

Verfahren

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 16 „Lüneburger Straße / Achterstraße“

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. 16 „Lüneburger Straße / Achterstraße“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachfolgenden Örtlichen Bauvorschriften, am 22.03.2021 als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan wurde nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Uelzen, den 17.05.2021
Hansestadt Uelzen, Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat in seiner Sitzung am 19.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 16 „Lüneburger Straße / Achterstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 14.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Uelzen, den 17.05.2021
Hansestadt Uelzen, im Auftrag

Vereinfachtes Verfahren

Der Bürgermeister der Hansestadt Uelzen hat dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 16 „Lüneburger Straße / Achterstraße“ 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 02.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung sowie wesentlichen bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 12.10.2020 bis 12.11.2020 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Uelzen, den 17.05.2021
Hansestadt Uelzen, im Auftrag

Satzungsbeschluss

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 16 „Lüneburger Straße / Achterstraße“ und die Örtliche Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 22.03.2021 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Uelzen, den 17.05.2021
Hansestadt Uelzen, im Auftrag

Inkrafttreten

Im Amtsblatt Nr. 10 des Landkreises Uelzen vom 31.5.2021 ist bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 16 „Lüneburger Straße / Achterstraße“ beschlossen worden ist. Der Bebauungsplan ist damit am 31.5.2021 rechtsverbindlich geworden.

Uelzen, den 08.06.2021
Hansestadt Uelzen, Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplanes

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 16 „Lüneburger Straße / Achterstraße“ 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 01.06.2022
Hansestadt Uelzen, im Auftrag

Planunterlage

Karte: ALKIS, 2019, Maßstab 1:1000, Hansestadt Uelzen, Gemarkung Uelzen, Flur 11
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Herausgebervermerk:
© 2019, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwendung für nichtgeneigte 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 2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geographisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Buxtehude, den 11. MAI 2021
Hansestadt Uelzen, i.V. Stadtbaurat

Planverfasser

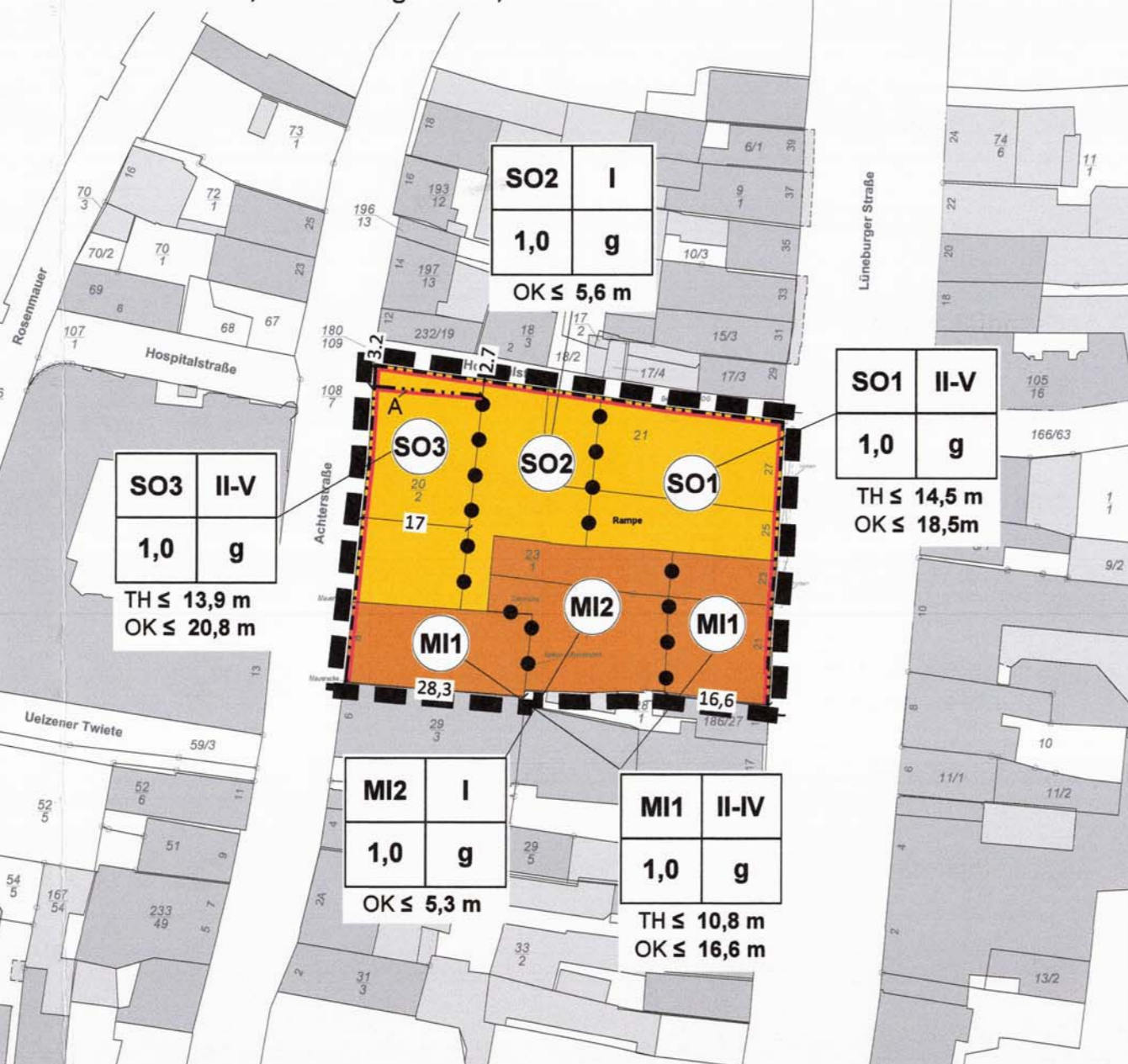
Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 16 „Lüneburger Straße / Achterstraße“ wurde im Auftrag der Hansestadt Uelzen ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Uelzen, den 17. Mai 2021
Hansestadt Uelzen, i.V. Stadtbaurat

