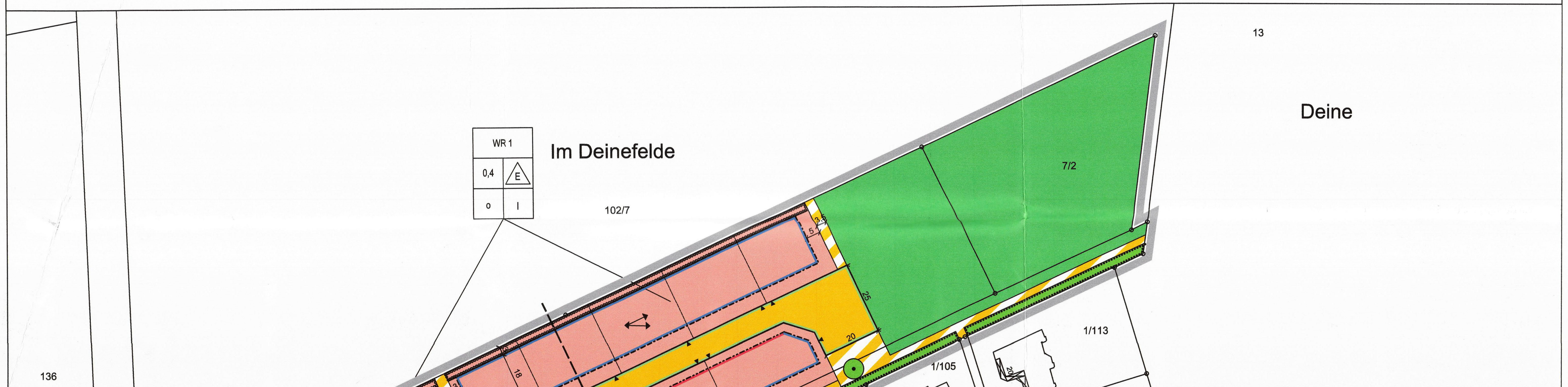
SATZUNG DER HANSESTADT UELZEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 288 "OLDENSTADT - IM DEINEFELDE"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Planzeichnung **M 1:1.000**





Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Hansestadt Uelzen den Bebauungsplan Nr. 288 "Oldenstadt - Im Deinefeld", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Uelzen, den 10. 06. 20 .... (Bürgermeister)

HANSESTADT UELZEN 14

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat in seiner Sitzung am 12. 11. 18 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 288 "Oldenstadt - Im Deinefeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 15. 06. 19 ortsüblich bekannt gemacht.

Uelzen, den 10. 06. 20 .... (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Bürgermeister der Hansestadt Uelzen hat dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 288 "Oldenstadt - Im Deinefeld" und der Begründung sowie seiner öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zugestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21. 09. 19 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 30. 09. 19 bis 01. 11. 19 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Uelzen, den 10. 06. 20 .... (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Hansestadt Uelzen hat den Bebauungsplan Nr. 288 "Oldenstadt - Im Deinefeld" und die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung naxch Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 02. 03. 20 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Uelzen, den 10. 06. 20 .... (Bürgermeister)

In-Kraft-Treten

Im Amtsblatt Nr. 13 des Landkreises Uelzen vom 30. 06. 20 ist bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan Nr. 288 "Oldenstadt - Im Deinefeld" beschlossen worden ist. Der Bebauungsplan ist damit am 30. 06. 20 rechtverbindlich geworden.

Uelzen, den 30. 06. 20 .... (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 Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Uelzen, den 01.07.2021 .... (Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 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 13.06.2019). 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 08. 06. 20 .... (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Josef Paffenholz Uelzen

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde im Auftrag der Hansestadt Uelzen ausgearbeitet von:

cappel + kranzhoff, stadtentwicklung und planung gmbh
Palmaille 96, 22767 Hamburg, Tel 040-38037567-0, Fax -1

Uelzen, den 09. 06. 20 .... Hansestadt Uelzen, i.V. Stadtbaurat

Kennzeichnungen ohne Normcharakter

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- 100 m Waldabstand
- 171/8 Flurstücksnummern
- Gebäude mit Nebengebäuden
- 8,0 Bemaßung in Metern
- geplante Parzellierung

Nutzungsschablone:

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

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert 22.07.2011.

Art der baulichen Nutzung

- WR — Reine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 3 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO), z.B. 0,3
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung Nr. 2
- Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Firstlinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, vgl. textl. Festsetzung Nr. 3.3)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (vgl. textl. Festsetzung Nr. 6.4)
- Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Grünflächen

- öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Baum erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

I. Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

1.1 Reine Wohngebiete (WR)

Die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 3 Abs. 3 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 u. 21a BauNVO)

2.1 Im Reinen Wohngebiet 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 0,5 überschritten werden.

2.2 Die maximale Traufhöhe beträgt für Gebäude mit Sattel- und Walmdächern 5,0m und für Gebäude mit Pultdächern 6,0m. Die maximale Firsthöhe beträgt für Gebäude mit Sattel- und Walmdächern 8,5m und für Gebäude mit Pultdach 8,0m.

