

SATZUNG DER HANSESTADT UELZEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 197 "LOKSCHUPPEN OST - MARGARETENSTRASSE" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Planzeichnung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020

Präambel

Aufgrund der § 1 Abs. 3, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils in der zuletzt gültigen Fassung - hat der Rat der Hansestadt Uelzen diesen Bebauungsplan Nr. 197 "Lokschuppen Ost - Margaretenstrasse", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung nach § 84 NBauO, am 19.07.2021 als Satzung beschlossen.

Uelzen, den 15.12.2021
 Hansestadt Uelzen, Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Hansestadt Uelzen hat in seiner Sitzung am 20.05.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 197 "Lokschuppen Ost - Margaretenstrasse" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 06.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Uelzen, den 16.12.2021
 Hansestadt Uelzen, im Auftrag

Öffentliche Auslegung

Der Bürgermeister der Hansestadt Uelzen hat dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 197 "Lokschuppen Ost - Margaretenstrasse" und der Begründung sowie seiner öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 07.04.2021 bis 10.05.2021 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurden im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Hansestadt Uelzen eingestellt.

Uelzen, den 16.12.2021
 Hansestadt Uelzen, im Auftrag

Satzungsbeschluss

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 197 "Lokschuppen Ost - Margaretenstrasse" und die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 19.07.2021 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Uelzen, den 16.12.2021
 Hansestadt Uelzen, im Auftrag

Inkrafttreten

Im Amtsblatt Nr. 24 des Landkreises Uelzen vom 31.12.2021 ist bekannt gemacht worden, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 197 "Lokschuppen Ost - Margaretenstrasse" beschlossen worden ist. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 197 ist damit am 31.12.2021 rechtsverbindlich geworden.

Uelzen, den 06.01.2022
 Hansestadt Uelzen, Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 197 "Lokschuppen Ost - Margaretenstrasse" 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 05.01.2023
 Hansestadt Uelzen, im Auftrag

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.12.2021). 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 14.12.2021
 (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 197 "Lokschuppen Ost - Margaretenstrasse" wurde im Auftrage der Hansestadt Uelzen vom Planungsbüro cappel + kranzhoff stadentwicklung & planung GmbH, Hamburg, ausgearbeitet.

Uelzen, den 14.12.2021
 Hansestadt Uelzen, im Auftrag (Baudezernent)

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

sonstiges Sondergebiet "öffentliches Parkhaus" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung Nr. 3

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 & 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 & 11 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Kennzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Gebäude mit Nebengebäuden

Bemaßung in Metern

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	-
zulässige Bauweise	Vollgeschosse als Höchstmaß

I. Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 197 für die Flurstücke des Geltungsbereichs geändert. Die darüber hinaus gehenden Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

1 Art der baulichen Nutzung (9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "öffentliches Parkhaus" festgesetzt. Es dient der Errichtung einer öffentlichen Park-Ride-Anlage zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.

Zulässig sind alle mit der Zweckbestimmung wesensmäßig verbundenen baulichen und sonstigen Anlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Gebäudehöhe (§ 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO)

Gebäude im sonstigen Sondergebiet "öffentliches Parkhaus" dürfen eine maximale Höhe von 54 m über Normalhöhen null nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine oder technische Anlagen, unberücksichtigt.

2.2 Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 (4) Satz 3 und § 21a BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet "öffentliches Parkhaus" darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 und § 21a, 22 u. 23 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit folgender Abweichung: Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

3.2 Für untergeordnete Bauteile in Form von Treppenhäusern, Fußgängerrampen oder Vordächern ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 2,00 m zulässig.

4. Abweichende Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Im sonstigen Sondergebiet "öffentliches Parkhaus" beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen zu den angrenzenden Flurstücken 31/29 (westlich angrenzende Bahnhöfe) und 189/7 (östlich angrenzende Flächen des Lebensmittelmarktes) 0,25 H.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (5) BauNVO)

Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig.

6. Immissionschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Das Parkhaus ist mit einem geschlossenen Dach zu versehen. Eine nach oben offene oberste Parkebene ist nicht zulässig.

Die Brüstungshöhe jedes Parkgeschosses, das oberhalb OK Gelände liegt, muss mindestens eine Höhe von 0,65 m oberhalb OK Fahrbahnelag aufweisen. Die Brüstung ist in geschlossener Bauweise auszuführen. Die maximale Höhe der offenen Fassadenfläche darf für die einzelnen Geschosse umlaufend die folgenden Maße nicht überschreiten:

Erdgeschoss	2,1 m
1.OG	1,8 m
DG	2,7 m

Abweichungen hiervon sind möglich, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der schalltechnische Nachweis erbracht wird, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

6.2 Zur Vermeidung von Lichtimmissionen ist im Sonstigen Sondergebiet eine blendfreie, richtungsgesteuerte und intelligente Beleuchtung zu installieren, die eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung an der Margaretenstrasse ausschließt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10°. Photovoltaikanlagen auch in Form von Photovoltaikglasdächern sind zulässig.

