

# Verfahren

## Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 8 „Am Wasserturm“

### 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 der Innenentwicklung Nr. 8 „Am Wasserturm“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, am 12.11.2018 als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Uelzen, den 20.02.2019



Hansestadt Uelzen, Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat in seiner Sitzung am 19.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 8 „Am Wasserturm“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 17.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Uelzen, den 22.02.2019

Friedrich

Hansestadt Uelzen, im Auftrag

#### Beschleunigtes Verfahren

Der Bürgermeister der Hansestadt Uelzen hat dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 8 „Am Wasserturm“ und der Begründung sowie seiner öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt. Gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde eine öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung und die Begründung haben vom 16.04.2018 bis 16.05.2018 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Uelzen, den 22.02.2019

Friedrich

Hansestadt Uelzen, im Auftrag

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 8 „Am Wasserturm“ und die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 12.11.2018 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Uelzen, den 22.2.2019

Friedrich

Hansestadt Uelzen, im Auftrag

#### Inkrafttreten

Im Amtsblatt Nr. 4 des Landkreises Uelzen vom 22.02.2019 ist bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 8 „Am Wasserturm“ beschlossen worden ist. Der Bebauungsplan ist damit am 22.02.2019 rechtsverbindlich geworden.

Uelzen, den 05.03.2019

Friedrich

Hansestadt Uelzen, Bürgermeister

#### Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplanes

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 8 „Am Wasserturm“ 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 22.04.2020

ASZ

Hansestadt Uelzen, im Auftrag

#### Planunterlage

Karte: ALKIS, 2019, Maßstab 1:1000, Hansestadt Uelzen, Gemarkung Uelzen, Flur 20  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Herausgebervermerk:  
LGLN  
© 2019, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwendung für nicht-eigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit 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 2019). 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 25.02.2019



#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 8 „Am Wasserturm“ wurde im Auftrag der Hansestadt Uelzen ausgearbeitet von:  
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Uelzen, den 25.02.2019

Hansestadt Uelzen, i.V. Stadtbaurat

# Planzeichnung

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2019 LGLN



## I Planzeichenerklärung gemäß PlanzV '90

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung

**0,4** Grundflächenzahl  
**II** Maximale Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**g** Geschlossene Bauweise

**Baulinie**

**Nicht überbaubare Fläche**  
**Überbaubare Fläche**

**Baugrenze**

**Nicht überbaubare Fläche**  
**Überbaubare Fläche**

### Verkehrsflächen

**Straßenverkehrsfläche**

**Straßenbegrenzungslinie**

**Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:**  
Fuß- und Radweg

**W** Wohnweg

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

**Wasserflächen**

### Sonstige Planzeichen

**Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

**GGa** Gemeinschaftsgaragen

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

## II Textliche Festsetzungen

### § 1 Freihaltung der nicht überbaubaren Flächen

In allen Baugebieten sind Garagen / Carports und Nebenanlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen nicht zulässig.

### § 2 Überschreitung von Baulinien

Eine Überschreitung der Baulinien durch Anbauten im Erdgeschoss (einschließlich Wintergärten, Windfänge, Balkone) ist bis zu 3,0 m zulässig.

Die Höhe der Anbauten darf die Oberkante der Erdgeschossdecke nicht überschreiten. Ausgenommen sind Balkongeländer.

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baulinien bis zu einer Tiefe von 5,0 m zugelassen werden. Unberührt davon ist die Zustimmung der unmittelbar benachbarten Grundstückseigentümer stets in solchen Fällen Voraussetzung.

### § 3 Gartenlauben, Unterstände

Die Errichtung von Gartenlauben, Unterständen, Pergolen und sonstigen Verbauungen ist ausschließlich am Ende der Gärten innerhalb eines Abstandes bis zu maximal 4,6 m von der rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig. Überdachungen von Terrassen (fest installierte Dächer, Markisen, Sonnensegel) sind ausschließlich an den Wohngebäuden bis zum Abstand von 5,0 m von der Baulinie bzw. 2,0 m von der Baugrenze zulässig.

### § 4 Lärmschutz

An den Fassaden der Gebäude innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind Vorkehrungen gegen Lärmeinwirkungen zu treffen. Festgesetzt werden Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 für Fenster von Wohn- oder Schlafräumen sowie von ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen, denen ein besonderer Schutzanspruch zusteht. Hierzu zählen: Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken und Arztpraxen.

## III Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO

### § 1 Dachneigung

In der Zeilenbebauung ist durchgängig eine einheitliche, symmetrische Dachneigung einzuhalten. Erneuerungen oder Erweiterungen müssen sich in die vorhandene Reihenhauszeile einfügen, für zweigeschossige Anbauten ist die Dachneigung zu übernehmen. Dachabschleppungen mit veränderten Dachneigungen sind nicht zulässig.

