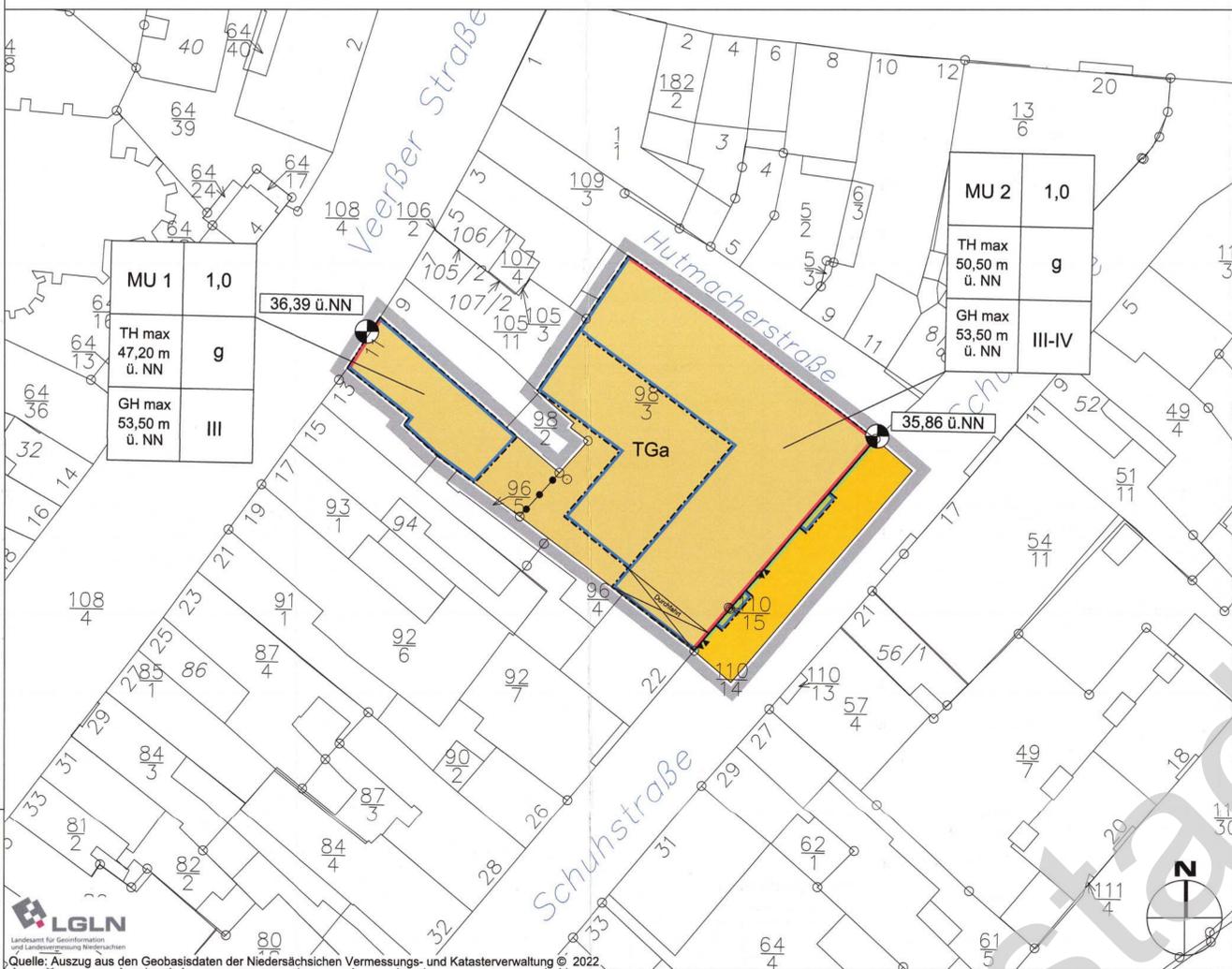


# SATZUNG DER HANSESTADT UELZEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 18 "VEERßER STRAÙE/HUTMACHERSTRASSE"

## Planzeichnung

M 1:500



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

### Art der baulichen Nutzung

**MU** Urbane Gebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO), vgl. textl. Festsetzung Nr. 1

### Maß der baulichen Nutzung

1,0 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)  
 IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)  
 GH max 53,50 m ü. NN Gebäudehöhe über Normalnull als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)  
 TH max 50,50 m ü. NN Traufhöhe über Normalnull als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

g geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung Nr. 3.1  
 Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung Nr. 3.2

### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### Sonstige Planzeichen

35,86 ü. NN Geländehöhenbezugspunkt in Metern über Normalnull (§ 18 BauNVO)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Durchfahrt

### Kenzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen  
 98/3 Flurstücksnummern  
 Gebäude mit Nebengebäuden  
 Bemaßung in Metern

### Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl GRZ
Traufhöhe als Höchstmaß	zulässige Bauweise
Gebäudehöhe als Höchstmaß	Vollgeschosse als Höchstmaß

## II. Örtliche Bauvorschriften

- Dachgestaltung**  
Zulässig sind Flach- und Walmdächer. Dachbereiche, die vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, sind als Schrägdach auszubilden. Flächenmäßig untergeordnete Bauteile (z.B. für Treppenhäuser) sind davon ausgenommen.
- Außenwände**  
Straßenseitige Fassaden sind als Klinker-, Sicht- oder Verblendmauerwerk in rötlichen bis rotbräunlichen Farbtönen herzustellen.
- Einstellplätze**  
Je Wohneinheit sind mindestens 0,8 Einstellplätze anzulegen.
- Oberflächenentwässerung**  
Das auf überbauten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zurückzuführen. Die Einleitungsmenge von Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal wird auf max. 1 l/(s\*ha) beschränkt. Die Abflussdrossel ist konstruktiv so auszubilden, dass auch bei geringen Niederschlagsereignissen eine wirksame Drosselung des Abflusses erfolgt. Als Rückhalteanlagen geeignet sind z.B. Rigolen-Systeme, Speicherschächte, Zisternen oder Gründächer. Der Einsatz von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.

### Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer unter Ziffer 1 bis 4 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000€ geahndet werden. Zu widerhandlungen gegenüber der Grünordnungsvorschriften können ebenfalls mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

## III. Hinweise

- Archäologie**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege der Hansestadt Uelzen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
- Kampfmittelbelastung**  
Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und der §§ 9 und 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKMVG) - in der jeweils gültigen Fassung - hat der Rat der Hansestadt Uelzen den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 18 "Veerßer Straße/Hutmacherstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften, am 19.12.2022 als Satzung beschlossen.

Uelzen, den 21.12.2022  
 Hansestadt Uelzen, Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Rat der Hansestadt Uelzen hat in seiner Sitzung am 22.03.2021 die Aufstellung Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 18 "Veerßer Straße/Hutmacherstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 11.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Uelzen, den 22.12.2022  
 Hansestadt Uelzen, im Auftrag

### Öffentliche Auslegung

Der Bürgermeister der Hansestadt Uelzen hat dem Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 18 "Veerßer Straße/Hutmacherstraße" und der Begründung sowie seiner öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 23.05.2022 bis 27.06.2022 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurden im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Hansestadt Uelzen eingestellt.

Uelzen, den 22.12.2022  
 Hansestadt Uelzen, im Auftrag

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 18 "Veerßer Straße/Hutmacherstraße" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2022 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Uelzen, den 22.12.2022  
 Hansestadt Uelzen, im Auftrag

### In-Kraft-Treten

Im Amtsblatt Nr. 1 des Landkreises Uelzen vom 18.01.2023 ist bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 18 "Veerßer Straße/Hutmacherstraße" beschlossen worden ist. Der Bebauungsplan ist damit am 18.01.2023 rechtsverbindlich geworden.

