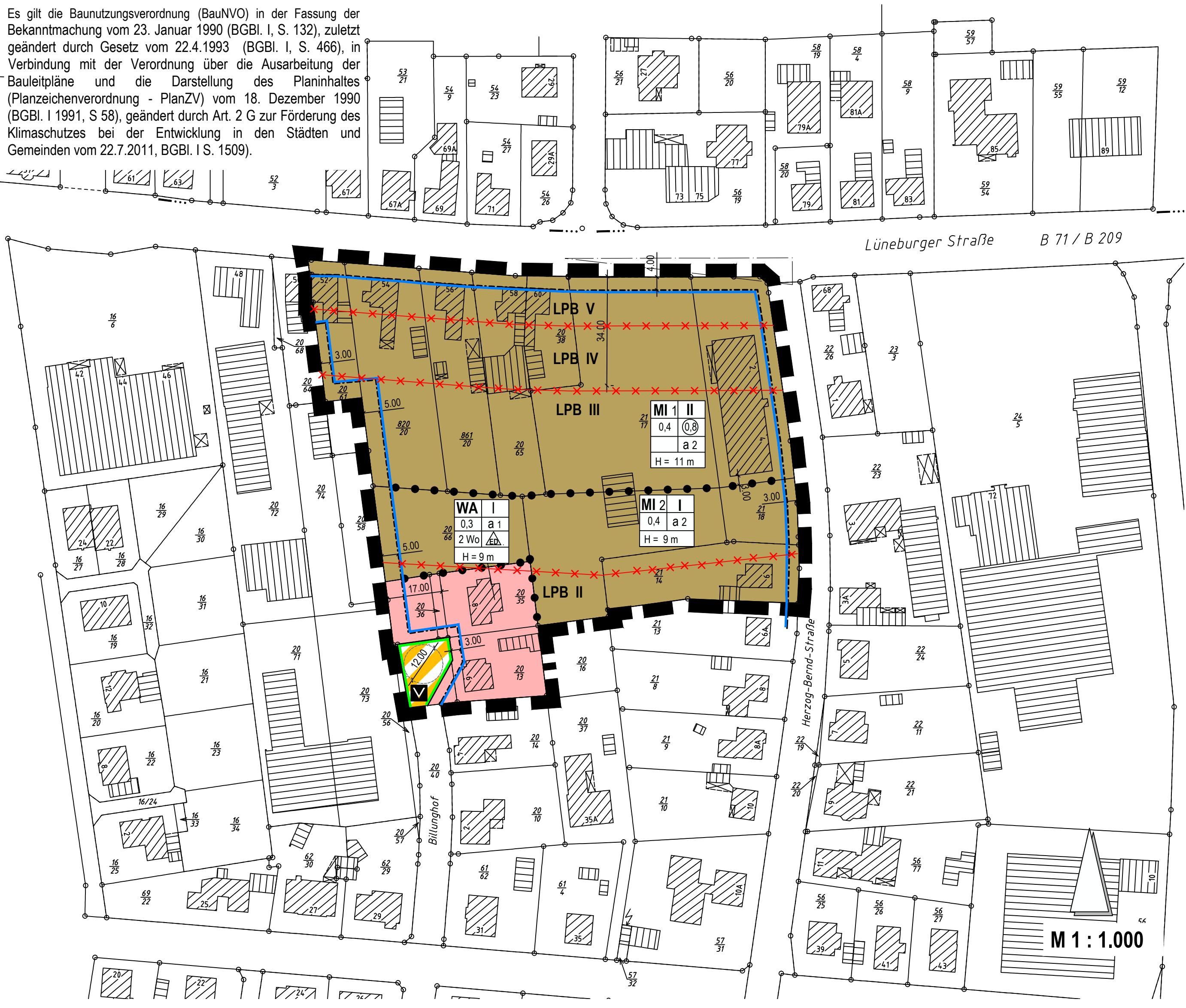


PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011, BGBl. I S. 1509).



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO) - siehe hierzu textl. Festsetzungen Nr. 1.2, Nr. 2.2 u. Nr. 4.2
- WA** Allgemeines Wohngebiet - siehe hierzu textl. Festsetzungen Nr. 1.1, Nr. 2.2 u. Nr. 5.2
- 0,5** Grundflächenzahl - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2.1
- 1,0** Geschosflächenzahl
- II** max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
- H = 11m** max. zulässige Gebäudehöhe = 11,00 m
- 2 Wo** max. zulässig 2 Wohnungen pro Wohngebäude

Bauweise, Baugrenze, Baulinie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- o** offene Bauweise
- a 1** abweichende Bauweise - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 3.1
- a 2** abweichende Bauweise - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 3.2

Baugrenze

Nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigung
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung von Baugebieten
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

LPB II Lärmpegelbereich, z.B. II

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenze (vorhanden) $\frac{21}{17}$ Flurstücksbezeichnung
- vorhandenes Gebäude \triangle Sichtdreieck

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 BauNVO)

- 1.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Sonstige Nutzungen gemäß § 4 BauNVO sind unzulässig.