2.3 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden). Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) darf maximal 0,5m über der interpolierten Höhe der Oberkante der vorgelagerten öffentlichen Erschließungsstraße liegen.

2.4 Die Firsthöhe (FH) beschreibt das Maß zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

2.5 Die Traufhöhe (TH) beschreibt das Maß zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens und der Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand bei Flachdächern und flach geneigten Dächern.

2.6 Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine oder technische Anlagen, unberücksichtigt.

3 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Die straßenseitigen Baugrenzen und Baulinien im Reinen Wohngebiet dürfen durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, sowie Garagen und Carports nicht überschritten werden.

3.2 Im Teilgebiet WR 2 darf die rückwärtige Baugrenze durch die Grundflächen von Terrassen um maximal 3,0 m überschritten werden.

3.3 Die Regelungen zur Stellung der baulichen Anlagen (gemäß zeichnerischer Festsetzung Firstlinie) gelten nicht für Nebengebäude mit einer Grundfläche von weniger als 30 m².

4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohnungen zulässig, in Doppelhäusern höchstens eine Wohnung je Haushälfte.

5 Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grundstücksein- und ausfahrten sind nur an den in der Planzeichnung festgesetzten Lagen zulässig.

6 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

6.1 Auf jedem Grundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß der Pflanzenliste A zu pflanzen. Alternativ dürfen auch hochstämmige Obstbäume der Pflanzenliste B gepflanzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Sie sind in der nächsten Pflanzperiode nach Baubeginn zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Wildverbiss zu schützen. Bei Verlust ist Ersatz auf demselben Grundstück durch Neupflanzung gleicher Art und Qualität (Stammumfang mind. 16 cm, bei Obstbäumen 14 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu schaffen.

Pflanzenliste A: (Stammumfang 14/16, gemessen in 1 m Höhe) Hainbuche (Carpinus betulus) | Eberesche (Sorbus aucuparia) | Vogelkirsche (Prunus avium) | Holz-/Wildbirne (Pyrus pyraster) | Holz-/Wildapfel (Malus sylvestris) | Feldahorn (Acer campestre)

Pflanzenliste B: (Stammumfang mind. 14 cm, gemessen in 1 m Höhe) Apfelsorten: Knebusch | Martini | Jakob Lebel | Zitronenapfel | Finkenwerder Herbstprinz | Grahams Jubiläumsapfel; Birnensorten: Bürgermeisterbirne | Gute Graue | Speckbirne.

6.2 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind auf mindestens 60 % der Fläche standortgerechte, heimische Laubgehölze der Pflanzenliste C zu pflanzen. Sie sind in regelmäßigen Abständen möglichst zweireihig zu pflanzen. Die Pflanzung darf durch Wege und Nebenanlagen unterbrochen werden. Es sind mind. fünf verschiedene Arten aus der Pflanzenliste C zu annähernd gleichen Anteilen für die Anpflanzung zu verwenden (Stammumfang mind. 16 cm, bei Obstbäumen 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, Sträucher mit einer Höhe von mind. 100 cm). Die Anpflanzungen sind von den Grundstückseigentümern in der nächsten Pflanzperiode nach Baubeginn anzulegen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor Wildverbiss zu schützen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

Pflanzenliste C: Hainbuche (Carpinus betulus) | Eberesche (Sorbus aucuparia) | Winterlinde (Tilia cordata) | Vogelkirsche (Prunus avium) | Eingriffeliger-Weißdorn (Crataegus monogyna) | Schwarzer-Holunder (Sambucus nigra) | Faulbaum (Rhamnus frangulla) | Schlehe (Prunus spinosa) | Wildbirne (Pyrus pyraster) | Hasel (Corylus avellana) | Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) | Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) | Ohrweide (Salix aurita) | Salweide (Salix caprea) | Holz-/Wildapfel (Malus sylvestris) | Feldahorn (Acer campestre)

6.3 Auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind keine Zuwege oder Zufahrten zu angrenzenden Baugrundstücken zulässig.

6.4 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung südlich der Wendeanlage der Planstraße ist so zu begrünen, dass die Befahrbarkeit durch Feuerwehrfahrzeuge stets gegeben ist.

6.5 Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig.

7 Ausschluss bestimmter luftverunreinigender Stoffe (§ 9 (1) Nr. 23a BauGB)

Die Verwendung fossiler Brennstoffe (Kohle, Erdgas und Erdöl) ist unzulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind symmetrische Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25-50° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-30°. Die zulässige Dachneigung kann bei bei untergeordneten Teilen der Hauptanlage bis 15 m², Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen unterschritten werden.

Doppelhäuser sind ausschließlich in einheitlicher Dachform und -neigung auszuführen.