Uelzen, den 16.01.2023  
 Hansestadt Uelzen, Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Uelzen, den 15.01.2024  
 Hansestadt Uelzen, im Auftrag

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:500  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.12.2022). 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 21.12.2022  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

### Planverfasser

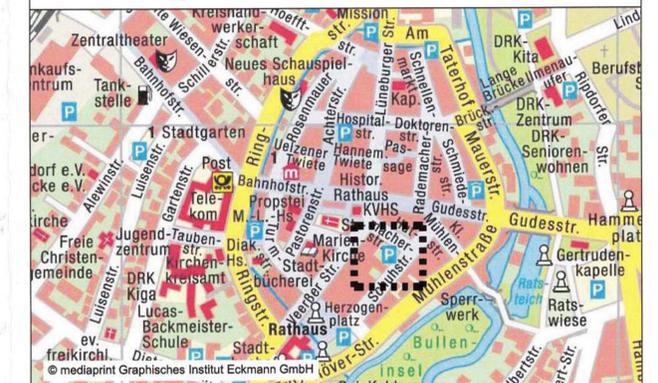
Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 18 "Veerßer Straße/Hutmacherstraße" wurde im Auftrag der Hansestadt Uelzen vom Planungsbüro cappel + kranzhoff stadtentwicklung & planung GmbH, Hamburg, ausgearbeitet.

Uelzen, den 20.12.2022  
 Hansestadt Uelzen, in Vertretung (Stadtbaurat)

## I. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO)
  - Urbane Gebiete (MU)**  
Die in § 6a Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 6a Abs. 3 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 (1) BauNVO)
  - Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) beschreibt das Maß zwischen dem jeweiligen Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes, definiert als Attika bei Flachdächern und dem First bei geneigten Dächern.
  - Die Traufhöhe (TH) beschreibt das Maß zwischen der Oberkante des Fußbodens der Treppenhauseingänge und der Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand bei Flachdächern und fah geneigten Dächern.
  - Im MU 2 beträgt die maximale Höhe der Oberkante des Rohfußboden (OK RFB) im ersten Obergeschoss 40,50 m ü. NN.
  - Untergeordnete und technisch notwendige Bauteile (wie Schornsteine, Antennen, Lüftungsanlagen, sonstige Dachaufbauten, Aufzugtechnikräume, Treppenhäuser) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschreiten.
  - Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen im MU 2 gilt das Maß von +35,86 m ü. NN im Bereich der Schuhstraße.
  - Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen im MU 1 gilt das Maß von +36,39 m ü. NN im Bereich der Veerßer Straße.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 u. 23 BauNVO)
  - Für untergeordnete Bauteile in Form von Balkonen können die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 2,50 m überschritten werden.
  - Im MU 2 ist die Überschreitung der Baulinie an der Schuhstraße als Auskragung in den Obergeschossen bis zu 1,25 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
  - Im MU 2 ist der mit "Durchfahrt" gekennzeichnete Bereich im Erdgeschoss als Durchfahrt mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m freizuhalten.
  - Abweichende Abstandsflächen** (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)  
Im Plangebiet beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen zu den Gebäuden an der Schuhstraße und der Hutmacherstraße 0,2 H.
  - Flächen für Tiefgaragen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)  
Tiefgaragen sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Bereiche zulässig. Die Oberkante der Tiefgarage darf eine Höhe von 37,75 m ü. NN nicht überschreiten.
  - Grünordnerische Planungen und Nutzungsregelungen zu Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)  
Dachflächen von nicht überbauten Tiefgaragenteilen sind mit einer Mindestsubstratüberdeckung von 50 - 100 cm zu versehen sowie zu begrünen. Dabei sind mindestens drei standortgerechte, heimische, kleinkronige Gehölze zu pflanzen.

## Übersichtsplan



Hansestadt Uelzen

## Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 18 "Veerßer Straße/Hutmacherstraße"

Maßstab 1:500

Urschrift

**Planverfasser:**  
 cappel + kranzhoff  
 stadtentwicklung und planung gmbh

**Hansestadt Uelzen**  
 Fachbereich Planung, Bauaufsicht und Liegenschaften  
 -Planungsabteilung-

Palmaille 96, 22767 Hamburg  
 Tel. 040 380 375 670  
 mail@ck-stadtplanung.de