

VERFAHRENSVERMERKE

Piangrundlage
 Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)
 Maßstab: 1: 1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 Datum: 18.09.2020
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung 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 nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standard-Präsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Keiner Erlaubnis bedarf
 1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Katasterämter,
 2. 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. 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.

Scheeßel, den 23.09.2021
 gez. Schröder L.S.
 Öffentl. Best. Verm.-Ing
 ©2020 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
 Niedersachsen
 Regionaldirektion Sulingen-Verden
 -Dez. 3.6, Katasteramt Soltau

Planverfasser
 Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
 Große Straße 49
 27356 Rotenburg (Wümme)
 Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
 E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den 21.09.2021
 gez. M. Diercks (Diercks)
 Planverfasser

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 18.02.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soltau, den 07.10.2021
 L.S. gez. Lemke (Lemke)
 i.V. Erster Stadtrat

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 18.03.2021 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung haben vom 12.04.2021 bis zum 17.05.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden die auszulegenden Unterlagen im Internet unter der Internetadresse www.soltau.de/bauleitplanverfahren sowie unter der Internetadresse <https://wvp.niedersachsen.de/kartendienste> zur Verfügung gestellt.

Soltau, den 07.10.2021
 L.S. gez. Lemke (Lemke)
 i.V. Erster Stadtrat

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Soltau hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.07.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Soltau, den 07.10.2021
 L.S. gez. Lemke (Lemke)
 i.V. Erster Stadtrat

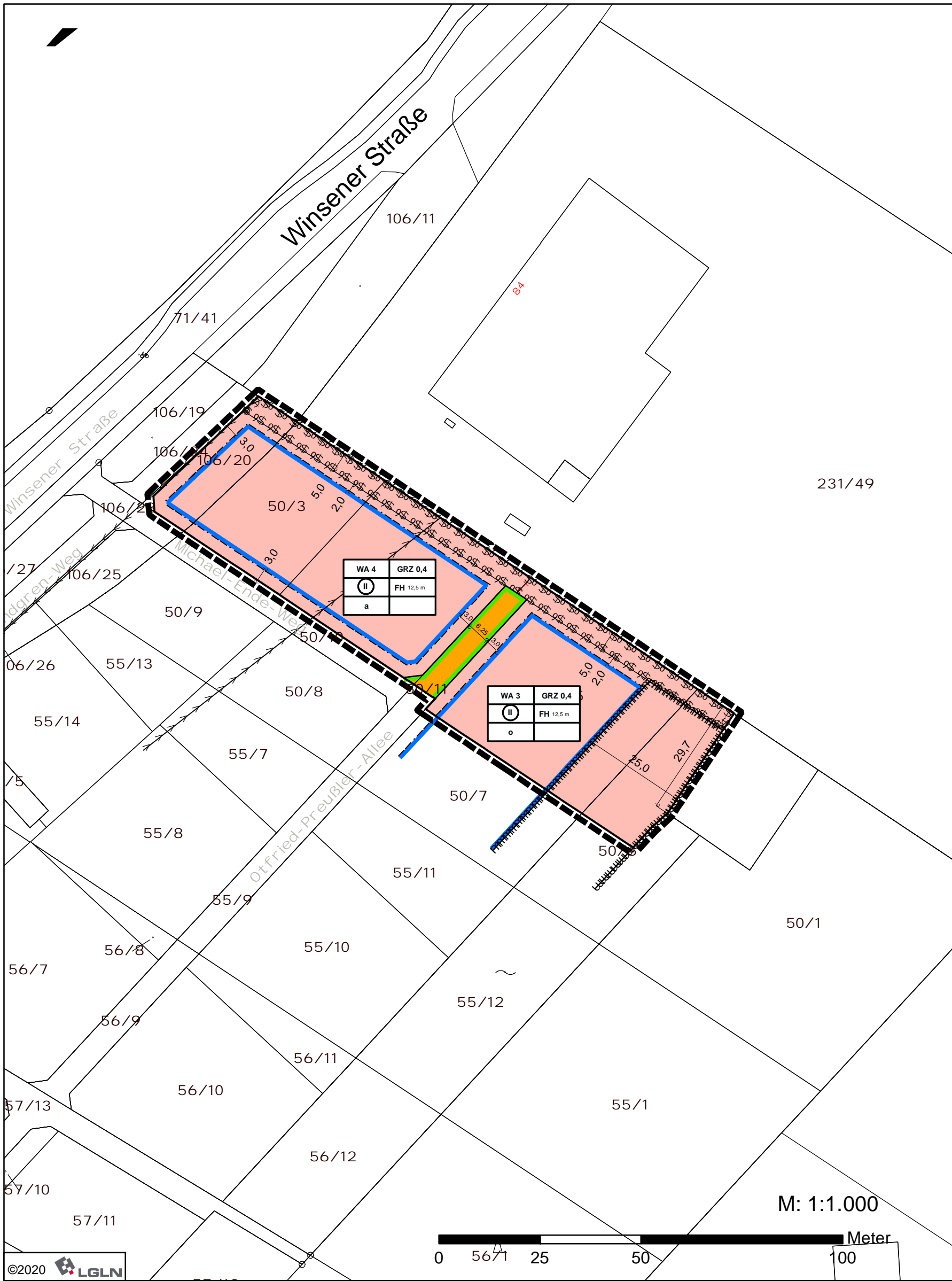
Inkrafttreten
 Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist damit am 27.11.2021 rechtsverbindlich geworden.