1.2 Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe nur in Form des KFZ-Handels mit untergeordnetem KFZ-Zubehörhandel für branchenübliche Sortimente,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind ausnahmsweise zulässig:

- sonstige Einzelhandelsflächen als untergeordnete Nutzung für branchenübliche Sortimente im räumlich-funktionalen Zusammenhang von Handwerksbetrieben, soweit keine erheblichen Beeinträchtigungen der Innenstadt zu erwarten sind.

Sonstige Nutzungen gemäß § 6 BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 BauNVO)

2.1 Innerhalb der Mischgebiete ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO für eine gewerblich notwendige Freiflächenutzung bis zu 0,9 zulässig.

2.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet und den Mischgebieten darf die Höhe des Erdgeschossfußbodens max. 30 cm über Oberkante Gelände gemäß § 16 NBauO am höchsten Punkt des Grundstückes liegen.

2.3 Die zeichnerisch festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten einschließlich Dachaufbauten und Antennenanlagen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Für die festgesetzte abweichende Bauweise a 1 in dem Allgemeinen Wohngebiet sind Gebäudelängen nur bis maximal 15,00 m zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen sind davon ausgenommen. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

3.2 Für die festgesetzte abweichende Bauweise a 2 in den Mischgebieten sind Gebäudelängen für gewerblich genutzte Gebäude über 50m zulässig zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 4.1 Im Mischgebiet ist zu der Lüneburger Straße pro Grundstück nur eine Grundstückszufahrt zulässig. Ausnahmsweise sind weitere Zufahrten zulässig, wenn hierdurch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Lüneburger Straße nicht erheblich beeinträchtigt werden.
- 4.2 Eine verkehrliche Erschließung der Mischgebiete MI 1 und MI 2 ist ausschließlich über die Lüneburger Straße und die Herzog-Bernd-Straße zulässig.

5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nur unterirdisch zulässig.

6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, landschaftstypischer Laubbaum (STU 12/14, 3x v) anzupflanzen. Vorhandene Laubbäume können hierbei angerechnet werden. Ist bei gewerblich genutzten Grundstücken eine Anpflanzung von Bäumen auf dem Grundstück nicht möglich, so kann ersatzweise pro Baum 10 lfm. Buchenhecke (Carpinus betulus) angepflanzt werden.

Pro Baum ist eine unversiegelte Baumscheibe von mind. 10 m² Größe zu schaffen, zu begrünen, auf Dauer zu erhalten und durch geeignete Mittel vor Überfährung zu schützen.

7. Festsetzungen zum Immissionsschutz - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Durch geeignete Grundrissgestaltung sind Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, insbesondere Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern in den Lärmpegelbereichen IV und V in den der Lüneburger Straße abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn im konkreten Einzelfall nachgewiesen wird, dass die tatsächliche Außenlärmbelastung aufgrund der abschirmenden Wirkung vorgelagerter Baukörper oder anderer Pegelminderungen geringer ist, als durch die zeichnerisch dargestellten Lärmpegelbereiche beschrieben.

Für die der Lüneburger Straße abgewandten Gebäudeselten darf der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) (entspr. einem Lärmpegelbereich) und bei geschlossener Bebauung sowie bei Innenhöfen um 10 dB(A) (zwei Lärmpegelbereiche) gemindert werden.

7.2 In den Lärmpegelbereichen III bis V ist durch geeignete bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern ein ausreichender passiver Schallschutz herzustellen. Hierzu müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume mindestens den folgenden Anforderungen genügen (Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109)

| Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a [dB(A)] | erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Wohnräumen | | erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Büroräumen | |
|--------------------------------|--|---|-----------------------------|---|-----------------------------|
| | | R _{w,1000} [dB(A)] | R _{w,1000} [dB(A)] | R _{w,1000} [dB(A)] | R _{w,1000} [dB(A)] |
| V | >70 – 75 | 45 | 40 | 40 | 35 |
| IV | >65 – 70 | 40 | 35 | 35 | 30 |
| III | >60 – 65 | 35 | 30 | 30 | 25 |

- resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist zudem eine ausreichende Raumbelüftung bei geschlossenen Fenstern nachzuweisen. Dies kann u.a. durch folgende Maßnahmen erfolgen:

- eine zentrale Hauslüftungsanlage,
- eine Querlüftung über Lüftungsöffnungen oder Fenster in der der Lärmquelle abgewandten Hausseite oder
- schalldämmte Lüftungsöffnungen mit einer Einfügungsdämmung, die das jeweils erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster nicht verschlechtert.

