

Verfahren

Präambel

Aufgrund der § 1 Abs. 3, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 56 Abs. 2 Nr.2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils in der zurzeit gültigen Fassung - hat der Rat der Hansestadt Uelzen diesen Bebauungsplan Nr. 296 „Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes in der Lüneburger Straße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung nach § 84 NBauO, am 03.07.2023 als Satzung beschlossen.

Uelzen, den 05.10.2023



Hanserstadt Uelzen, Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat in seiner Sitzung am 17.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 296 „Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes in der Lüneburger Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Uelzen, den 04.10.2023



Hanserstadt Uelzen, im Auftrag

Öffentliche Auslegung

Der Bürgermeister der Hansestadt Uelzen hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 296 „Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes in der Lüneburger Straße“ und der Begründung sowie seiner öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 296 und der Begründung sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 07.03.2023 bis 14.04.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und wurden im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Hansestadt Uelzen eingestellt.

Uelzen, den 04.10.2023



Hanserstadt Uelzen, im Auftrag

Satzungsbeschluss

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat den Bebauungsplan Nr. 296 „Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes in der Lüneburger Straße“ und die Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.07.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Uelzen, den 04.10.2023

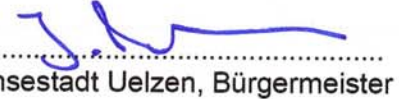


Hanserstadt Uelzen, im Auftrag

Inkrafttreten

Im Amtsblatt Nr. (...) des Landkreises Uelzen vom 13.10.2023 ist bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan Nr. 296 „Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes in der Lüneburger Straße“ beschlossen worden ist. Der Bebauungsplan Nr. 296 ist damit am 13.10.2023 rechtsverbindlich geworden.

Uelzen, den 30.10.2023



Hanserstadt Uelzen, Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplanes

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 296 „Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes in der Lüneburger Straße“ sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Uelzen, den

Hanserstadt Uelzen, im Auftrag

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (2021), Maßstab: 1 : 1.000, Quelle: Auszug aus den Geodaten des Niedersächsischen Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © (2021) Herausgebervermerk: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwendung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2021). 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 04.10.2023

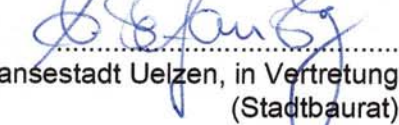


Hanserstadt Uelzen, im Auftrag

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 296 „Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes in der Lüneburger Straße“ wurde P3 Planungsteam GbR mbH ausgearbeitet.

Uelzen, den 08.10.2023



Hanserstadt Uelzen, in Vertretung (Stadtbaurat)

I Nachrichtliche Übernahmen

- Gesetzlich verordnetes Überschwemmungsgebiet** – Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein gesetzlich verordnetes Überschwemmungsgebiet (Ilmenau-2, Gerdau, Hardau und Sterdau). Die gesetzlichen Bestimmungen müssen beachtet werden.

II Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

- Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt und Wohnen“ wird aus den Sondergebietsteilen SO 1 und SO 2 gebildet.
- Innerhalb des sonstigen Sondergebiets „Lebensmittelmarkt und Wohnen“ sind im Erdgeschoss ausschließlich folgende Nutzungen zulässig (§ 11 BauNVO): Lebensmittelmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.270 m², deren Sortiment sich durch folgende Sortimentszusammensetzung entsprechend der Uelzener Sortimentsliste 2016 definiert:
 - Hauptsortiment auf mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche: Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei-/ Konditorei-/ Metzgereiwaren, Reformwaren);
 - sowie sämtliche zuvor nicht genannten nicht zentrenrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche.Für die Lebensmittelmarkt-Nutzung erforderliche Einrichtungen wie Lager-, Kühl-, Büro-, Schulungs-, Sozial- und Sanitärräume sind zulässig.

II Textliche Festsetzungen

Als Verkaufsfläche wird die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören die tatsächlich mit Waren belegten Flächen im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes sowie die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzonen, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone innerhalb des Gebäudes, Leergutautomaten und Windfang. Keine Verkaufsflächen sind Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

(3) Innerhalb des Sondergebietsteils SO 1 „Lebensmittelmarkt und Wohnen“ sind in den Obergeschossen ausschließlich Wohnnutzungen zulässig (§ 11 BauNVO).

Nr. 2 Überschreitung der Grundflächenzahl

Im sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmarkt und Wohnen“ darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Nr. 3 Gebäudehöhe

Im Sondegebietsteil SO 1 beträgt die zulässige Firsthöhe maximal 17,5m. Im Sondergebietsteil SO 2 beträgt die zulässige Höhe Oberkante Gebäude maximal 7,0m. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden).