Planzeichnung

Maßstab 1: 1.000 (im Original)
0 10 30 50

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 2019)
Hansestadt Uelzen, Gemarkung Uelzen, Flur 11



II Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

Nr. 1.1 Mischgebiete

(1) In den Mischgebieten (MI1, MI2) sind folgende allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO i. V. m. § 6 (2) BauNVO):

- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen;
- Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(2) Die sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 6 (3) BauNVO).

Nr. 1.2 Sonstige Sondergebiete

(1) Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete „Wohn- und Geschäftshaus großflächiger Einzelhandel“ (SO1, SO2, SO3) sind folgende Nutzungen zulässig (§ 11 BauNVO):

- Im Erdgeschoss sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe, Flächen für Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Büros und Verwaltungen zulässig.

(2) Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete „Wohn- und Geschäftshaus großflächiger Einzelhandel“ (SO1, SO3) sind folgende Nutzungen zulässig (§ 11 BauNVO):

- Im 1. Obergeschoss sind ausschließlich Wohnungen sowie Büros und Verwaltungen zulässig.
- Ab einschließlich dem 2. Obergeschoss sind ausschließlich Wohnungen zulässig.

Nr. 2 Zahl der Vollgeschosse

Garagegeschosse in einer Tiefgarage sind nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse anzurechnen (§ 21a (1) BauNVO).

Nr. 3 Gebäudehöhen

Höhenbezugspunkt der maximalen Höhe Gebäude-Oberkante (OK) und der maximalen Traufhöhen (TH) in Meter ist das Niveau der Haupterschließungsstraße in Gehwegmitte und Gebäudemitte. Die Traufhöhen sind straßenseitig entlang der Lüneburger, Hospital- und Achterstraße einzuhalten. Im MI1 darf die festgesetzte Traufhöhe durch Brüstungen um maximal 1,0m überschritten werden. Als oberer Bezugspunkt für die Gebäude-Oberkante gilt der höchste Punkt der Außenfläche der Dachkonstruktion. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen. Anlagen des Immissionsschutzes, Atriumdächer und untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Schalldämpfer, Antennen, Fahrstuhlschächte, Treppenaufgänge, Laubengänge, Abstellanlagen, Belüchtungs- und Klimatisierungsanlagen) sind von der Höhenbegrenzung OK, Dachaufbauten (z.B. Zwerchhäuser, Gauben) von der Höhenbegrenzung TH nach den Maßgaben der Örtlichen Bauvorschriften ausgenommen (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

Nr. 4 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist niveaugleich mit dem Gehweg vor dem Gebäude zu errichten. Ausnahmen im geringfügigen Ausmaß können zugelassen werden (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 (2) Nr. 4, 18 (1) BauNVO).

