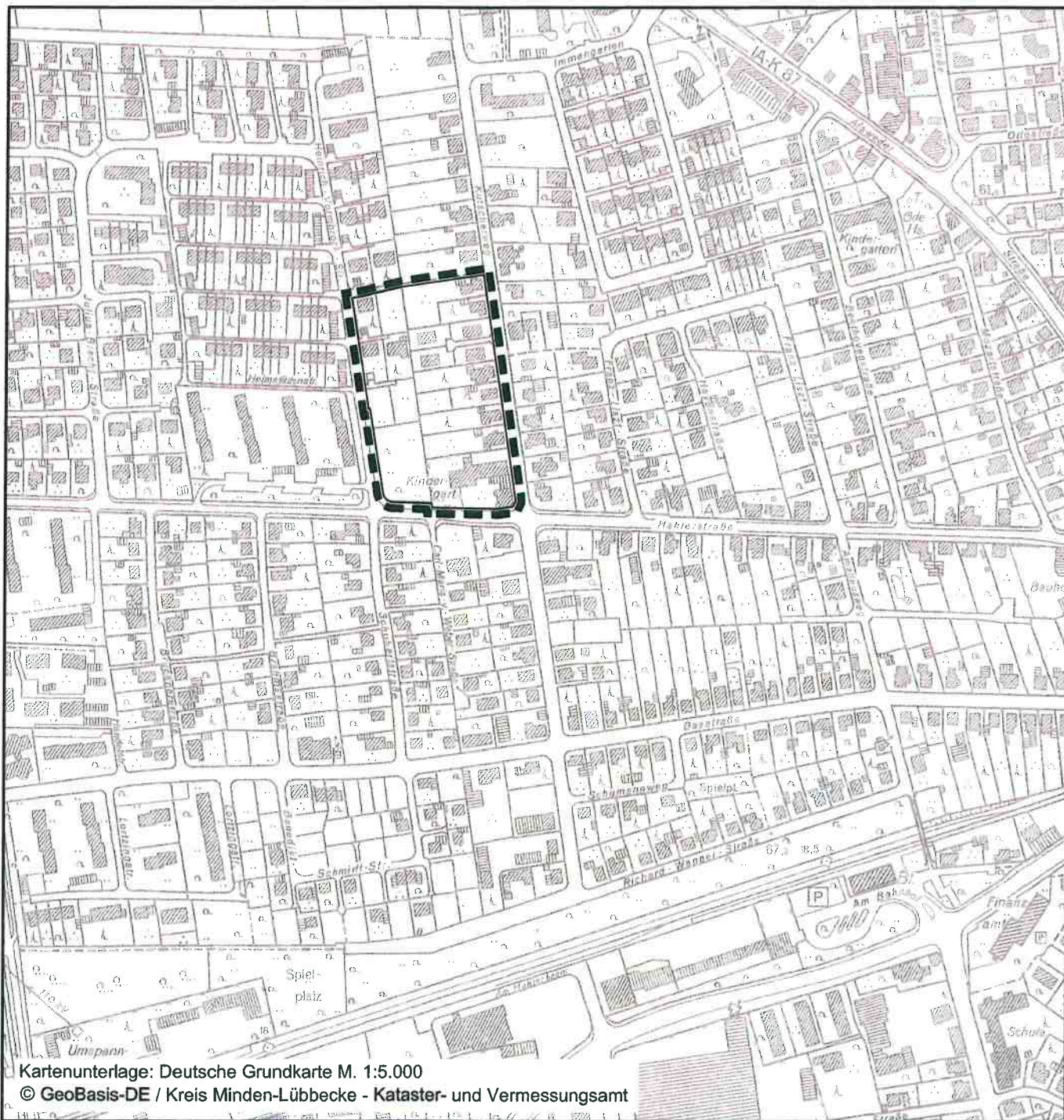
Stadt Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 3/32/170

"Westlich Kutscherweg /
Nördlich Hahler Straße"

Entwurf

1:1.000



Kartenunterlage: Deutsche Grundkarte M. 1:5.000

© GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke - Kataster- und Vermessungsamt

Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: www.pbh.org



Proj. Nr. 16 143 011
Osnabrück, 26.07.2017

Unterschrift



WA 4	II o
0,4	(0,8)
2 WE	FH 9,5 m

WA 1	II o
0,4	(0,8)
2 WE	FH 8,0 m

WA 3	II o
0,4	(0,8)
3 WE	FH 11,0 m

WA 4	II o
0,4	(0,8)
2 WE	FH 9,5 m

MI	II o
0,6	(1,0)
3 WE	FH 11,0 m

WA 2	II o
0,4	(0,8)
6 WE	FH 10,5 m

Bebauungsplan Nr. 3/31/169
"Carl-Marie-von-Weber-Straße"

Innenbeichssatzung Nr. 12
Abrundung "östl. Schubertstr.
+ westl. Kutscherweg"

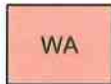
FESTSETZUNGEN

gemäß Planzeichenverordnung

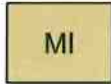
(gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) BauGB)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

3 WE

Anzahl der Wohneinheiten (maximal)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschossflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

FH

Firsthöhe in Meter über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (maximal)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse (maximal)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

O

Offene Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen (privat)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



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



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß BauGB und BauNVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO**
 - 1.1. In den „Mischgebieten“ (MI) sind Vergnügungstätten (auch ausnahmsweise) nicht zulässig § 1 (5) und (6) BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO**
 - 2.1. Die zulässige Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens, gemessen in der Gebäudemitte, darf maximal 0,5 m über der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der baulichen Anlage liegen.
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 - 3.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur bis zu einer Größe von 50 m² auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den Vorgärten (d. h. auf allen Flächen, die gemessen von der öffentlichen Verkehrsflächen in 5,0 m Tiefe parallel zur Straße verlaufen) sind Garagen und Carports nicht zulässig.
 - 3.2. Gemäß § 14 (2) BauNVO sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Gebiete des Bebauungsplanes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, als Ausnahme zugelassen, soweit im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt worden sind.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung.
2. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (SGV. NW. 232), in der derzeit geltenden Fassung.
3. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (SGV. NRW. 2023), in der derzeit geltenden Fassung.
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.
5. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/52002-50, Fax 0521/52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.
2. Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone III A. Die entsprechenden Auflagen sind zu beachten.
3. Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März erfolgen.
4. Ein Abriss von Gartenhäusern sollte zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März erfolgen.
5. Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelungen (z. B. DIN-Vorschriften, Richtlinien) können bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan ausgelegt ist, eingesehen werden.