Nr. 4 Überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets „Lebensmittelmarkt und Wohnen“ sind Stellplätze nur für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf zulässig. Diese sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports sind im Sondergebietsteil SO 1 nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Nr. 5 Immissionsschutz

- Die Außenbeleuchtung des sonstigen Sondergebiets „Lebensmittelmarkt und Wohnen“ insbesondere für die Parkflächen/Stellplätze ist staubdicht (Schutzklasse IP 65) und insektenverträglich zu installieren. Als insektenverträglich gelten Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett (UV) - und Blauanteilen; daher ist nur bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht zulässig.
- Außenleuchten, die in direkter Sichtverbindung zu Nachbargrundstücken stehen, sind mit auf die Grundstücksgrenzen ausgerichteten Blenden zu versehen, sodass Ausstrahlungen auf Nachbargrundstücke einschließlich des Ilmenaufufers, vermieden werden. Eine direkte Ausstrahlung auf Nachbargrundstücke ist unzulässig. In den Nachtstunden (22:00 bis 06:00 Uhr) ist die Beleuchtung von Stellplatzflächen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Nr. 6 Begründung

- Stellplatzanlagen im sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmarkt und Wohnen“ sind nach folgender Maßgabe zu begrünen: Pro 7 Stellplätze ist ein stadtklimafester Laubbaum (u.a. Trockenstresstoleranz und eine Verträglichkeit gegenüber Temperatur- und Niederschlagsextremen) zu pflanzen und dauerhaft raumbildend in natürlichem Wuchs zu unterhalten. Für die Pflanzungen sind 3 x verpflanzte Bäume 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 1m zum Stammfuß der Einzelbäume jegliche Versiegelung, Aufschüttung und Abgrabung untersagt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
- Auf der Fläche mit Bindungen für Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Bestand an Bäumen und Sträuchern zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bestände sind artgleich spätestens zur nächsten Vegetationsperiode nachzupflanzen; von artgleichen Nachpflanzungen ausgenommen sind nicht heimischen Arten im Ufersaum der Ilmenau (bis 25m Abstand zum Gewässer), die durch heimische, standortgerechte zu ersetzen sind. Entlang der Ilmenau ist im Abstand von 1,5m zur östlichen Grundstücksgrenze eine dichte, freiwachsende Strauchhecke aus Haselnuss (Corylus avellana), Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula) und Eingriffeligem Weißdorn (Crataegus monogyna) anzulegen. Zu pflanzen ist zweireihig versetzt mit einem Abstand von maximal 1,5 m zwischen den Pflanzen. Zudem ist durch Einsaat der übrigen, nicht gehölzbestandenen Fläche eine extensive Hochstaudenflur zu entwickeln, zu erhalten und einmal im Jahr im Herbst zu mähen. Die Grünfläche ist gegen den Parkplatz durch eine dichte, geschnittene Rotbuchenhecken (Fagus sylvatica) auf einer Höhe von 0,8m bis 1,0m einzufrieden, die Hecke ist dauerhaft zu unterhalten.
- Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Rotbuchenhecken (Fagus sylvatica) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung ist zweireihig, in einem Abstand von maximal 50 cm zwischen den einzelnen Pflanzreihen und Pflanzen vorzusehen. Die einzelnen Reihen sind gegeneinander versetzt anzuordnen. Die Hecke ist auf einer Mindesthöhe von 0,8m bis 1,0m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In der Hecke sind drei Weißdorn-Bäume (Crataegus monogyna), Hochstämme, Stammumfang 14 - 16 cm, zu setzen.
- Die Bereiche, die nicht durch die Heckenpflanzung in Anspruch genommen werden, sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Anpflanzungen und Einsaaten sind zulässig, sofern sie dem dauerhaften Erhalt der Hecken- bzw. sonstigen Anpflanzung und Bestände nicht entgegenstehen.
- Bei allen Anpflanzungen sind die Vorgaben zu Grenzabständen für Bäume und Sträucher gemäß § 50 Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Auf allen Flächen mit Pflanzbindung sind Überdeckungen mit Kies, Schotter, Steinen, Folien u.ä. unzulässig. Für alle Anpflanzungen sind Pflanzen regionaler Herkunft in Baumschulqualität zu verwenden. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

III Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 296.

