

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 293 „Ripdorf Südwest“

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Hansestadt Uelzen den Bebauungsplan Nr. 293 „Ripdorf Südwest“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO am 11.11.2024 als Satzung beschlossen.

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Hansestadt Uelzen hat in seiner Sitzung am 22.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 293 „Ripdorf Südwest“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung
Der Bürgermeister der Hansestadt Uelzen hat dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 293 „Ripdorf Südwest“ und der Begründung sowie seiner öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Erneute öffentliche Auslegung
Der Bürgermeister der Hansestadt Uelzen hat dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 293 „Ripdorf Südwest“ und der Begründung sowie seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zugestimmt. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 03.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Hansestadt Uelzen hat den Bebauungsplan Nr. 293 „Ripdorf Südwest“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.11.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

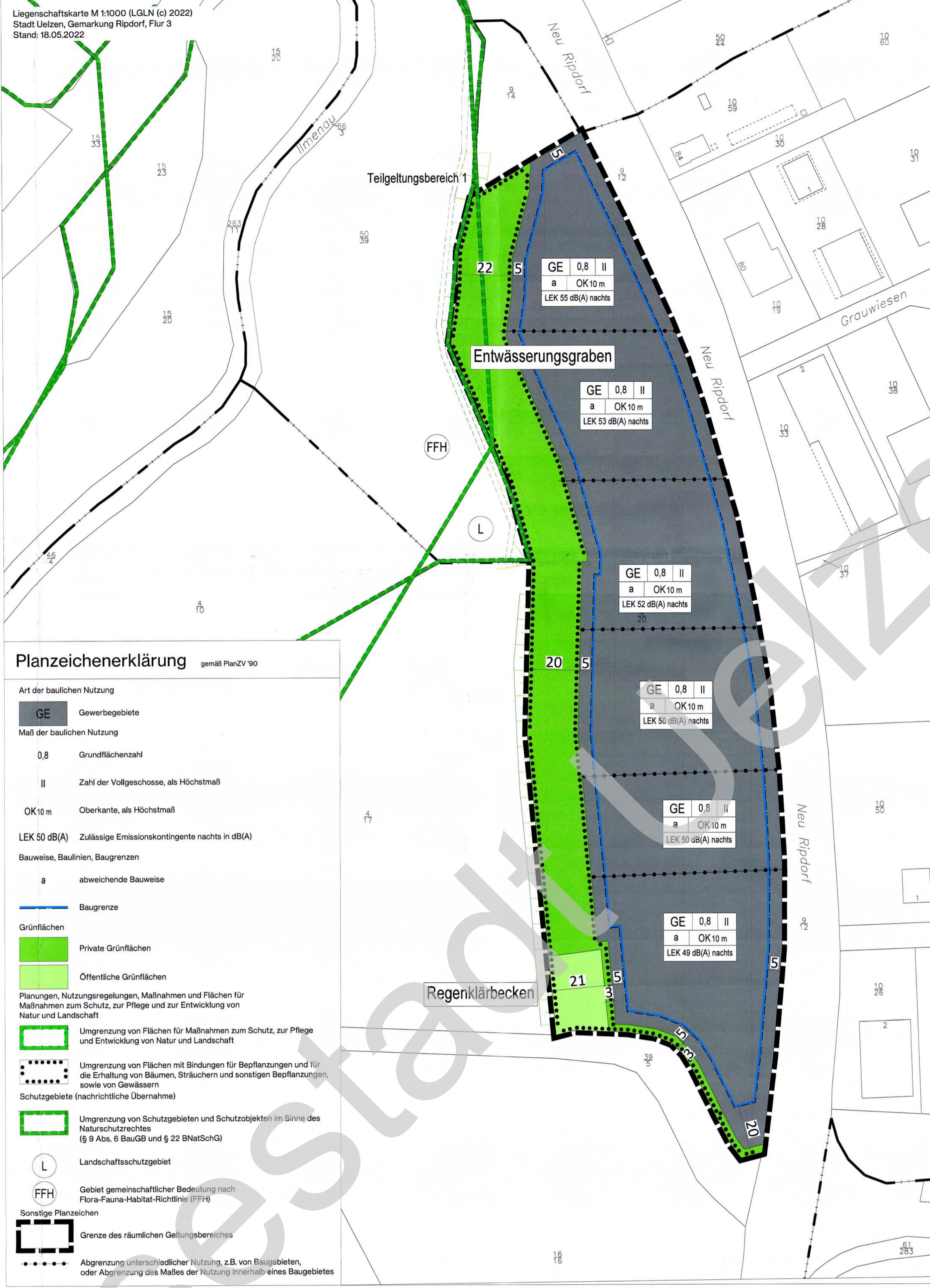
Inkrafttreten
Im Amtsblatt Nr. 4 des Landkreises Uelzen vom 28.02.2025 ist bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan Nr. 293 „Ripdorf Südwest“ beschlossen worden ist. Der Bebauungsplan ist damit am 28.02.2025 rechtsverbindlich geworden.