2 Außenwände

Oberflächen von Fassaden, Dächern, Dachaufbauten und sonstigen baulichen Anlagen sind in Grauweiß, hell- bis dunkelgrauen Farbtönen, in Anthrazit sowie in rotbraunen und dunkelroten Farbtönen zulässig. Metallisch glänzende, spiegelnde oder leuchtfarbene Oberflächen sind ausgeschlossen. Verzinkte Oberflächen sind ausnahmsweise zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig.

3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig. Blendfrei beleuchtete Hinweisschilder zur Nutzung des Gebäudes sind im Bereich der Zufahrt ausnahmsweise zulässig.

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer unter Ziffer 1 bis 6 aufgeführten öffentlichen Bauvorschriften zuwider handelt. 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.

III. HINWEISE

1 Archäologie

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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.

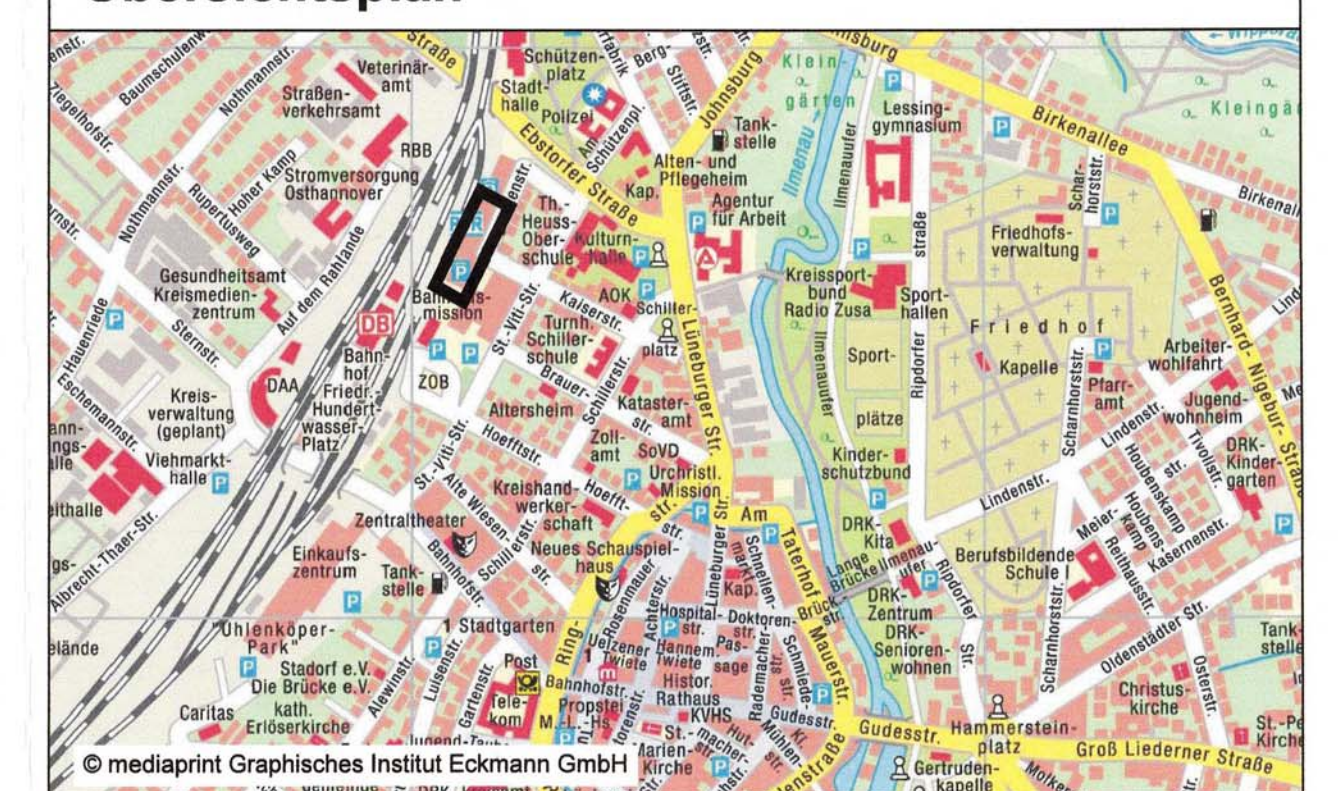
2 Artenschutz

Als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr. 1 in BNatSchG) ist das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

3 Kampfmittel

Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

Übersichtsplan



Hansestadt Uelzen

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 197 "Lokschuppen Ost - Margaretenstrasse" mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1.000

Urschrift



Hansestadt Uelzen
 Fachbereich Planung, Bauaufsicht und Liegenschaften
 -Planungsabteilung-

Planverfasser:



cappel + kranzhoff
 stadtebauliche und planung gmbh
 Palmallee 96, 22767 Hamburg
 Tel. 040 380 375 670
 mail@ck-stadtplanung.de