

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 283  
„Erweiterung Lohenbergsfelde III“

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3), §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – jeweils in den zurzeit geltenden Fassungen – hat der Rat der Hansestadt Uelzen den Bebauungsplan Nr. 283 „Erweiterung Lohenbergsfelde III“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachfolgenden Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, am 14.05.2018 als Satzung beschlossen.

Uelzen, den 19. JUNI 2018



Hansestadt Uelzen, Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat in seiner Sitzung am 07.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 283 „Erweiterung Lohenbergsfelde III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 07.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Uelzen, den 20. JUNI 2018

Hansestadt Uelzen, im Auftrag

Öffentliche Auslegung

Der Bürgermeister der Hansestadt Uelzen hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 283 „Erweiterung Lohenbergsfelde III“ und der Begründung sowie seiner öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung sowie wesentlichen bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 16.10.2017 bis 16.11.2017 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Uelzen, den 20. JUNI 2018

Hansestadt Uelzen, im Auftrag

Satzungsbeschluss

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat den Bebauungsplan Nr. 283 „Erweiterung Lohenbergsfelde III“ und die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 14.05.2018 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Uelzen, den 20. JUNI 2018

Hansestadt Uelzen, im Auftrag

Inkrafttreten

Im Amtsblatt Nr. 16 des Landkreises Uelzen vom 29.06.2018 ist bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan Nr. 283 „Erweiterung Lohenbergsfelde III“ beschlossen worden ist. Der Bebauungsplan ist damit am 29.06.2018 rechtsverbindlich geworden.

Uelzen, den 02. JULI 2018

Hansestadt Uelzen, Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplanes

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 283 „Erweiterung Lohenbergsfelde III“ sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Uelzen, den 03.07.2018

Hansestadt Uelzen, im Auftrag

Planunterlage

Karte: ALKIS, 2017, Maßstab 1:1000, Hansestadt Uelzen, Gemarkung Holdenstedt, Flur 2  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Herausgebervermerk:



© 2017, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwendung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur ist Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über das Vermessungswesen (NVerMG)).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 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.

Uelzen, den 27.06.18

10.07.18



Hansestadt Uelzen, i.V. Stadtbaurat

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 283 „Erweiterung Lohenbergsfelde III“ wurde im Auftrag der Hansestadt Uelzen ausgearbeitet von:  
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Uelzen, den 01. JUNI 2018

Hansestadt Uelzen, i.V. Stadtbaurat

I Planzeichenerklärung gemäß PlanzV '90

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

gemäß § 4 BauNVO

siehe textliche Festsetzung Nr. 1, 2, 3, 7, 8 (3)

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Maximale Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Maximale Firsthöhe über Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 4

Baugrenze

Nicht überbaubare Fläche  
Überbaubare Fläche

siehe textliche Festsetzung Nr. 5

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Rasenfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

siehe textliche Festsetzung Nr. 6

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
Fuß- und Radweg

siehe textliche Festsetzung Nr. 6

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

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

Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

siehe textliche Festsetzung Nr. 8 (1), (2), (4)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

II Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten werden die folgenden, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 4 (3) BauNVO):

- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

Nr. 2 Zahl der Wohneinheiten

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je Wohngebäude nur höchstens zwei Wohnungen zulässig. Wohngebäude im Sinne dieser Festsetzung ist jeweils das Einzelhaus bzw. das Doppelhaus (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

Nr. 3 Erdgeschossfußbodenhöhe / Höhenlage

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen (§ 9 (2) BauGB i. V. m. §§ 16 (2) Nr. 4, 18 (1) BauNVO).

Nr. 4 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Firsthöhe (FH) darf 9 m nicht überschreiten. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von Gebäuden ist die zugehörige Erschließungsstraße gemessen in der Fahrbahnmittte (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 (2) Nr. 4, 18 (1) BauNVO).

Anlagen des Immissionsschutzes und untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) sind von den Höhenbegrenzungen ausgenommen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO).

Nr. 5 Überbaubare Grundstücksflächen

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Carports sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

Nr. 6 Widmung der Straßenverkehrsfläche

Die Widmung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche zur Gemeindestraße bzw. Fuß- und Radwegen wird zum Zeitpunkt der Verkehrsübergabe gemäß § 6 (5) Niedersächsisches Straßengesetz verfügt.