Nr. 1 Werbeanlagen

- Werbeanlagen (§ 50 NBauO) sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.
- Werbeanlagen dürfen ausschließlich an den Fassaden von Gebäuden angeordnet werden, in paralleler Anordnung. Die Nord- und Ostfassaden der Gebäude sind frei von Werbeanlagen zu halten.
- Je Gebäude sind maximal vier flach an die Außenwand angebrachte Werbeanlagen in Form von Leuchtkästen in den Abmaßen 2,4 x 2,4m zulässig. Davon sind maximal zwei Leuchtkästen im Bereich des Erdgeschosses und maximal zwei im Bereich des Stockwerkgesimses zwischen Erd- und erstem Obergeschoss zulässig. An höheren Fassadenflächen sind Werbeanlagen unzulässig.
- Ausnahmsweise kann die Errichtung von Werbeylonen im Bereich von Stellplatzflächen zugelassen werden. Die Stellplatzfläche muss mindestens 2.500 m² je Pylon umfassen. Die Pylone dürfen eine maximale Höhe von 6,0m m nicht überschreiten.
- Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen ist unzulässig. Eine Bestrahlung der Werbeanlagen ist nur in Form einer indirekten Bestrahlung der Werbeanlagen zulässig. Weiß hinterleuchtete Leuchtkästen sind ausschließlich in warmweißer Lichttemperatur bis 7.000 Kelvin zulässig. (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)
- Die Beklebung von Schaufenstern ist bis maximal 20% der Ansichtfläche zulässig.

Nr. 2 Fassadengestaltung

- Für die Ausführung der Gebäudeaußenwände ist ausschließlich Verblendmauerwerk zulässig.
- Zur Gliederung und Gestaltung der Fassadenflächen können Geschossesimisse und untergeordnete Gebäudeteile in untergeordnetem Anteil an der gesamten Fassadenfläche mit nicht reflektierenden, nicht glänzende Fassadenplatten verkleidet werden. Als untergeordneter Anteil gelten bei eingeschossiger Bauweise ein Drittel, bei zwei- und dreigeschossiger Bauweise ein Sechstel.
- Bei der Farbgebung von Verblendmauerwerk und Fassadenplatten sind Töne aus den Farbspektren Anthrazit-grau und Beige-grau zu wählen, orientiert an der Tönung des Verblendmauerwerkes historischer Gebäude in der Umgebung.

Nr. 3 Dachgestaltung

Im SO 1 sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25-50° zulässig. Im SO 2 sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Flachdachflächen sind vollständig extensiv zu begrünen, ausgenommen Flächen zur Belichtung und untergeordnete Aufbauten technischer Anlagen. Dachflächen, die nicht der Belichtung dienen, sind zu mindestens 50 % mit Solaranlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zu versehen (§ 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO).

Nr. 4 Nicht überbaute Flächen

Die Flächen, die anteilig nicht überbaut werden dürfen, sind als gestaltete Grünanlagen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Abgängige Pflanzungen bzw. Einsaaten sind spätestens zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Anlage von Freiflächen, Stein- oder Kiesgärten durch Schüttung von Kies, Schotter und Steinen, Abdeckung durch Folien oder vergleichbares Material ist unzulässig (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO).