Hinweis:

Die oben genannten Anforderungen verstehen sich in Abhängigkeit der Raum- bzw. Bürogrößen zuzüglich der Korrekturwerte nach Tabelle 9 der DIN 4109.

Für alle Neu- und Umbauten ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen

7.3 In den Lärmpegelbereichen IV und V sind Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, offene Loggien, Balkone, Spielplätze) vor den der Lüneburger Straße abgewandten Gebäude-südseiten anzuordnen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn im konkreten Einzelfall nachgewiesen wird, dass die tatsächliche Außenlärmbelastung der Außenwohnbereiche aufgrund der abschirmenden Wirkung vorgelagerter Baukörper oder anderer Pegelminderungen einen Mittelwert von 60 dB(A) am Tage nicht überschreitet.

*1 DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise (November 1989) Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin

8. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m über Fahrbahnoberfläche freizuhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 56, § 97 und § 98 NBauO in der Fassung vom 10. Februar 2003 - Nds. GVBl. S. 89)

1. Dächer

1.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind für eingeschossige Gebäude nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 30° - 55° zulässig. Dachgauben und Wintergärten sind auch mit einer geringeren Dachneigung zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen auch mit flacher geneigten Dächern bzw. mit Flachdächern hergestellt werden. In den Mischgebieten sind auch flacher geneigte Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.

1.2 Dachflächen geneigter Dächer sind in allen Baugebieten einheitlich in Material und Farbe herzustellen.

1.3 Für die Dachdeckung der geneigten Dächer sind in allen Baugebieten Dachsteine aus Beton oder Ziegeln in den Farben rot, rotbraun, braun und anthrazit. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen und für in die Dachflächen integrierte bzw. auf den Dachflächen angebrachte Sonnenkollektoren sowie für untergeordnete Dachaufbauten (Dachgauben bis zu einer Breite von 3 m). Zulässig sind außerdem begrünte Dächer. Glasierete oder glänzend engobierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur zulässig als Laubhecken (z.B. Hainbuche, Liguster), Holzzäune, Mauern oder Stabmetallzäune bis 1m Höhe über OK angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche. Für gewerblich genutzte Grundstücke sind Stabmetallzäune zur öffentlichen Verkehrsfläche auch bis zu einer Höhe von 2m zulässig.

3. Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Gliederung der Fassade nicht überschneiden. Sie sind nur bis zur bis zur Decke des ersten Vollgeschosses zulässig.

3.2 Freistehende Werbeanlagen müssen zu den Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 3,00 m einhalten. Selbstleuchtende Anlagen sind nur unbeweglich und mit stehendem Licht zulässig. Laufschriften oder Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig. Es sind max. 3 Fahnenmasten pro Betrieb zulässig.

4. Beleuchtung von Freiflächen und Stellplätzen

Für die Beleuchtung von Freiflächen und Stellplätzen sind nur nach unten gerichtete, insektenfreundliche Lichtquellen zulässig. Die Lichtpunkthöhe darf max. 5,0 m über der Geländeoberfläche liegen. Der Bezugspunkt der festgesetzten Höhen ist die gewachsene Geländeoberfläche gem. § 16 NBauO.

Hinweise:

1. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die den Ziffern 1.1 bis 4.4 dieser örtlichen Bauvorschrift widerspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

2. Bodenfunde

Sollten bei Bodenarbeiten/ Abbrucharbeiten Kontaminationen oder Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Fachabteilung Wasser, Boden und Abfall beim Fachbereich 9 des Landkreises Heidekreis zu informieren.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung und § 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89, zuletzt geändert durch § 13 des Gesetzes vom 10. 11.2011, Nds. GVBl. S. 415) und des § 58 des niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Soltau die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 107 „Zwischen Lüneburger Straße, Herzog-Bernd-Straße, Billungstraße und Herzog-Magnus-Straße“ - mit örtlicher Bauvorschrift - bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen

Soltau, den 11.04.2013 L.S. gez. Wilhelm Ruhkopf Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 23.02.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Soltau, den 11.04.2013 L.S. gez. Wilhelm Ruhkopf Bürgermeister

Plangrundlage

Kartengrundlage: Autokartendatenbank (ALK) aus der Gemarkung Soltau
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichtlegene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereiches durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Abs. 3 NVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Juni 2011). 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 11.04.2013 L.S. gez. Twestlan LGLN Verden, Katasteramt Soltau

Planverfasser

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht
Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders - Stadtplaner
Am Moorweg 13, 21514 Güster, Tel. 041 58 - 89 02 77, Fax 89 02 76
in Zusammenarbeit mit dem Planungamt der Stadt Soltau

Güster, den 11.04.2013 gez. H. S. Feenders

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 08.11.2012 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107, die dazugehörige Begründung haben vom 20.11.2012 bis einschließlich 19.12.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Soltau, den 11.04.2013 L.S. gez. Wilhelm Ruhkopf Bürgermeister

Satzungsbeschluss.
Der Rat der Stadt Soltau hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.04.2013 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Soltau, den 11.04.2013 L.S. gez. Wilhelm Ruhkopf Bürgermeister

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 ist damit am 13.04.2013 rechtsverbindlich geworden.