Nr. 5 Überbaubarer Bereich

(1) Ausnahmsweise kann als Abweichung von den festgesetzten Baulinien ein Zurück- bzw. Hervortreten von aufgehenden Bauteilen bis maximal 1,2m zugelassen werden, wobei sich die Ausnahme für das Hervortreten auf untergeordnete Bauteile in den Obergeschossen beschränkt. Bauteile gelten als untergeordnet, sofern sie einen Anteil von nicht mehr als 40% bei geschlossenen Bauteilen, einschließlich Balkone bis zu 60 % der Fassadenbreite einnehmen (§ 23 (2) BauGB).

(2) Die Baulinie A ist von Teilen baulicher Anlagen einzuhalten, die eine 3-geschossige Bauweise oder eine Höhe von 11,2m überschreiten (§ 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB i.V.m. §§ 23 (1) u. 16 (5) BauNVO).

III Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Lüneburger Straße / Achterstraße“

Nr. 1 Fassaden Nr. 1.1 Gestaltung

(1) Entlang der Lüneburger und Achterstraße darf die straßenseitige Gebäudebreite maximal 15m betragen. Diese Breite kann überschritten werden, wenn die Fassade gestalterisch in Abschnitte in einer Breite von maximal 10m gegliedert ist. Die Gliederung hat durchgehend durch alle Geschosse zu erfolgen. Sie kann durch Vor- und Rücksprünge, eine vertikal durchgehende Fuge oder auf andere Weise ausgeprägt werden, wenn dadurch eine optische Gliederung erzielt wird.

(2) Im Erdgeschoss sind straßenseitig maximal 80% Fensterflächen anteilig an der Fassadenfläche zulässig, in den Obergeschossen maximal 60%.

I Planzeichenerklärung gemäß PlanzV '90

Art der baulichen Nutzung

- MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- SO** Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Wohn- und Geschäftshaus großflächiger Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung

- 1,0** Grundflächenzahl
- I** Maximale Zahl der Vollgeschosse
- II-V** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- TH** Maximale Traufhöhe, in Meter über Höhenbezugspunkt Textl. Festsetzung 3
- OK** Maximale Höhe Gebäude-Oberkante, in Meter über Höhenbezugspunkt Textl. Festsetzung 3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- g** Geschlossene Bauweise

Baulinie

- Nicht überbaubare Fläche
- Überbaubare Fläche

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

- Nutzungsgrenze

Nr. 1.2 Balkone, Loggien, Fensteröffnungen

(1) Entlang der Hospitalstraße sind Balkone und Loggien unzulässig. Entlang der Lüneburger und Achterstraße sind Loggien unzulässig; Ausnahmen können in der Achterstraße zugelassen werden, wenn der Gesamteindruck geschlossener Fassadenfronten gewahrt bleibt. Entlang der Lüneburger und Achterstraße sind Balkone zulässig, soweit sie nicht mehr als 1,2m aus der Fassade hervortreten, die hervortretende Grundfläche je Balkon maximal 4,5m² beträgt und die Balkone je Geschoss einen Anteil von nicht mehr als 60% der Fassadenfläche einnehmen. Fenster- bzw. Türpodeste mit Brüstungen, die nicht mehr als 0,35m aus der Fassade hervortreten, sind von den Beschränkungen ausgenommen. Im Übrigen sind Balkone zulässig.

(2) An Fassadenfronten von Wohnungen, Büro- und Geschäftsräumen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sind, sind ab dem 1. Obergeschoss Brüstungen von Balkonen, Loggien und Fensteröffnungen mindestens bis zu einer Höhe von 0,80m über dem jeweiligen fertigen Geschossfußboden dauerhaft und konstruktiv blickdicht zu gestalten.

