



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanVz 90).

Art der baulichen Nutzung
 Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung
 GRZ 0,6 Grundflächenzahl
 BMZ 4,0 Baumassenzahl

H 15 m maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über der Geländeoberfläche gemäß § 16 NBauO

Füllschema Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	GE 1	Baumassenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,6	BMZ 4
Höhe baulicher Anlagen	H 15 m	Bauweise

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise: Gebäude über 50 m Länge sind allgemein zulässig. Die maximal zulässige Gebäudelänge ist durch die Baugrenzen bestimmt.

Baugrenze

Verkehrsfächen

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung: Radweg

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

Privates Regenrückhalte- und Versickerungsbecken für GE 1 s. textliche Festsetzung V

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Verkehrsgrün

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald s. textliche Festsetzung VI

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

- o Erhaltung von Bäumen (Ei = Eichen)
- o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen s. textliche Festsetzung VII. 1

Sonstige Planzeichen

- o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- o Standort für eine Werbeanlage s. textliche Festsetzung IV.2
- o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- o Lärmpegelbereich V

Nachrichtliche Darstellungen

- o Sichtdreieck nach Straßenrecht
- o Bauverbotszone nach Straßenrecht s. textliche Festsetzung III

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Soltau den Bebauungsplan Nr. 100/3 "Erweiterung des Gewerbegebietes Almhöhe nach Osten" - dritter Abschnitt - bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen - mit Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 100 "Erweiterung des Gewerbegebietes Almhöhe nach Osten" und Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 100/2 "Erweiterung des Gewerbegebietes Almhöhe nach Osten" - zweiter Abschnitt - als Satzung beschlossen.

Soltau, den 18.06.2009
 L. S.
 gez.: Wilhelm Ruhkopf
 Bürgermeister

Verfahrensvermerk

Plangrundlage
 Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
 Die Verwertung ist für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 11.12.2002, Nds. GVBl. 2003 S. 5).
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: April 2008). 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.

Soltau, den 17.06.2009
 gez.: Krauß
 GLL Verden
 Katasteramt Soltau

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 100/3 wurde ausgearbeitet von
 BÜRO LEPTIEN • KRACK - Stadt- und Regionalplanung, Landschaftsplanung, Gartenarchitektur - Stadtkoppel 4, 21337 Lüneburg.
 Lüneburg, den 15.06.2009
 gez.: T. Krack
 Planverfasser

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 20.02.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100/3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.04.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soltau, den 19.06.2009
 L. S.
 gez.: Wilhelm Ruhkopf
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 18.12.1997 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 100/3 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (a.F.) beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 03.01.1998 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 13.01.1998 bis einschließlich 12.02.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (a.F.) öffentlich ausgelegen.

Soltau, den 19.06.2009
 L. S.
 gez.: Wilhelm Ruhkopf
 Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 19.03.2009 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 100/3 und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 100/3, die dazugehörige Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben vom 31.03.2009 bis einschließlich 30.04.2009 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Soltau, den 19.06.2009
 L. S.
 gez.: Wilhelm Ruhkopf
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan Nr. 100/3 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.06.2009 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Soltau, den 19.06.2009
 L. S.
 gez.: Wilhelm Ruhkopf
 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 100/3 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan Nr. 100/3 ist damit am 20.06.2009 rechtsverbindlich geworden.
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 100/3 "Erweiterung des Gewerbegebietes Almhöhe nach Osten" - dritter Abschnitt - werden der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 100 "Erweiterung des Gewerbegebietes Almhöhe nach Osten" teilaufgehoben und der Bebauungsplan Nr. 100/2 "Erweiterung des Gewerbegebietes Almhöhe nach Osten" - zweiter Abschnitt - aufgehoben.

Soltau, den 22.6.2009
 L. S.
 gez.: Wilhelm Ruhkopf
 Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel in der Abwägung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 18.12.1997 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 100/3 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (a.F.) beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 03.01.1998 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 13.01.1998 bis einschließlich 12.02.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (a.F.) öffentlich ausgelegen.

