

## Verfahren

# Bebauungsplan Nr. 287 „Kämpenweg Nord“

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – jeweils in den zurzeit geltenden Fassungen – hat der Rat der Hansestadt Uelzen den Bebauungsplan Nr. 287 „Kämpenweg Nord“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachfolgenden Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, am 16.05.2022 als Sitzung beschlossen.

Uelzen, den 20.09.2022



Hansestadt Uelzen, Jürgen Markwardt Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat in seiner Sitzung am 12.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 287 „Kämpenweg Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Uelzen, den 21.09.2022

Hansestadt Uelzen, im Auftrag

#### Öffentliche Auslegung

Der Bürgermeister der Hansestadt Uelzen hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 287 „Kämpenweg Nord“ und der Begründung sowie seiner öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 287 mit der Begründung sowie wesentlichen bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 01.11.2021 bis 01.12.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und wurden im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Hansestadt Uelzen eingestellt.

Uelzen, den 21.09.2022

Hansestadt Uelzen, im Auftrag

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat den Bebauungsplan Nr. 287 „Kämpenweg Nord“ und die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.05.2022 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Uelzen, den 21.09.2022

Hansestadt Uelzen, im Auftrag

#### Inkrafttreten

Im Amtsblatt Nr. 88 des Landkreises Uelzen vom 30.09.2022 ist bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan Nr. 287 „Kämpenweg Nord“ beschlossen worden ist. Der Bebauungsplan ist damit am 30.09.2022 rechtsverbindlich geworden.

Uelzen, den 05.10.2022

Hansestadt Uelzen, Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 287 „Kämpenweg Nord“ 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 04.10.2023

Hansestadt Uelzen, im Auftrag

#### Planunterlage

Karte: Liegenschaftskarte, 2019, Maßstab 1:1000, Hansestadt Uelzen, Gemarkung Uelzen, Flur 3  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Herstellungsvormerk:

© 2019, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskarten und weist die städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Grünanlagen nach (Stand 2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist unwahrscheinlich.

Uelzen, den 19.09.2022

Hansestadt Uelzen, im Auftrag

#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 287 „Kämpenweg Nord“ wurde im Auftrag der Hansestadt Uelzen ausgearbeitet von:  
P3 Planungsteam G&R mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Uelzen, den 19.09.2022

Hansestadt Uelzen, i.V. Stadtbaurat

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist;

**Bauordnungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

**Planzeichnerverordnung** 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

**Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren** während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist;

**Nds. Bauordnung** (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739) geändert worden ist;

**Nds. Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191) geändert worden ist.

## Textliche Festsetzungen

### Nr. 1 Nutzungsbeschränkungen

#### Nr. 1.1 Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet (GE) sind folgende Arten von Gewerbebetrieben aller Art nicht zulässig (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten; ausgenommen hiervon werden ein Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang (Produktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen) mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen („Annex-Handel“). Die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsflächen muss der Größe der Geschosfläche der Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebe deutlich untergeordnet sein. Die Verkaufsfläche darf hierbei höchstens 20 % der Gesamtfläche der gewerblichen Nutzfläche betragen, jedoch 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Alle Anlagen, die einen Betriebsbereich nach § 3 (5a) BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen III oder IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-18, Fassung November 2010) zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindizes der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsclassen III oder IV zuzuordnen sind. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung ausreichend ist. Die Ermittlung hat nach Nr. 3.2 des vorgenannten Leitfadens durch einen geeigneten Gutachter, z.B. einen nach § 29a BImSchG anerkannten Sachverständigen, zu erfolgen.

Im Gewerbegebiet sind folgende sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 8 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

#### Nr. 1.2 Industriegebiet

Im Industriegebiet (GI) sind folgende Arten von Gewerbebetrieben aller Art nicht zulässig (§ 9 (2) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten.
- Im Industriegebiet sind folgende sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 9 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO):
- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  - Vergnügungsstätten.

### Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung – Gebäudehöhen

Die maximale Gebäudehöhe (OK) wird auf 14 m begrenzt. Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe gilt die lotrechte Höhe über der Erschließungsstraße (Planstraße), gemessen in der Mitte der Fahrbahn an deren höchstem Punkt im Verlauf der Grundstücksgrenze (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass technische Aufbauten für Lüftungskanäle, Aufzüge etc. die Höhenfestzung um bis zu maximal 5 m überschreiten (§ 16 (6) BauNVO).

### Nr. 3 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zu errichten; die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen (§ 22 (4) BauNVO).

### Nr. 4 Freihaltung und Grüngestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen und Carports nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO). Die nicht überbauten Flächen sind extensiv als Grünfläche zu unterhalten. Ausgenommen davon sind oberirdische Anlagen, die der Rückhaltung von Oberflächenwasser dienen. Die Anlage von Stein- oder Kiesgärten durch Schüttung von Kies, Schotter, Steinen oder vergleichbarem Material ist unzulässig.

### Nr. 5 Stellplatzflächen

Kfz-Stellplatzflächen (§ 47 NBauO), die nicht Fahrzeugen dienen, die grundwassergefährdende Stoffe geladen haben oder auf die solche Stoffe aufgeladen werden sollen, sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. wasserdurchlässiger Drainbelongstein). Das Oberflächengefälle dieser Stellplätze ist so zu gestalten, dass etwaige Niederschlagsmengen seitlichen Mulden zur weitgehenden Versickerung zugeführt werden können (§ 9 (1) Nr. 4 i. V. m. Nr. 20 BauGB).

### Nr. 6 Oberflächentwässerung

#### Nr. 6.1 Gewerbegebiet

Das auf überbauten und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten. Die Einleitungsmenge von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal wird auf max. 1 l/s (1 l/s) begrenzt. Die Abflussschneise ist konstruktiv so auszubau zu unterhalten, dass eine wirksame Drosselung des Abflusses erfolgt und jederzeit nutzbar bzw. betriebsfähig ist. Als Rückhalteanlagen geeignet sind z.B. flache naturnah ausgebaute Erdbecken, Mulden-Rigolen-Systeme, Speicherschächte und Zisternen oder Gründächer. Das Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder aufzufangen; der Überlauf kann in die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geleitet werden. Der Einsatz von Niederschlagswasser zur Brauchwassererzeugung wird empfohlen (§ 9 (1) Nr. 14, 20 BauGB).

#### Nr. 6.2 Industriegebiet

Das Oberflächenwasser der Dachflächen ist dezentral über oberirdische Mulden / Becken auf den Baugrundstücken zu versickern (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

### Nr. 7 Immissionsschutz

(1) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in dem gekennzeichneten Gewerbe- oder Industriegebiet angegebenen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 h) nach nachts (22.00 bis 6.00 h) überschreiten (§ 1 (4) BauNVO). Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A, B und C erheben sich die Emissionskontingente L<sub>eq</sub> um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingente tags	Zusatzkontingente nachts
A	0 dB	1,5 dB
B	0 dB	0 dB
C	2 dB	2 dB

In baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wird die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) hinsichtlich der Geräuschkontingenterung nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 geprüft.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 287. Sie sind nicht binnenwirksam.

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtliche Verträge).

(2) Die Außenbeleuchtung im Gewerbegebiet und Industriegebiet insbesondere für die Parkflächen/Stellplätze ist staubdicht (Schutzklasse IP 65), streulichtarm und insektenverträglich zu installieren.