Nr. 7 Wasser

(1) Oberflächenentwässerung: Die Oberflächenentwässerung der Grundstücke ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Von diesem Anschlusszwang kann abgesehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine ordnungsgemäße Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem privaten Grundstück erfolgt.

(2) Grundwasser: In den allgemeinen Wohngebieten sind bei der Gebäudeausführung Vorkehrungen gegen Bauschäden durch hochstehendes Grundwasser zu treffen (§ 9 (1) Nr. 16c BauGB).

Planzeichnung

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



II Textliche Festsetzungen

Nr. 8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(1) Unterhaltung der Pflanzungen: Alle im Folgenden festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen. Es ist Pflanzgut regionaler Herkunft in Baumschul-Qualität zu verwenden.

(2) Wald: Die Fläche für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient dem Erhalt und der Entwicklung eines Waldes. Der bestehende Laubforst einheimischer Arten (WXH) ist zu einen Eichenmischwald lehmiger frischer Sandböden des Tieflandes (WQL) entsprechend des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen zu entwickeln. Standortfremde Gehölze (Koniferen) sind zu entnehmen und durch heimische, standortgerechte Arten gemäß Entwicklungsziel zu ersetzen.

Die Herstellung eines 2 m breiten Fuß- und Radweges in der Waldfläche ist zulässig. Dieser ist ausgehend von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf kürzester Strecke zur Alten Celler Heerstraße zu führen. Die Entfernung von heimischen, standortgerechten Gehölzen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 0,2 m ist dabei untersagt. Der Weg ist in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise anzulegen.

(3) Begrünung: Flachdächer (0° bis 14° Neigung) von Carports und Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 5 cm und mit einer geschlossenen Vegetationsdecke zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Lückige Vegetationsdecken sind bis zur nächsten Vegetationsperiode durch Nachpflanzungen zu schließen. Ausgenommen davon sind Carports und Garagen auf denen Solaranlagen installiert werden sollen.

(4) Teilgeltungsbereich: Auf der im Teilgeltungsbereich „Holdenstedter Teiche“ festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft sind die Fichten und Sitkafichten, zur Begünstigung der heimischen Laubbaumarten Eiche, Erle und Esche im Bereich der Gerdau, zu entnehmen.

III Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766);

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22) geändert worden ist.

IV Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO

Nr. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 283 „Erweiterung Lohenbergsfelde III“.

Nr. 2 Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptgebäude darf nicht weniger als 30° und nicht mehr als 50° betragen. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Neigungswinkel von weniger als 30° zulässig.

Untergeordnete Bauteile sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Nr. 3 Dacheindeckung

Die geeigneten Dachflächen sind mit roten, grauen oder anthraziten Ziegeln einzudecken; glänzende oder reflektierende Oberflächen der Dacheindeckungen sind unzulässig. Ausgenommen sind Solaranlagen.

Erläuterung: Als Rot bzw. Grau und Anthrazit gelten die Farbtöne, die folgenden Farben laut RAL-Farbregister entsprechen: RAL-Nr. 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004, 8012, 8015 (Rot), 7011, 7012, 7015, 7021, 7024 (Grau), und 7016 (Anthrazit).

Nr. 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen Nr. 2 und 3 der örtlichen Bauvorschriften verstößt.

