SATZUNG DER HANSESTADT UELZEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 302 "OLDENSTADT - KUHWEIDE"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils in den zurzeit geltenden Fassungen - hat der Rat der Hansestadt Uelzen den Bebauungsplan Nr. 302 "Oldenstadt - Kuhweide", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften am 02.03.2026 als Satzung beschlossen.

Uelzen,den 04.05.2026 **L.S.** gez. J. Markwardt
(Hansestadt Uelzen, Jürgen Markwardt - Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Hansestadt Uelzen hat in seiner Sitzung am 18.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 302 "Oldenstadt - Kuhweide" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 16.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Uelzen, den 05.05.2026 gez. Schmidt
(Hansestadt Uelzen, im Auftrag)

Öffentliche Auslegung
Der Bürgermeister der Hansestadt Uelzen hat dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 302 "Oldenstadt - Kuhweide" und der Begründung sowie seiner öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 24.11.2025 bis 23.12.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Uelzen, den 05.05.2026 gez. Schmidt
(Hansestadt Uelzen, im Auftrag)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Hansestadt Uelzen hat den Bebauungsplan Nr. 302 "Oldenstadt - Kuhweide" und die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 02.03.2026 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Uelzen, den 05.05.2026 gez. Schmidt
(Hansestadt Uelzen, im Auftrag)

In-Kraft-Treten
Im Amtsblatt Nr. 8 des Landkreises Uelzen vom 15.05.2026 ist bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan Nr. 302 "Oldenstadt - Kuhweide" beschlossen worden ist. Der Bebauungsplan ist damit am 15.05.2026 rechtverbindlich geworden.

Uelzen, den 19.05.2026 gez. J. Markwardt
(Hansestadt Uelzen, Jürgen Markwardt - 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 gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Uelzen, den .....
(Hansestadt Uelzen, im Auftrag

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
© 2024 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 nach Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das Vermessungswesen (NVermG)). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.03.2023). 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 04.05.2026 **L.S.** gez. J. Paffenholz
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 302 "Oldenstadt-Kuhweide" wurde im Auftrag der Hansestadt Uelzen ausgearbeitet von:

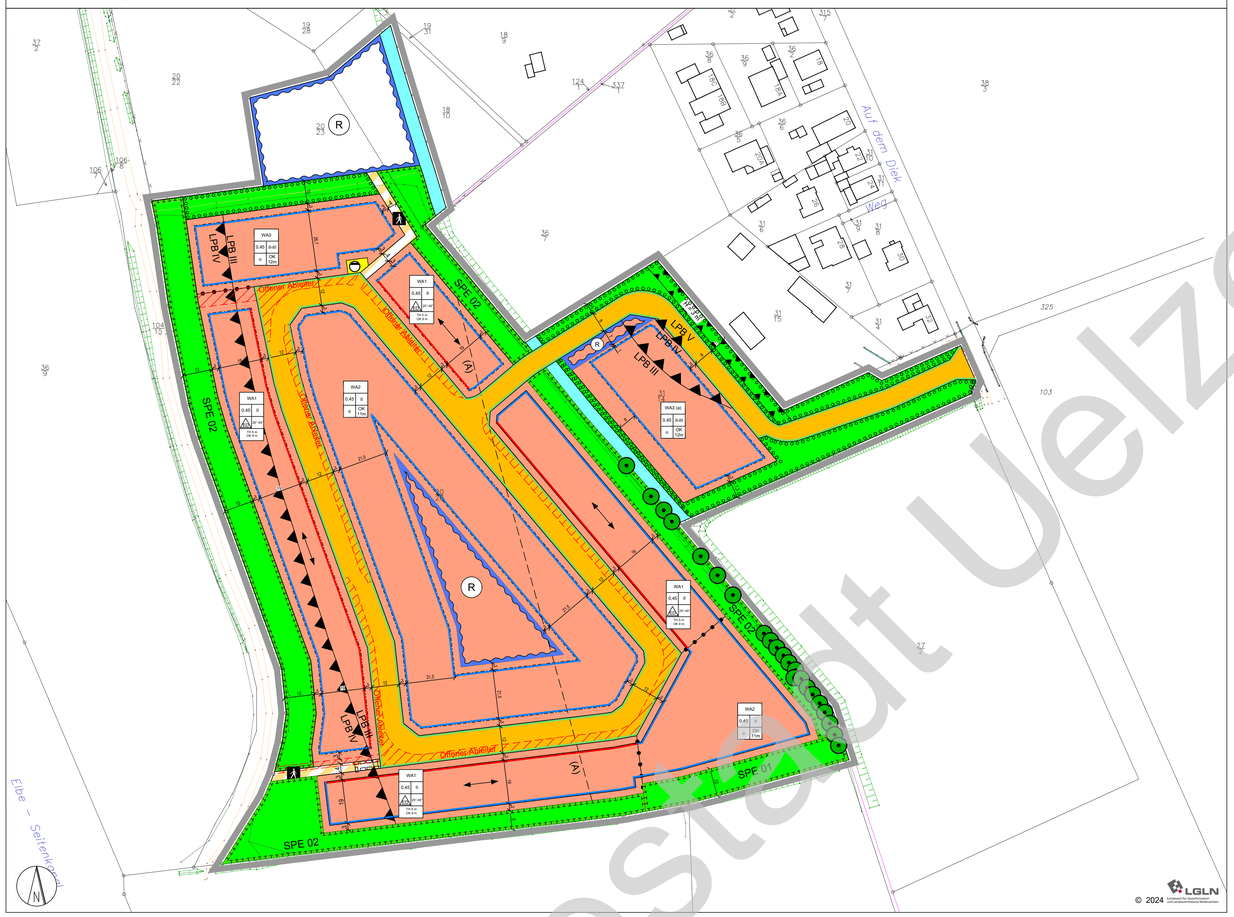
cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh

Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH
Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 670 | mail@ck-stadtplanung.de

Uelzen, den 05.05.2026 gez. A. Stefansky
(Hansestadt Uelzen, i.V. Stadtbaurat)

Planzeichnung

M 1:1.000



Planzeichenerklärung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO), vgl. textliche Festsetzungen Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung

0,45 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO), z.B. 0,4

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO), z.B. II

TH 5 — maximal zulässige Traufhöhe (TH) in Metern über Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen); z.B. 5 m

OK 9 — maximal zulässige Oberkante (OK) in Metern über Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen); z.B. 9 m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

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

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)

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: öffentlicher Fuß- und Radweg

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

Wasserflächen: Wassergraben (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

R — Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

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 zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Baum erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB), vgl. textliche Festsetzungen Nr. 9.3

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Fläche für Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung: Pumpwerk (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 84 Abs. 3 NBauO

Hauptfirstrichtung

25°-45° zulässige Dachneigung

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB), vgl. textliche Festsetzungen Nr. 11

H = 3 m — Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; hier: Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(A) — Bereich mit Anforderungen an die Belüftung von Gebäuden, vgl. textliche Festsetzungen Nr. 12.2

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Vollgeschosse als Höchstmaß
zulässige Bauweise	maximale Firsthöhe maximale Traufhöhe
zulässige Dachneigung	

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

Offener Ableiter

vorhandene Grundstücksgrenzen

171/6 — Flurstücksnummern

Gebäude mit Nebengebäuden

Bemaßung in Metern

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO).

2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

2.1 Die festgelegte Oberkante (OK) beschreibt das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachoberkante und dem Höhenbezugspunkt. Die festgelegte Traufhöhe (TH) beschreibt das Maß zwischen der Schnittlinie von Außenwand und Hauptdach auf der Traufseite und dem Höhenbezugspunkt. Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine oder technische Anlagen, unberücksichtigt.

2.2 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (Höhenbezugspunkt) ist die Oberkante der mittleren Höhe des vorgelagerten Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche, die das Grundstück erschließt.

2.3 Die Gründungsoberkante (Bodenplatte) muss mindestens 0,1m über und darf maximal 0,3m über der interpolierten Höhe der Oberkante der vorgelagerten öffentlichen Erschließungsstraße liegen.
Die straßenseitigen Grundstückshöhen sind auf die Höhe der Oberkante der vorgelagerten öffentlichen Erschließungsstraße anzumodellieren. Die seitlichen Grundstückshöhen sind an den Grundstücksgrenzen anzugleichen.

3 Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen gem. in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen nicht überschritten werden.

4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus zulässig. In Doppelhäusern ist höchstens eine Wohnung je Haushälfte zulässig.

6 Widmung der Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 4 BauGB)
Die Widmung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche zur Gemeindestraße bzw. Fuß- und Radwegen wird zum Zeitpunkt der Verkehrsübergabe gemäß § 6 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz verfügt.

7 Ausschluss bestimmter luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
Die Verwendung fossiler Brennstoffe (Kohle, Erdgas und Erdöl) ist unzulässig.

8 Flächen für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE 1) ist eine Stieleichenreihe (Quercus robur) entsprechend der Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm mit begleitender Strauch-Baum-Hecke sowie eines Saumbereiches zu pflanzen.