Soltau, den 15.04.2013 L.S. gez. Wilhelm Ruhkopf Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 sind gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den

Bürgermeister

STADT SOLTAU

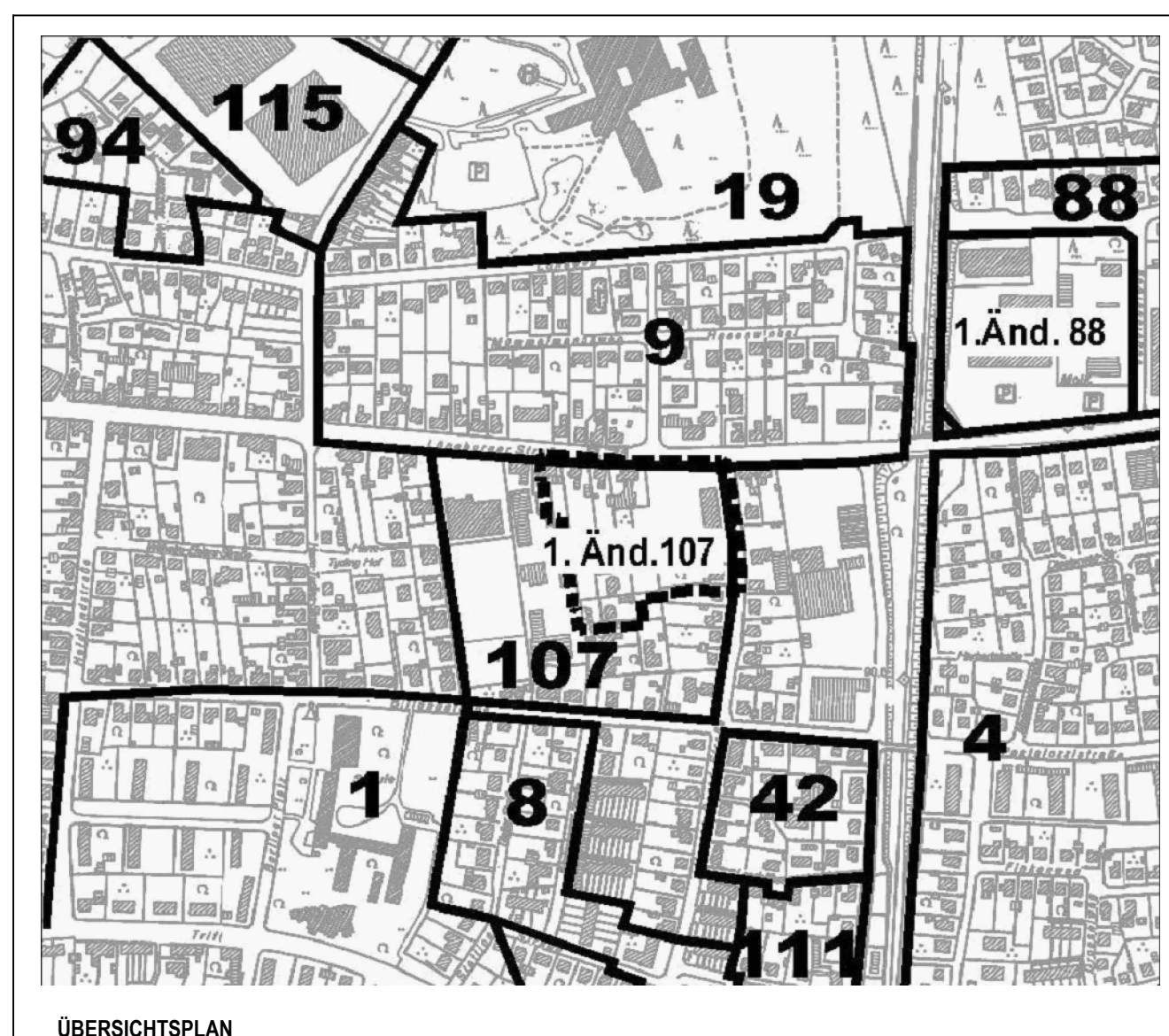
1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 107



für den Bereich

„Zwischen Lüneburger Straße, Herzog-Bernd-Straße, Billungstraße und Herzog-Magnus-Straße“

- mit örtlicher Bauvorschrift im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB



PLANSTAND
SATZUNG