Dachflächen sind mit roten, grauen oder anthrazitfarbenen Ziegeln einzudecken oder als Gründach auszuführen. Reflektierende und stark glänzende Dachziegel sind unzulässig. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind davon abweichende Materialien zur Dacheindeckung zulässig, sofern sie nicht glänzen oder reflektieren. Als Rot bzw. Grau und Anthrazit gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut RAL- Farbregister entsprechen: RAL- Nr. 2001, 2002, 3000, 3003, 3013, 3016, 8004, 8012, 8015 (Rot), 7011, 7012, 7015, 7021, 7024 (Grau) und 7016 (Anthrazit).

Die Dacheindeckung von Doppelhaushälften ist farblich aufeinander abzustimmen, die Farbe der Dacheindeckung muss einer gemeinsamen Farbgruppe nach RAL entsprechen.

Solaranlagen sind auf den Dachflächen zulässig, wenn sie flächig auf der Dachhaut aufliegen und nicht mehr als 30 cm aus ihr herausragen oder wenn sie in die Dachhaut integriert sind.

2 Außenwände

Für die Ausführung von Erdgeschossaußenwänden sind Ziegelmauerwerk und Putzfassaden zulässig. Eine davon abweichende Fassadengestaltung im Erdgeschoss ist zulässig, sofern damit eine maßgebliche Reduzierung von Co2- Emissionen des Gebäudes begründet wird. Bei Gebäuden mit Pultdach darf die Materialität der Dachgeschossaußenwände nicht mit der des Erdgeschosses identisch sein.

Satz 1 gilt nicht für Türen, Fenster, Fensterelemente, Wintergärten, Brüstungsfelder und Balkonbrüstungen, Sockel und Blenden.

Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind farblich und gestalterisch den Hauptgebäuden anzupassen.

Bei Doppelhäusern ist die Materialität und Farbe der jeweiligen Haushälften aufeinander abzustimmen.

3 Gestaltung nicht überbauter Flächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind zu mindestens 50% zu begrünen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen.

Die Anlage von Stein- oder Kiesgärten durch Schüttung von Kies, Schotter, Steinen oder vergleichbarem Material ist unzulässig.

4 Versickerung von Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken im WR 1 im Bereich der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen, im WR 2 im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze zu versickern. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird empfohlen. Stellplätze und Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

Das Niederschlagswasser, welches von zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden stammt, darf ohne eine wasserrechtliche Erlaubnis versickert werden. Für das von Stellplätzen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser von Wohngrundstücken trifft das jedoch nur zu, wenn dieses über die bewachsene Bodenzone versickert wird.

5 Einfriedungen

Im reinen Wohngebiet sind als Grundstückseinfriedungen offene Zäune und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Als Heckenpflanzen sind folgende Arten zulässig:

Weißdorn (Crataegus monogyna) | Liguster (Ligustrum vilgare) | Hainbuche (carpinus betulus) | Rotbuche (Fagus sylvatica).

6 Einstellplätze

Je Baugrundstück mit einem Einzelhaus sind maximal 3 PKW-Einstellplätze, mit einem Doppelhaus maximal 4 PKW-Einstellplätze, zulässig. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Fahrradabstellplätze in den Abmaßen je 2,0m x 0,6m nachzuweisen.

7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Hinweisschilder auf die Ausübung freiberuflich Tätiger gemäß § 13 BauNVO, die sich in Anzahl, Größe und Gestaltung harmonisch in die Außenwandgestaltung einfügen.

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, Holzkohleansammlungen, 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 des Landkreises 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 Waldabstand

Innerhalb eines Abstandes von 100 m zu Waldflächen müssen bauliche Anlagen eine nicht brennbare Fassadenverkleidung haben und eine Bedachung aufweisen, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig ist (harte Bedachung). Feuerstätten sind innerhalb dieses Abstandes entsprechend zu sichern.

3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Für die Straßenbeleuchtung ist ausschließlich fledermaus- und insektenfreundliches Licht mit zum Boden gerichteter streulichtarmer Lichtquelle (z.B. LED) vorzusehen.

Eine Beleuchtung angrenzender Gehölzstrukturen darf nicht erfolgen.

Vor der Beseitigung von Gehölzstrukturen sind diese von einer sachkundigen Person auf mögliche Quartiernutzung durch Fledermäuse/Vögel zu untersuchen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen. Prüfungsergebnisse sind der Behörde auch bei Fehlbesatz mitzuteilen. Bei der Beseitigung von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist die gesetzliche Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung einzuhalten. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

Übersichtsplan



Hansestadt Uelzen

Bebauungsplan Nr. 288 "Oldenstadt - Im Deinefelde"

mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1.000

Hansestadt Uelzen
Fachbereich Planung, Bauaufsicht und Liegenschaften
-Planungsabteilung-

Planverfasser:
cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh
Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 670
mail@ck-stadtplanung.de

Stand: Urschrift, März 2020