8.2 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE 2) sind die Gehölzbestände zu erhalten und der Entwicklung zu überlassen. Ausserdem sind standortgerechte, heimische Laubgehölze der Pflanzliste A zu pflanzen. Die Pflanzqualität hat mindestens zu betragen: 1x verpflanzte leichte Sträucher, 70-90 cm hoch. Es sind mind. fünf verschiedene Arten aus der Pflanzenliste zu annähernd gleichen Anteilen für die Anpflanzung zu verwenden.

8.3 Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität zu schaffen.
Pflanzenliste A: (Heister: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm; Sträucher: 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm) Stieleiche (Quercus robur) | Traubeneiche (Quercus petraea) | Hainbuche (Carpinus betulus) | Eberesche (Sorbus aucuparia) | Sandbirke (Betula pendula) | Aspe (Populus tremula) | Vogelkirsche (Prunus avium) | Eingriffeliger-Weißdorn (Crataegus monogyna) | Schwarzer-Holunder (Sambucus nigra) | Hartriegel (Cornus sanguinea) | Schlehe (Prunus spinosa) | Wildbirne (Pyrus pyraster) | Hasel (Corylus avellana) | Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) | Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) | Ohrweide (Salix aurita) | Salweide (Salix caprea) oran Brombeere (Rubus fruticosus, jedoch nur in geringer Stückzahl).

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

9.1 Auf jedem Grundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß der Pflanzenliste B zu pflanzen. Alternativ dürfen auch hochstämmige Obstbäume der Pflanzenliste C 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 Obstbäume 14 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu schaffen.
Pflanzenliste B: (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, 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 C: (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, gemessen in 1 m Höhe) Apfelsorten: Knebusch | Martini | Jakob Lebel | Zitronenapfel | Finkenwerder Herbstprinz | Grahams Jubiläumsapfel; Birnensorten: Bürgermeisterbirne | Gute Graue | Speckbirne

9.2 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind auf mindestens 60 % der Fläche standortgerechte, heimische Laubgehölze der Pflanzenliste A zu pflanzen. Sie sind in regelmäßigen Abständen möglichst zweireihig zu pflanzen. Es sind mind. fünf verschiedene Arten aus der Pflanzenliste A 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 in der nächsten Pflanzperiode nach Baubeginn anzulegen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor Wildverbiss zu schützen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzung in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

9.3 Als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist an gleicher Stelle ein neuer Baum der gleichen Art zu pflanzen.

10 Regenwasserbehandlung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu Versickerung zu bringen. Die Speicherung des Regenwassers und Entnahme als Brauchwasser sowie Überläufe in angrenzende Grünflächen oder Straßenräume sind zulässig.

11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastenden Flächen sind den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern und den Anliegern Geh-, Fahr und Leitungsrechte einzuräumen. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von jeglicher Bebauung und von Gehölzpflanzungen frei zu halten.

12 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1 Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm nach der DIN 4109 nachzuweisen. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB einzuhalten.

12.2 In dem mit (A) gekennzeichneten Bereich sind schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage für Wohngebäude vorzusehen.

12.3 Innerhalb des Plangebietes sind folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II bis IV für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,ges}$) der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Büroräume
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

12.4 Zum Schutz vor Gewerbelärm ist im WA 3 (a) die Unterbringung schutzbedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) mit zu öffnenden Fenstern und schutzbedürftige Außenwohnbereiche auf der lärmzugewandten Seite nicht zulässig.

12.5 Von den vorstehenden Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gemäß § 84 NBauO)

1 Dachform und Dachneigung
Im WA 1 sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig. Die zulässigen Neigungen der Dächer sowie die Hauptfirstrichtungen sind durch Eintragung in der Planzeichnung geregelt. Die zulässige Dachneigung kann bei untergeordneten Teilen der Hauptanlage bis 15 m², Wintergärten und Terassenüberdachungen sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen unterschritten werden. Doppelhäuser und Häuser von Hausgruppen sind jeweils mit gleichen Dachformen sowie Dachneigungen bei gleicher Traufe und Firsthöhe auszubilden.

2 Dacheindeckung
Dachflächen sind ausschließlich mit anthrazit- oder rotfarbenen Ziegeln einzudecken oder als Gründach auszuführen. Glänzende oder reflektierende Dachziegel sind unzulässig. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind davon abweichende Materialien zur Dacheindeckung zulässig, sofern sie nicht glänzen oder reflektieren. Als Anthrazit gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut RAL- Farbregister entsprechen: RAL- Nr. 7016 (Anthrazit). Als Rot gelten Farbtöne, die den folgenden Farben laut RAL-Farbregister entsprechen: RAL- Nr. 3000 - 3011, 3031.
Die Dacheindeckung von Doppelhaushälften und Hausgruppen ist farblich aufeinander abzustimmen, die Farbe der Dacheindeckung muss einer gemeinsamen Farbgruppe nach RAL entsprechen.