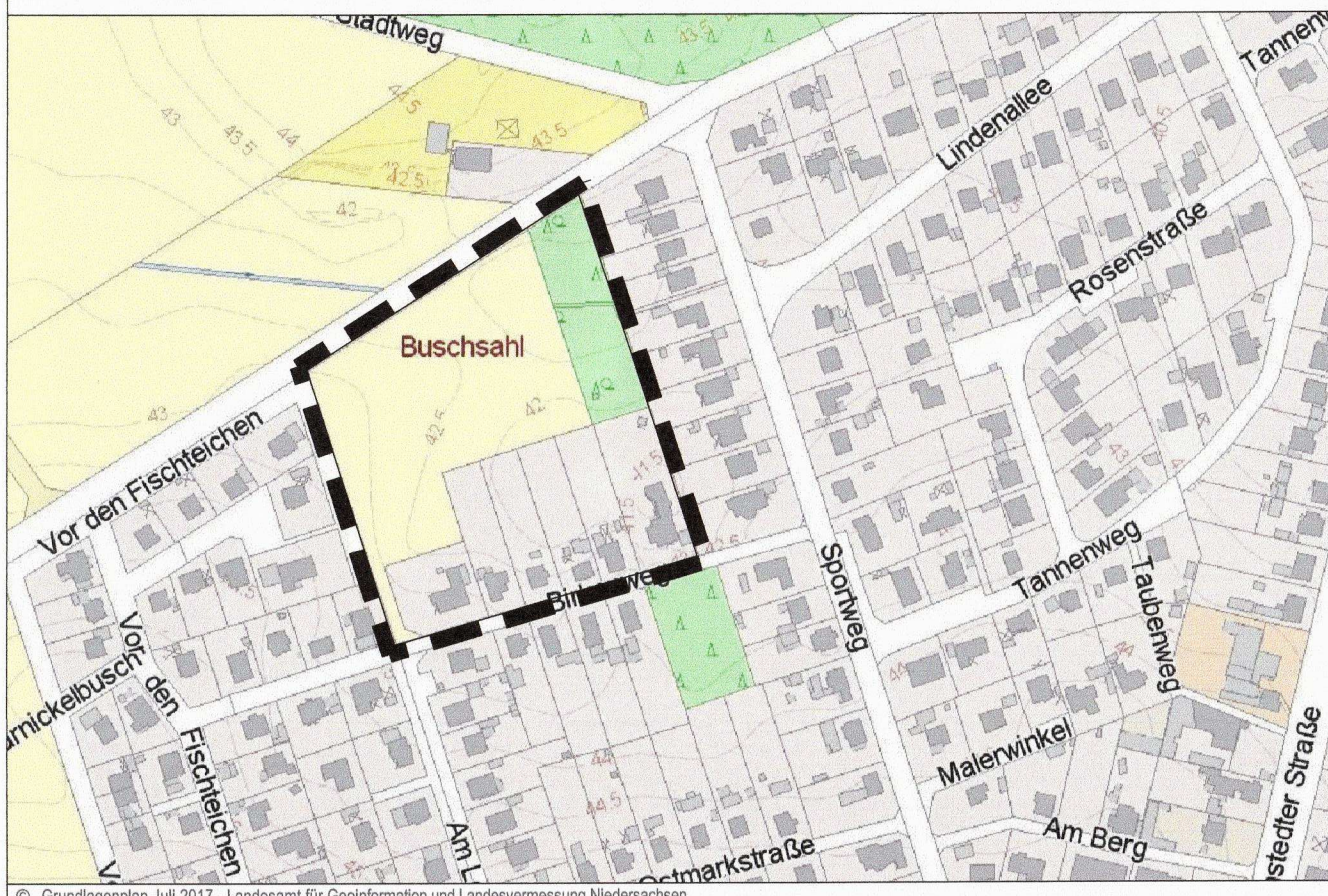
V Hinweise

- Aufhebung** – Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 „Galgenberg“ und der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35 „Am Lohensbergsfelde“ werden in dem durch den Bebauungsplan Nr. 283 „Erweiterung Lohensbergsfelde III“ überplanten Teilbereich aufgehoben; die dortigen Regelungen treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 283 außer Kraft (§ 10 BauGB).
- Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Hansestadt unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Verletzung und Tötung von Individuen** – Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis abzustimmen.
- Alttablagerungen** – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Alttablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.
- Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

Teilgeltungsbereich "Holdenstedter Teiche"



Übersichtsplan



Hansestadt Uelzen

Bebauungsplan Nr. 283

"Erweiterung Lohenbergsfelde III"

M. 1/1000

Hansestadt Uelzen

Fachbereich Planung, Bauaufsicht und Liegenschaften  
- Planungsabteilung -  
Stand: Satzungsbeschluss

Urschrift