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 293 „Ripdorf Südwest“ 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.

Plangrundlage
Karte: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Hansestadt Uelzen, Gemarkung Ripdorf, Flur 3
Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand 18.05.2022

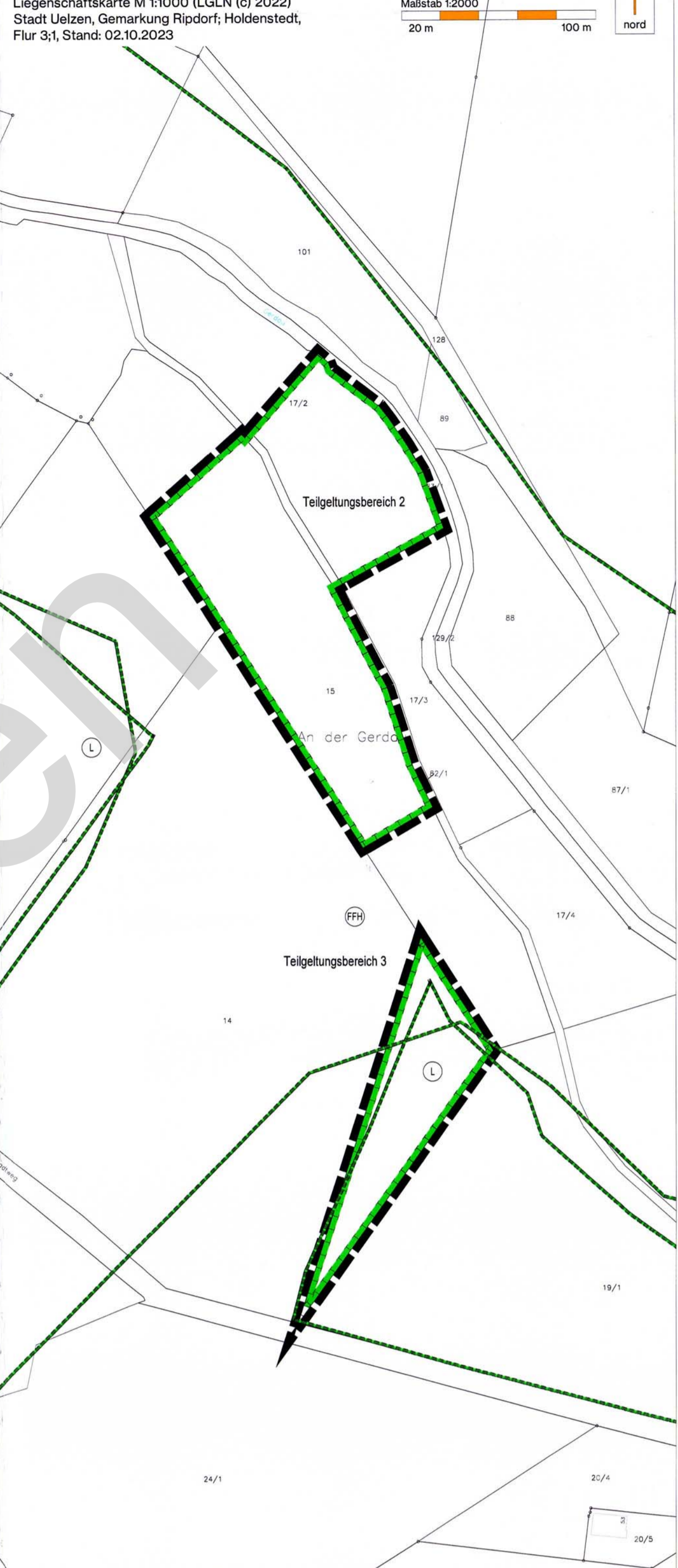
Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 293 „Ripdorf Südwest“ wurde im Auftrag der Hansestadt Uelzen ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210
Uelzen, den 19.02.2025