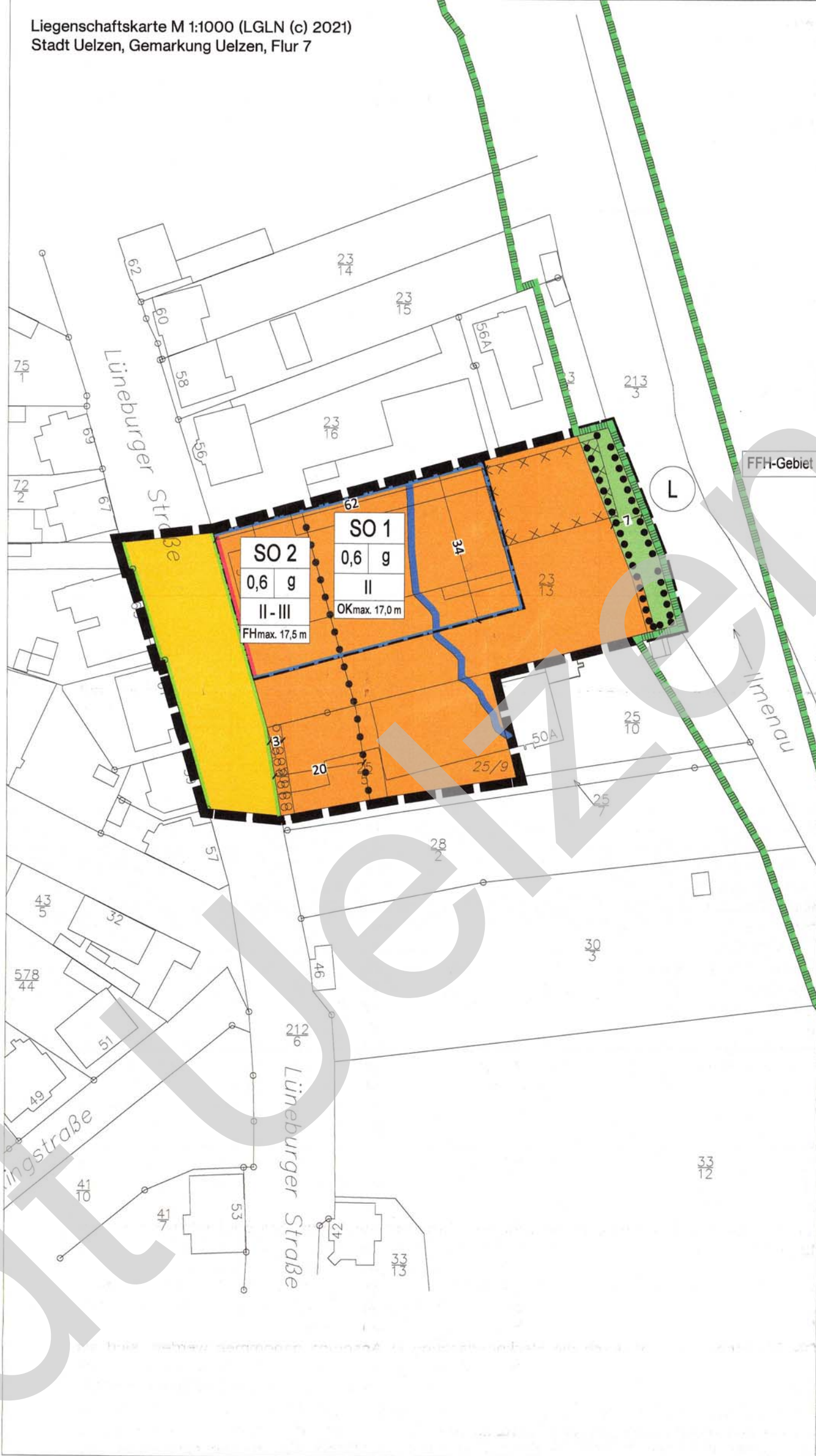
Nr. 5 Oberflächenentwässerung

Das auf überbauten Flächen anfallende Niederschlagswasser iat auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten. Die Einleitungs- und Entwässerungsmenge von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal wird auf max. 1l/(s*ha) beschränkt. Die Abflussschneise ist konstruktiv so auszubilden, dass auch bei geringen Niederschlagsereignissen eine wirksame Drosselung erfolgt. Als Rückhalteanlagen geeignet sind z.B. Rigolen-Systeme, Speicherschächte, Zisternen oder Gründächer. Der Einsatz von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.

Nr. 6 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer unter Nr. 1 bis 3 aufgeführten öffentlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden. Zuwiderhandlungen gegenüber der Grünordnungsvorschriften können ebenfalls mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

Planzeichnung



IV Hinweise

- Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schalen, Knochen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren) freigelegt, angeschnitten oder sonst beobachtet werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG 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 Abs. 2 NDSchG 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 und Tötung von Individuen geschützter Tierarten auszuschließen, ist das Terrain vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, dem Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbaren Maßnahmen auf Vorkommen geschützter Arten hin zu überprüfen. Unmittelbar vor dem Fällen sind Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung und das Potential für höhlenbewohnende Vogelarten und Fledermausquartiere zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungs-, Umbau- und Abrissarbeiten auf Fledermausquartiere sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis abzustimmen. Werden Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten.
- Altablagerungen** – Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Altlast. Im Jahr 2002 wurde der betroffene Bereich mit einer HDPE-Dichtungsbahn oberflächennah eingekapselt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf weitere 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.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Hansestadt Uelzen zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

V Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist;

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist;

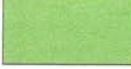
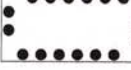
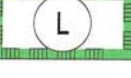
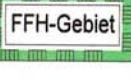
Planzeichungsverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

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 11 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist;