Soltau, den 19.06.2009
 L. S.
 gez.: Wilhelm Ruhkopf
 Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet GE 1 und GE 2
 1. Allgemein zulässig sind
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern sie einer allgemein zulässigen Nutzung im Gebiet zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 Entlang der Straße "Am Kahlberg" sind in den gekennzeichneten (LPB VI) und durch eine Konturlinie abgegrenzten Teilen diese Wohnungen nur zulässig, wenn die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so bemessen sind, dass die Anforderungen nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Lärmpegelbereich V, erfüllt werden.

2. Ausnahmeweise zulässig sind
 - Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude.
 3. Nicht zulässig sind
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungstätten.

II. Lärmschutz

Schutz vor Gewerbelärm
 Die Gewerbegebiete sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der zulässigen Geräuschmissionen gegliedert. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

	tags	nachts
GE 1:	68 dB (A) pro m ²	53 dB (A) pro m ²
GE 2:	60 dB (A) pro m ²	45 dB (A) pro m ²

Soltau, den 19.06.2009
 L. S.
 gez.: Wilhelm Ruhkopf
 Bürgermeister

	tags	nachts
GE 1:	68 dB (A) pro m ²	53 dB (A) pro m ²
GE 2:	60 dB (A) pro m ²	45 dB (A) pro m ²

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und erfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrg. Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächen-schallleistungspegels zugerechnet werden.
 Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel sind als "Beurteilungspegel" im Sinne der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBI 1998, S. 503ff) zu verstehen. Dem gemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.
 Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Nachweise und Verfahren wird auf DIN 45691 "Geräuschkontingenterung", Hrg. Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln resultierende Gesamtimmissionswert L_{eq} nicht überschritten wird.
 Die Berechnung der aus den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln resultierenden Immissionswerte L_{eq} ist gemäß Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2 nach dem alternativen Verfahren für eine Mittelfrequenz f = 500 Hz und eine mittlere Quellhöhe H_q = 5 m über GOK sowie unter Beachtung der meteorologischen Korrektur für C₀ (tags) = 3,5 dB(A) und C₀ (nachts) = 1,9 dB(A) durchzuführen.
 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_{eq} den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