Planzeichnung Teilgeltungsbereich 1



Planzeichenerklärung gemäß PlanZV 90
Art der baulichen Nutzung
GE Gewerbegebiete
Maß der baulichen Nutzung
0,8 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
OK10m Oberkante, als Höchstmaß
LEK 50 dB(A) Zulässige Emissionskontingente nachts in dB(A)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
a abweichende Bauweise
Baugrenze
Grünflächen
Private Grünflächen
Öffentliche Grünflächen
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
Schutzgebiete (nachrichtliche Übernahme)
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 22 BNatSchG)
L Landschaftsschutzgebiet
FFH Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH)
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Planzeichnung Teilgeltungsbereiche 2 und 3



I Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
Planzeilenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 558), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Planungsgesetz (PlanStG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist
Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) geändert worden ist
Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) geändert worden ist
Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutz und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist
Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.11.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 91) geändert worden ist

II Textliche Festsetzungen

- Nr. 1 Art der baulichen Nutzung
In dem Gewerbegebiet (GE) sind Betriebe, deren Produktionsablauf die Verarbeitung, den Transport oder die Lagerung wassergefährdender Stoffe erfordert, nicht zulässig.
Nr. 2 Ausschuss betriebsbezogenes Wohnen
Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
Nr. 3 Überschreitung der Grundflächenzahl
In dem Gewerbegebiet (GE) darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 0,1 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
Nr. 4 Erdgeschossfußbodenhöhe und Höhenbezugspunkte
(1) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 1,0 m über der gemittelten Höhe der dem Baugrundstück vorgelagerten Straße Neu Ripdorf liegen.
(2) Als Bezugspunkte für die zulässige Gebäudehöhe gelten die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (unterer Bezugspunkt) und die Oberkante des Dachabschlusses (oberer Bezugspunkt) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. a. § 18 Abs. 1 BauNVO).
Nr. 5 Abweichende Bauweise
In dem Gewerbegebiet (GE) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind in der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zu errichten. Die Gebäudehöhe darf mehr als 50,0 Meter betragen (§ 22 Abs. 3 BauNVO).
Nr. 6 Schallschutz – Emissionskontingente
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“ vom Dezember 2006 nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
Emissionskontingente nachts in dB
Teilfläche LEK nachts [dB]
I 55
II 53
III 52
IV 50
V 50
VI 49
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, zu erfolgen.
Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge der jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.
Nr. 7 Entwässerungsgraben und Regenklärbecken
(1) Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ist die Neuanlage eines offenen Entwässerungsgrabens vorzunehmen. Der Wasserlauf des Grabens ist naturnah auszubauen, die weiteren Bereiche der Grünfläche sind extensiv zu unterhalten. Eine Einfriedung der Grünfläche ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).
(2) Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist die Neuanlage eines Regenklärbeckens vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).
Nr. 8 Erhaltung und Anpflanzung von Gehölzen
Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind diese dauerhaft zu unterhalten. Abgabe an Gehölzen sind durch Nachpflanzungen spätestens zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