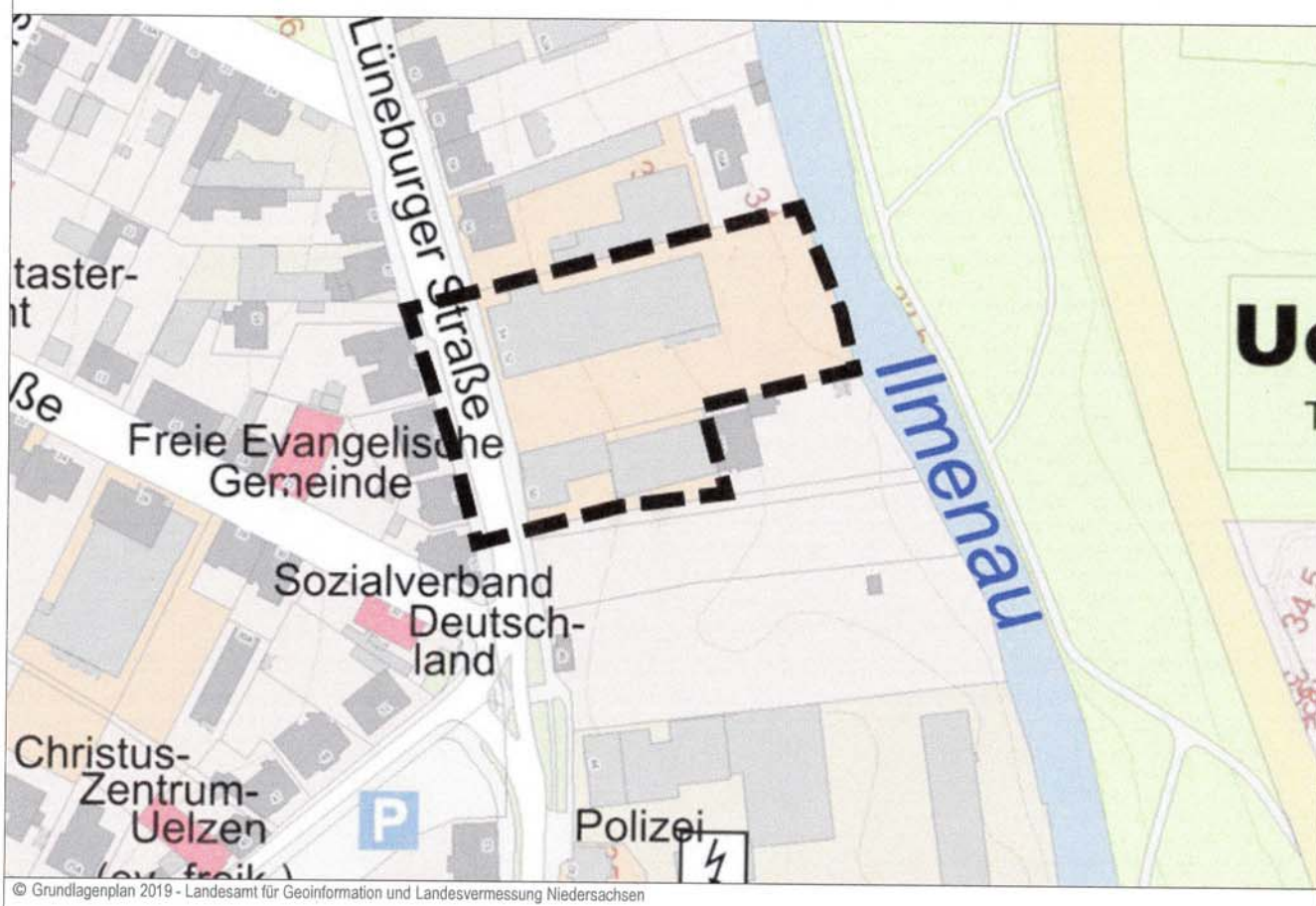
Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. 588) geändert worden ist.

VI Planzeichenerklärung gemäß PlanZV '90

Art der baulichen Nutzung	
SO	Sonstige Sondergebiete Zwckbestimmung "Lebensmittelmarkt und Wohnen"
Maß der baulichen Nutzung	
0,6	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
II - III	Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
FH17,5 m	Firsthöhe, als Höchstmaß
OK7,0 m	Oberkante Gebäude, als Höchstmaß
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
g	Geschlossene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze
Verkehrsflächen	
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
Grünflächen	
	Private Grünflächen
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Nachrichtliche Übernahme	
	Gesetzliches Überschwemmungsgebiet
Nachrichtliche Übernahme außerhalb des Plangebiets	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes - Landschaftsschutzgebiet
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes - FFH Gebiet

Übersichtsplan



© Grundlagenplan 2019 - Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen

Hansestadt Uelzen

Bebauungsplan Nr. 296

"Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes in der Lüneburger Straße"

M. 1/1000

Hansestadt Uelzen

Fachbereich Planung, Bauaufsicht und Liegenschaften
- Planungsabteilung -

Urschrift