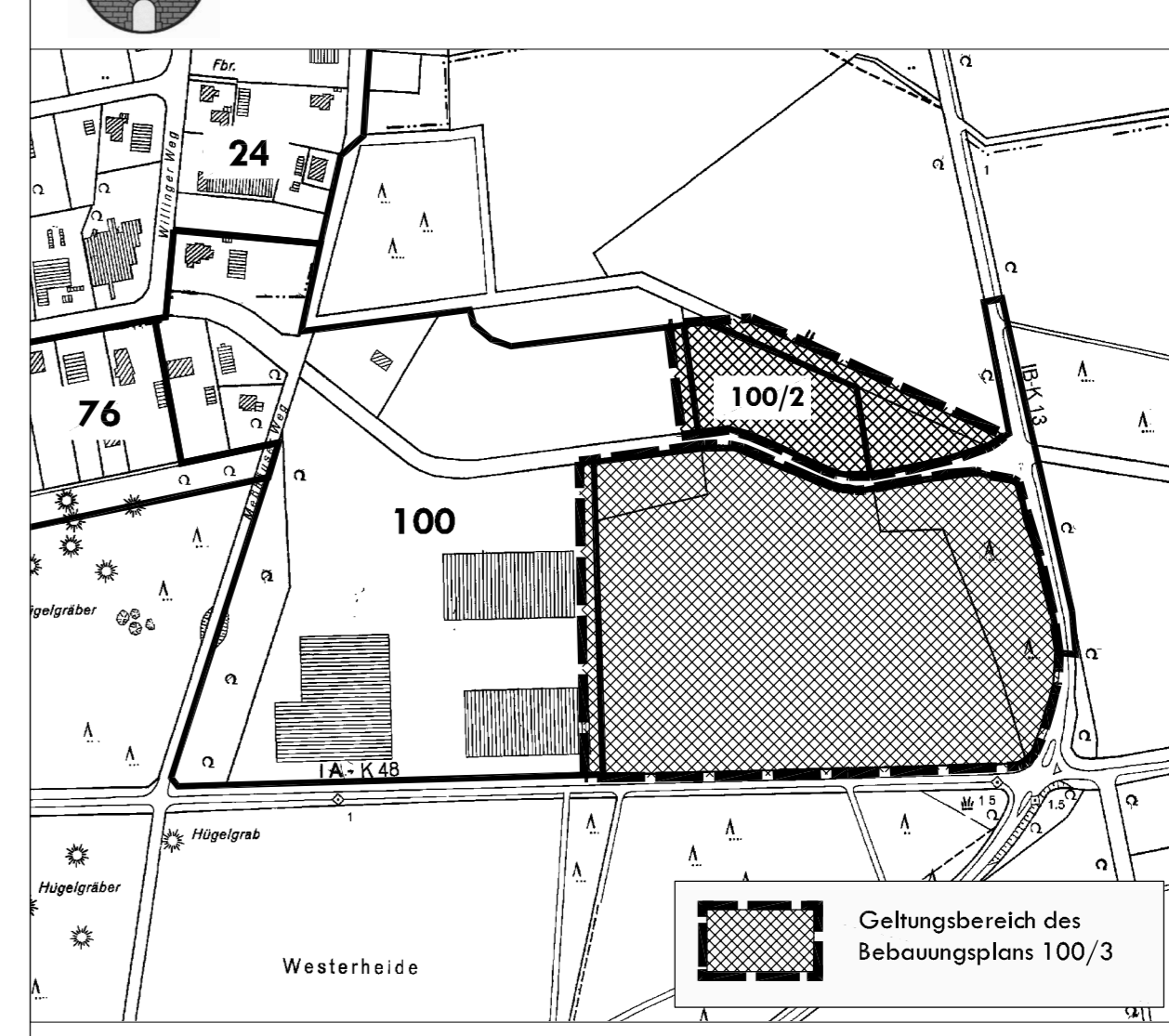
III. Bauverbotszone nach Straßenrecht

Längs der Kreisstraße K 48 besteht eine gemessen vom befestigten Fahrbahnrand 20 m breite Bauverbotszone gem. § 24 NrStG (Niedersächsisches Straßengesetz).
 Innerhalb der Bauverbotszone sind Hochbauten, Werbeanlagen und Aufschüttungen (gem. § 14 BauNVO) unzulässig. NoZufahrten für die Feuerwehr sind zulässig.

IV. Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind nur als selbstleuchtende oder angestrahlte Anlagen zulässig. Wechselwerbung und Wechsellicht als Beleuchtung sind nicht zulässig.
2. Innerhalb der Grünfläche nördlich der Straße "Am Kahlberg" ist eine Gemeinschaftswerbeanlage für die im Gewerbegebiet Almhöhe ansässigen Betriebe zulässig. Die Höhe darf maximal 4 m über der nach § 16 NBauO maßgeblichen Geländehöhe betragen.

Stadt Soltau
 Landkreis Soltau-Fallingb.ostel



Bebauungsplan 100 / 3 "Erweiterung des Gewerbegebietes Almhöhe nach Osten" - dritter Abschnitt -
 - mit Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 100 "Erweiterung des Gewerbegebietes Almhöhe nach Osten" und
 - mit Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 100/2 "Erweiterung des Gewerbegebietes Almhöhe nach Osten" - zweiter Abschnitt -

Satzung

Maßstab: 1 : 1.000
 BÜRO LEPTIEN • KRACK Stadtkoppel 4 21337 Lüneburg