2.1 Haupdachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 20° sind als Gründach mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm und einer extensiven Begrünung auszuführen.

3 Außenwände
Als Fassadenmaterial für die Hauptanlagen sind zulässig:
- Vormauerziegel in rötlichen Farbtönen der RAL- Gruppen Orange, Rot und Violett,
- helles oder hell lasiertes Holz,
- Putz, sofern der Flächenanteil von 75% nicht überschritten wird. Als Anstrich sind helle, gedeckte Farben in Tönen zulässig, die den RAL- Farben 9002, 9003, 9010, 9012, 9016 entsprechen.
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind farblich und gestalterisch den Hauptgebäuden anzupassen.
Bei Doppelhäusern und Häusern von Hausgruppen sind Materialität und Farbe aufeinander abzustimmen.

4 Gestaltung nicht überbauter Flächen
Gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
Die Gestaltung der Grünflächen mit Materialien, durch die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindert oder unterbunden werden (z.B. die Anlage von flächigen Stein-, Kies- oder Schotterbeeten als auch die Verwendung von Vlies- oder Folienabdeckungen) widerspricht der vorgenannten Regelung in § 9 Abs. 2 der NBauO und ist daher nicht gestattet.
Vorgartenzonen sind zu mindestens 50 % zu begrünen.
Die Grünflächen sind dauerhaft gärtnerisch zu pflegen.

5 Versickerung von Niederschlagswasser
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.

6 Einfriedungen
Im Allgemeinen 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).

7 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Hinweisschilder auf die Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten 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 zuwiderhandelt. 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 Kampfmittelbelastung
Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

3 Artenschutz
Als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 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. Vor der Beseitigung von Gehölzstrukturen sind diese auf mögliche Quartiernutzung durch Fledermäuse/Vögel mittels naturschutzfachlicher Kontrollen zu untersuchen.
Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungs- und Bauflächen hat im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar zu erfolgen. Alternativ kann mit den Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende August begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch einen Fachkundigen festgestellt wird, dass auf der betroffenen Fläche keine Brutgeschäfte von bodenbrütenden Vögeln stattfinden oder begonnen werden.
Als Maßnahme zum Insekten- und Fledermausschutz ist eine Reduzierung der Beleuchtung an den Gebäuden und entlang der Verkehrsflächen auf ein Minimum anzustreben. Die Lichtquellen sollten möglichst niedrig angebracht werden, so dass eine großräumige Anlockwirkung von Insekten verhindert wird. Es sollten voll abgeschirmte Leuchten verwendet werden, die das Licht nach oben und zur Seite abschirmen und nur den gewünschten Raum beleuchten. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung). Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe herausragen. Es sind nur warmweiße Lampen zu verwenden bis max. 3.000 Kelvin (Natriumdampflampen und LEDs ohne Blauanteile). Die Beleuchtung sollte durch Bewegungsmelder und/oder Teil- bzw. Nachtabschaltung gesteuert werden.

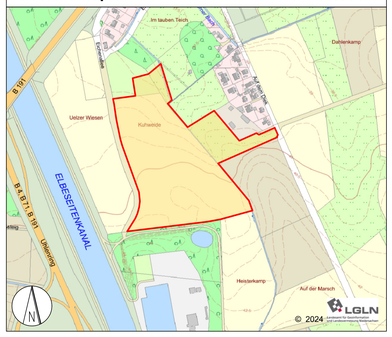
4 Baumschutz
Im Zuge der Bauarbeiten kann es zu erheblichen Schäden an vorhandenen Gehölzbeständen kommen. Hinsichtlich dessen ist bei der Durchführung der Baumaßnahme die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren" zu beachten. Der Wurzelbereich der Gehölze ist nach den

5 DIN-Normen und weitere Regelwerke
Die der Planung zurgrundeliegenden Rechtsquellen und DIN-Normen können bei der Hansestadt Uelzen - Fachbereich Planung, Bauaufsicht und Liegenschaften - eingesehen werden.

6 Kompensationsfläche
Die nach § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden außerhalb des Plangebietes auf einem Flächenanteil von 0,55 ha auf Teilen des Flurstücks 27/2, Flur 1, Gemarkung Groß Liedern gesichert.

Übersichtsplan

M 1:5.000



HANSESTADT UELZEN

Bebauungsplan Nr. 302
"OLDENSTADT - KUHWEIDE"
mit örtlichen Bauvorschriften

Abschrift

Maßstab 1:1.000

Fachbereich Planung, Bauaufsicht und Liegenschaften -Planungsabteilung-
Herzogenplatz 2
29525 Uelzen

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

Stand: 03.03.2026

Hansestadt Uelzen