### § 2 Dacheindeckung

Die Dachflächen der Zeilenbebauung sind in Farbe und Form einheitlich angepasst mit anthrazitfarbenen Ziegeln einzudecken; sie müssen sich in die vorhandene Reihenhausbebauung einfügen. Oberflächen mit Spiegelglanz oder sonstiger Art reflektierende Oberflächen sind unzulässig, ausgenommen sind hiervon Solaranlagen.

### § 3 Dachgauben

Dachgauben sind nur als Schleppegauben mit einer Dachneigung von 12° zulässig. Die maximale Breite der Gauben wird auf 2,5 m begrenzt. Die Gauben sind mittig der Fassade der jeweiligen Reiheneinheit anzuordnen.

### § 4 Balkone

Die maximale Höhe der Balkonbrüstungen wird an den Seiten auf 1,8 m und an der Front auf 1,0 m begrenzt. Jegliche Verkleidungen und Aufsätze über Brüstungshöhe und Überdachungen sind unzulässig.

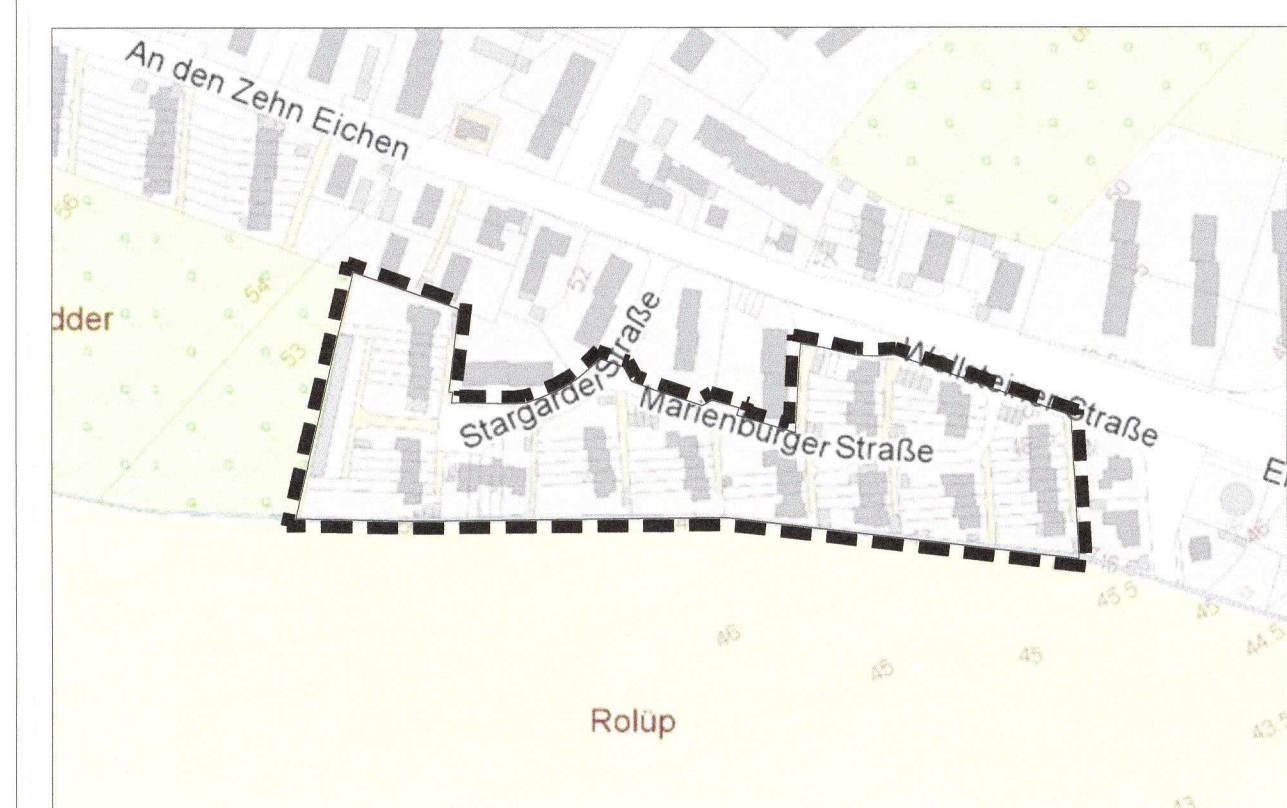
# IV Hinweise

- 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 Uelzen 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 Fledermausquartierpotential 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.
- 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.

# V 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. 3786);  
**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 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190) geändert worden ist;  
**Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113) geändert worden ist.

# Übersichtsplan



# Hansestadt Uelzen

## Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 8

"Am Wasserturm"

M. 1/1000

Hansestadt Uelzen  
Fachbereich Planung, Bauaufsicht und Liegenschaften  
- Planungsabteilung -  
Stand: Satzungsbeschluss Nov. 2018

Urschrift