II Textliche Festsetzungen

- Am östlichen Rand ist über die gesamte Nord-Süd-Ausdehnung der Fläche durchgehend eine standortgerechte, heimische Strauch-Baumhecke als 5-reihige Pflanzung, im Süden bei 3 m Flächenbreite als 3-reihige Pflanzung, entsprechend der Pflanzliste anzulegen. Der Anteil der Bäume hat mindestens 20 % zu betragen. Zu verwenden sind Hochstämmle mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm und Sträucher mit einer Pflanzhöhe von mindestens 100 cm. Unterbrechungen der Strauch-Baumhecke sind nur für notwendige Zuwegungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).
Pflanzliste
Sträucher:
Hunds-Rose (Rosa canina)
Haselnuss (Corylus avellana)
Holunder (Sambucus nigra)
Schliehe (Prunus spinosa)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Bäume:
Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
Feldahorn (Acer campestre)
Roter Hartiegel (Cornus sanguinea)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Eiche (Quercus robur)
Nr. 9 Insekten- und Fledermausschutz
Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit engem Spektralbereich (540 – 650 nm) und Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin zu verwenden. Sie müssen prinzipiell so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren. In der Grünfläche und ihrem Nahbereich bis 15 m in den Baulinien ist eine Außenbeleuchtung bis auf sicherheitstechnisch notwendige Bewegungsleuchten unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
Nr. 10 Maßnahmen für Natur und Landschaft
Teilgeltungsbereiche 2 und 3: Die Ersatzflächen in den Teilgeltungsbereichen 2 und 3 dienen der Herstellung eines naturnahen Waldgebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

III Örtliche Bauvorschriften

- Nr. 1 Dachneigung
In dem Gewerbegebiet (GE) sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 – 15 ° zulässig (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).
Nr. 2 Dachbegrünung
In dem Gewerbegebiet (GE) sind alle Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten und Belichtung – bei einer Substratschicht von mindestens 10 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gekräutern und Wildkräutern zu bepflanzen und extensiv zu unterhalten (§ 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO).
Nr. 3 Werbeanlagen
Werbeanlagen (§ 50 NBauO) sind nur an der Stätte ihrer Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen sind Hinweisschilder mit maximalen Ansichtsfächen von 2 m². Eigenständige Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 10 m gemessen ab der Oberkante der gemittelten Höhe der vorgelagerten Straße Neu Ripdorf zulässig. Werbeanlagen mit blinkendem oder wechselndem Licht sind unzulässig. Beleuchtete oder angestrahlte Werbeanlagen sind so zu errichten, dass sie ausschließlich von der Straße Neu Ripdorf aus wahrzunehmen sind.
Nr. 4 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. Zuwickelungen gegenüber der Grundordnungsvorschriften können ebenfalls mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

IV Hinweise

- 1. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde – Sollten bei Bau- und Erdarbeiten archaische Funde oder Befunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, Knochen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren) freigelegt, angeschnitten oder sonst beobachtet werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 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. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.
2. Artenschutz – Um die Verletzung oder Tötung von Individuen geschützter Tierarten sicher auszuschließen, sollten Baumfäll- und Rodungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchgeführt werden, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar. Sind Maßnahmen, wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uelzen beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches erforderlich. Die Baufeldfreimachung ist ebenfalls in der o. a. Jahreszeit vorzunehmen.
Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor den Baumfällarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierspotenzial zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelnester/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Im Falle der Beseitigung von Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiersnutzung.
Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung auf den vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Gebäude sollten so ausgerichtet werden, dass sie eine abschirmende Wirkung zu den randlichen Gehölzflächen ausüben.
3. Altablagerungen – Im Geltungsbereich des Plangebietes ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verursachung 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.
4. Kampfmittel – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.
5. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Hansestadt Uelzen zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Übersichtsplan



Hansestadt Uelzen

Bebauungsplan Nr. 293
„Ripdorf Südwest“
mit örtlichen Bauvorschriften
M. 1/1000
Hansestadt Uelzen
Fachbereich Planung, Bauaufsicht und Liegenschaften
- Planungsabteilung -
Urschrift