Außenleuchten, die in direkter Sichtverbindung zu den schutzwürdigen Grünstrukturen im Westen und Norden stehen, sind mit auf die Grundstücksgrenzen ausgerichteten Blenden zu versehen, sodass Ausstrahlungen auf diese Flächen vermieden werden. Eine direkte Ausstrahlung auf Nachbargrundstücke ist unzulässig (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

### Nr. 8 Baumpflanzungen

(1) Alle im Folgenden festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und dauerhaft bildend in natürlichem Wuchs zu unterhalten. Für die Pflanzungen sind 3 x verpflanzte stadtklimafester Laubbäume (u.a. Trockenstresstoleranz und eine Verträglichkeit gegenüber Temperatur- und Niederschlagextremen) mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm zu verwenden. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen. Des Weiteren ist im Abstand von 1 m zum Stammfuß der Einzelbäume jegliche Versiegelung, Aufschüttung und Abgrabung untersagt (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

(2) Auf den privaten Grundstücken ist entlang der Grundstücksgrenzen zu Straßenverkehrsflächen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 15 m Länge dieser Grenzen ein stadtklimafester Laubbau mit einem Abstand von mindestens 2,5 m zur Straßenverkehrsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Überwiegend sind Stiel-Eichen (Quercus robur) zu verwenden (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

(3) Stellplatzanlagen im Gewerbegebiet sind nach folgender Maßgabe zu begrünen: Pro 5 oberirdische Stellplätze ist ein stadtklimafester Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

(4) In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist in einer Breite von 5 m (TF 1) bzw. von 3 m ein Gehölzsaum anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist mindestens eine Pflanze / m<sup>2</sup> zu setzen. Anzupflanzen sind Hunds-Rose (Rosa canina), Haselnuss (Corylus avellana), Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata).

### Nr. 9 Maßnahmen für Natur und Landschaft

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in der tieferliegenden Teilfläche 1 (TF 1) je 100 m<sup>2</sup> Fläche 8 – 10 Bäume anzupflanzen, in einer Mischung aus Erlen, Salweide, Vogelbeere und Traubenkirsche. In der höhergelegenen Teilfläche 2 (TF 2) ist entsprechend eine Mischung aus Birken, Zitterpappel und Salweiden anzupflanzen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

Für die Baumpflanzungen sind Heister, Höhe mindestens 150 – 200 cm, oder Hochstämme, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm, 2 – 3 x verpflanzte, zu verwenden. Alle festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, gegen Wild- bzw. Viehschädigungen zu schützen und dauerhaft extensiv zu unterhalten. Es sind ausschließlich Pflanzen regionaler Herkunft in Baumschulqualität zu verwenden.

Der Überlauf des anfallenden Dachflächenwassers im Gewerbegebiet kann in diese Flächen geleitet werden.

## Planzeichnung

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 2019)  
Stadt Uelzen, Gemarkung Uelzen, Flur 3



## Textliche Festsetzungen

### Nr. 10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Hansestadt Uelzen und des Leitungsträgers der hier verlaufenden Regenwasser- und Schmutzwasserleitung ausgesprochen (aktuell: Abwasserwerkverband Uelzen) (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

## Nachrichtliche Übernahmen

- Richtfunkverbindung** – Im Plangebiet befinden sich zwei Richtfunkverbindungen mit den jeweiligen Schutzabständen, die das Plangebiet einmal in S-N-Richtung und einmal in SW-NO-Richtung queren. Auf die Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber, insbesondere was die Höhenbegrenzung angeht (auch Einsätze von Kränen etc.) wird hingewiesen.
- Unterirdische Leitungen** – Im Plangebiet verlaufen eine Regenwasser- und eine Schmutzwasserleitung (aktuell: Abwasserwerkverband Uelzen). Eine Überbauung der Kanaltassen ist auszuschließen und ein Schutzstreifen von jeweils 4 m beidseitig der vorhandenen Rohrachsen ist freizuhalten. Daneben verlaufen im Plangebiet zwei unterirdische Hauptfernleitungen (aktuell: Telekom) und eine Frischwasserleitung (aktuell: Stadtwerk Uelzen). Auf die Beachtung der Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber wird ausdrücklich verwiesen. Die Leitungstrassen sind vor Baubeginn jeglicher Maßnahme im Gebiet in der Öffentlichkeit abzu- stecken. Auf die Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer wird hingewiesen.
- Geschützte Biotope** – Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