Nr. 2 Dächer

Nr. 2.1 Dachneigung

(1) Entlang der Lüneburger und Achterstraße sind oberhalb der festgesetzten Traufhöhe die Dachflächen der Hauptdächer mit einer Neigung von mindestens 45° bis maximal 60° auszubilden. Dies gilt für trauf- und giebelständige Dächer.

(2) Entlang der Hospitalstraße sind oberhalb der festgesetzten Traufhöhe die Dachflächen der Hauptdächer mit einer Neigung von 45° auszubilden. Im SO2 und MI2 sind die Hauptdächer ausschließlich als Flachdächer zulässig.

(3) Im SO1 sind Dachflächen, die an Nachbargebäude in geschlossener Bauweise anschließen, mit einer Neigung von mindestens 45° bis maximal 60° auszubilden.

(4) Die Dächer von Zwerchhäusern sind als symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- oder Mansarddächer mit einer Dachneigung von mindestens 45° bis maximal 60° auszubilden.

Nr. 2.2 Dachausbau

(1) Entlang der Lüneburger Straße ist die Ausbildung von Zwerchhäusern auf der gesamten Traufhöhe zulässig, soweit sie die festgesetzte Gebäudeoberkante auf 2/3 der Traufhöhe um mindestens 1,0m unterschreiten. Entlang der Achterstraße ist die Ausbildung von Zwerchhäusern auf maximal 2/3 der Traufhöhe zulässig, soweit sie die festgesetzte Gebäudehöhe im SO3 um mindestens 3,0m und im MI1 um 1,0m unterschreiten.

(2) Entlang der Hospitalstraße sind Zwerchhäuser, Gauben und Dacheinschnitte unzulässig. Entlang der Lüneburger und Achterstraßen sind oberhalb 3-geschossiger Bauweise Dacheinschnitte unzulässig, im SO1 und SO3 zudem Gauben.

(3) Für Anlagen des Immissionsschutzes, Atriumdächer und untergeordnete Nebenanlagen wie Schornsteine, Schalldämpfer, Antennen, Fahrstuhlschächte, Treppenaufgänge, Laubengänge einschließlich Abstellanlagen und Belüchtungs- und Klimatisierungsanlagen, dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um 1,3m, im MI2 um 1,8m, überschritten werden, soweit sie nicht im öffentlichen Straßenraum dominant in Erscheinung treten.

Letzteres ist in der Regel gewährleistet, wenn sie nicht in den straßenseitig einsehbaren Hauptdachflächen angeordnet werden und von den Straßenfassaden der Lüneburger und Achterstraße in der Horizontalen 5,5 m Abstand halten.

Im SO1 entlang der Hospitalstraße sind Fahrstuhlschächte und Aufbauten für Lüftungsanlagen in der Hauptdachfläche zulässig, sofern sie 8,0m Abstand von den Straßenfassaden der Lüneburger Straße halten.

Nr. 2.3 Materialien und Farben

(1) Geneigte Dachflächen sind mit roten, grauen oder anthraziten Tonpfannen oder Schiefer einzudecken; es sind ausschließlich tradierte Pfannen- bzw. Deckstein- und Deckungsformate zulässig (z.B. Hohlpatzpfannen, Altdeutsche Deckung); Oberflächen mit Spiegelglanz oder sonstiger Art reflektierende Oberflächen sind unzulässig. Ausgenommen sind Solaranlagen, sofern sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind.

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). Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

(2) Flachdächer im SO2 und MI2 sind dauerhaft auf mindestens 50 % der Dachfläche mit lebenden Pflanzen zu begrünen.

Nr. 3 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen (§ 50 NBauO) sind nur an der Stelle ihrer Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoss angebracht werden, im übrigen sind sie unzulässig.
- (3) Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

IV Hinweise

- Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** – Sollten bei Bau- und Erdarbeiten archaische Funde oder Befunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleausparungen, Schlacken, Knochen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren) freigelegt, angeschnitten oder sonst beobachtet werden, so sind diese gemäß § 14 (1) NdsDSchG meldepflichtig und müssen der archaischen Denkmalpflege der Hansestadt oder des Landkreises Uelzen unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten, der Unternehmer und/oder der Bauherr. Bodenfund- und Fundstellen sind nach § 14 (2) NdsDSchG 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 archaischer Funde und Befunde stellen Ordnungswidrigkeiten dar.
- Verletzung und Tötung von Individuen** – 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 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.
- 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** – Der rechtskräftige einfache Bebauungsplan Nr. 155/IX „Innenstadt IX“ wird in dem durch den Bebauungsplan Nr.16 „Lüneburger Straße / Achterstraße“ überplanten Teilbereich aufgehoben; die dortigen Regelungen treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr.16 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.

V Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist;

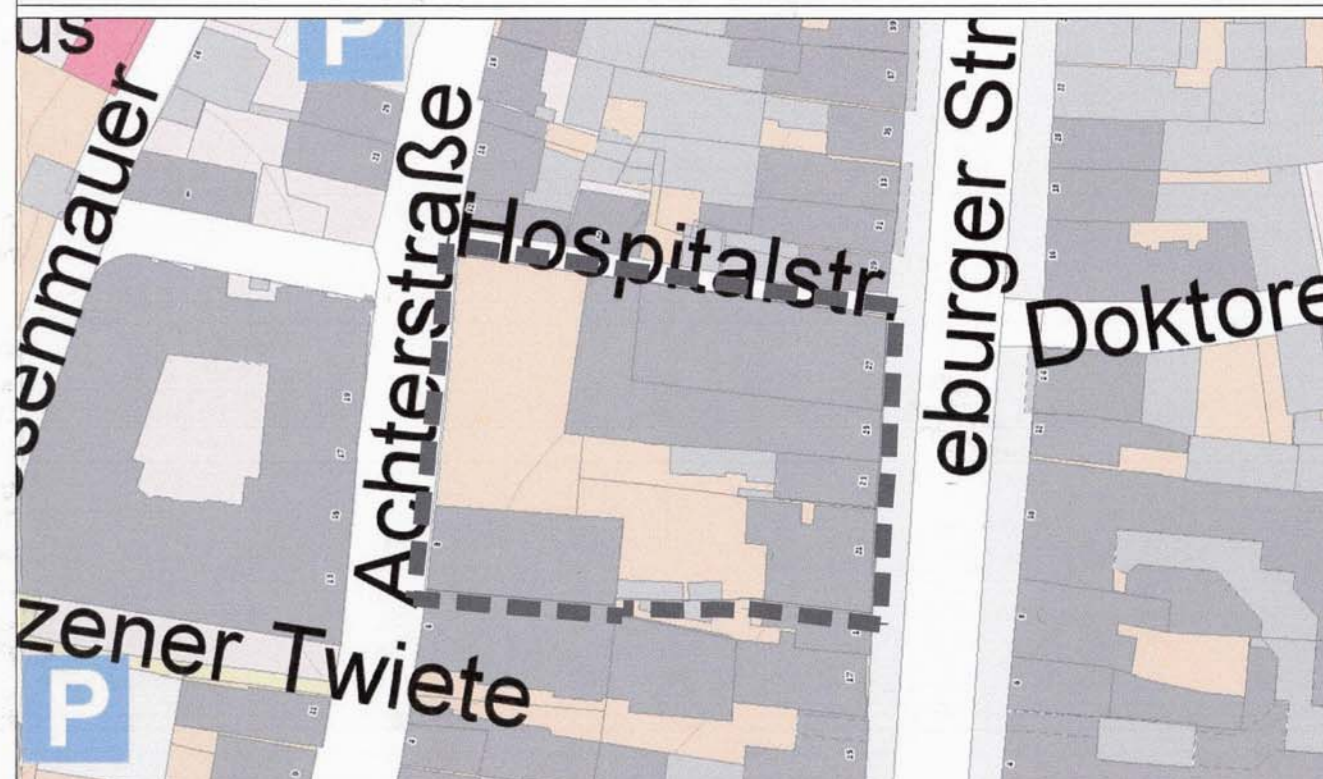
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKoMVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S. 64) geändert worden ist.

Übersichtsplan



Hansestadt Uelzen

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr.16

"Lüneburger Straße / Achterstraße"

M. 1/1000

Hansestadt Uelzen

Fachbereich Planung, Bauaufsicht und Liegenschaften
- Planungsabteilung -

Urschrift
05/2021