## Örtliche Bauvorschriften

### Nr. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 287 „Kämpenweg Nord“.

### Nr. 2 Werbeanlagen

- Werbeanlagen (§ 50 NBauO) sind nur an der Straße ihrer Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, ausgenommen sind Hinweiswächler mit maximalen Ansichtsfächen von 2 m<sup>2</sup>.
- Eigenständige Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen OK von 14 m zulässig. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe gilt die lotrechte Höhe über der Erschließungsstraße (Planstraße), gemessen in der Mitte der Fahrbahn in der kürzesten Entfernung zur Werbeanlage.
- Werbeanlagen mit blinkendem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

### Nr. 3 Dachgestaltung

Dachflächen sind zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen. Alternativ sind sie mit Solaranlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie mit einer installierten Leistung von mindestens 90 kWp zu versehen.

### 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 die örtlichen Bauvorschriften verstößt.

## Hinweise

- Regenerative Energien** – Die Nutzung von regenerativen Energien (z.B. durch Photovoltaikanlagen) wird auf den privaten Grundstücken empfohlen.
- Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schläcken, Knochen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren) freigelegt, angeschnitten oder sonst beobachtet werden, so sind diese gemäß § 14 (1) NdsSchG meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege der Hansestadt oder des Landkreises Uelzen unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten, der Unternehmer und/oder der Bauherr. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NdsSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen. Die Missachtung der Meldepflicht, bzw. die Zerstörung archäologischer Funde und Befunde stellen Ordnungswidrigkeiten dar.
- Artenschutz** – Um die Verletzung oder Tötung von Individuen geschützter Tierarten sicher auszuschließen, sollen Baumfäll- und Rodungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchgeführt werden, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar. Sind Maßnahmen, wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uelzen beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches erforderlich. Die Baufeldfreimachung ist ebenfalls in der o.a. Jahreszeit vorzunehmen.  
Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor den Baumfällarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehörlotzler sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelnester/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Im Falle der Beseitigung von Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiersnutzung.  
Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteintrafe, die über die Beleuchtung auf den vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Gebäude sollten so ausgerichtet werden, dass sie eine abschirmende Wirkung zu den randlichen Gehözlflächen ausüben.
- Altablagerungen** – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen 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.
- Aufhebung** – Die rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 191 „Fischerhof – 5. Abschnitt“ und der Bebauungsplan Nr. 235 „Gewerbegebiet Kämpenweg“ werden in den durch den Bebauungsplan Nr. 287 „Kämpenweg Nord“ überplanten Teilbereichen aufgehoben; die dortigen Regelungen treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 287 außer Kraft (§ 10 BauGB).
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Hansestadt Uelzen zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

## Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV 90

### Art der baulichen Nutzung

<b>GE</b>	Gewerbegebiet	gemäß § 8 BauNVO	siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1
<b>GI</b>	Industriegebiet	gemäß § 9 BauNVO	siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2

### Maß der baulichen Nutzung

<b>9,0</b>	Baumassenzahl		
<b>0,8</b>	Grundflächenzahl		
<b>OK</b>	Maximale Höhe Gebäude-Oberkante über Fahrbahn		siehe textliche Festsetzung Nr. 2

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

<b>a</b>	Abweichende Bauweise		siehe textliche Festsetzung Nr. 3
	Baugrenze		siehe textliche Festsetzung Nr. 4
	Nicht überbaubare Fläche		
	Überbaubare Fläche		
	Straßenverkehrsfläche		
	Straßenbegrenzungslinie		

### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

	Unterirdische Leitung		
	Richtfunktresse mit beidseitigem Schutzstreifen (100m)		

### 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. 9
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		siehe textliche Festsetzung Nr. 8 (3)
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts		
	Geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG		

### Sonstige Planzeichen

	mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen		siehe textliche Festsetzung Nr. 10
	L <sub>eq</sub> 60/55 Emissionskontingente (Tag/Nacht) in max. dB (A)/m <sup>2</sup>		siehe textliche Festsetzung Nr. 7
	Grenze Richtungssektor		
	Richtungssektor		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs		
	Nutzungsgrenze		

## Übersichtsplan