Soltau, den 15.12.2021
 L.S. gez. Lemke (Lemke)
 i.V. Erster Stadtrat

Verletzung von Verfahrens- und Formschritten
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes oder nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den
 Bürgermeister



7. ERHALT UND ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

7.1 Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen und von Bäumen und Sträuchern ist eine 2-reihige Baum-/Strauchhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	H, 3xv, STU 12-14 cm
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	H, 3xv, STU 12-14 cm
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	H, 3xv, STU 12-14 cm
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	H, 3xv, STU 12-14 cm
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	Str., 2xv., Höhe 60-100cm
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	Str., 2xv., Höhe 60-100cm
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	Str., 2xv., Höhe 60-100cm
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	Str., 2xv., Höhe 60-100cm
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	Str., 2xv., Höhe 60-100cm
<i>Salix caprea</i>	Salweide	Str., 2xv., Höhe 60-100cm
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	Str., 2xv., Höhe 60-100cm

*H, 3xv., STU 12-14 cm -> Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
 Str., 2xv., Höhe 60-100cm -> Strauch, 2-mal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

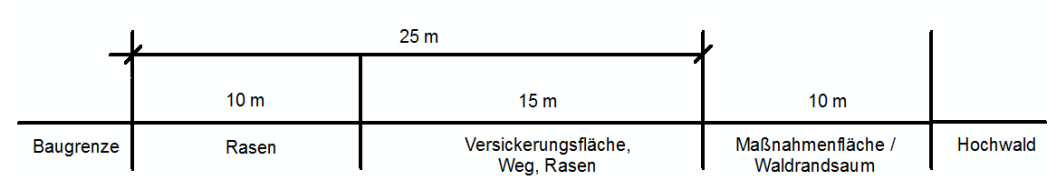
7.2 Der Reihen- und Pflanzabstand beträgt 1,50 m x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

7.3 Die Anpflanzungen sind bereits erfolgt und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

8. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREI ZU HALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, dienen als Brandschutzstreifen und Versickerungsfläche. Innerhalb dieses Brandschutzstreifens sind Wundstreifen, begrünte Flächen, befestigte Geh- und Fahrwege und offene Stellplatzflächen zulässig. Anlagen zur Versickerung sowie für die Löschwasserversorgung sind ebenfalls zulässig.

Aufbau des Brandschutzstreifens (25 m)



9. FLÄCHEN FÜR TRANSFORMATORENSTATIONEN (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

Transformatorstationen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zulässig.

10. FLÄCHEN FÜR MÜLLBEHÄLTERSTANDORTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Müllbehälter der Grundstücke, die von Stichstraßen aus erschlossen sind, sind am Abholltag im Bereich der Einmündung der jeweiligen Stichstraße abzustellen. Hierfür sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche oder der WA-Gebiete Müllsammelbehälterplätze bereitzustellen.

11. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume in dem gekennzeichneten Bereich gilt ein erforderliches Bau-Schalldämmmaß $R_{w,ges} \geq 33$ dB. Der Nachweis zur Einhaltung des erforderlichen Bau-Schalldämmmaßes hat nach der DIN 4109, Teil 2, Ausgabe Januar 2018 zu erfolgen. Von der Anforderung kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass z.B. aufgrund von Abschirmungen oder ähnlichen Effekten geringere Außenlärmpegel vorliegen.

11.2 Zusätzlich zu den in der textlichen Festsetzung 11.1 getroffenen Anforderungen sind in den Gebieten WA 3 und WA 4 an den nördlichen sowie an den nordwestlichen und nordöstlichen Gebäusesetten keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Räumen zulässig. Zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Räume können zugelassen werden, wenn nicht zu öffnende, verglaste, Vorbauten mit einem Schalldämmmaß von mindestens 10 dB verbaut werden oder durch anderweitige Abschirmmaßnahmen die Einhaltung des Immissionsrichtwertes in 0,5 m vor dem geöffneten Fenster nachgewiesen wird.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Gestaltung der Dächer und Gauben

1.1 Materialien und Farben der Dacheindeckung, Solaranlagen

Als Dacheindeckungsmaterialien für geeignete Dächer sind in den WA-Gebieten Dachsteine aus Beton oder Dachziegel in den Farbbereichen rot bis rotbraun und grau bis anthrazit einschließlich produktionsbedingter Abweichungen wie folgt zulässig:

Rote und Rotbraune Farbtöne:			
RAL 2001 (Rotorange)	RAL 2002 (Blutorange)	RAL 3000 (Feuerrot)	RAL 3002 (Karmirotn)
RAL 3013 (Tomatenrot)	RAL 3016 (Koralenrot)	RAL 8012 (Rotbraun)	

Graue und Anthrazite Farbtöne:			
RAL 7011 (Eisengrau)	RAL 7012 (Basaltgrau)	RAL 7015 (Schiefergrau)	RAL 7016 (Anthrazitgrau)
RAL 7022 (Umbragru)	RAL 7024 (Graphitgrau)	7026 (Granitgrau)	

Reflektierende oder glänzend engobierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Für Flachdächer dürfen auch andere, als die genannten Dachdeckungsmaterialien, verwendet werden. Flachdächer dürfen auch begrünt werden.

In die Dachfläche integrierte bzw. auf der Dachfläche angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht sind zulässig.

1.2 Gauben

Dachgauben müssen einen seitlichen Abstand von mind. 1,0 m zur Außenwand des darunter liegenden Geschosses einhalten. Für Dachgauben sind auch patinierende Metalle wie Zink, Blei oder Kupfer zulässig.

2. Einfriedungen

In den WA-Gebieten sind Einfriedungen aus Holz, Mauerwerk (auch verputzt), Stabmetallzäunen und Natursteinmauern sowie Laubhecken zulässig. Kombinationen aus den genannten Materialien sind ebenfalls zulässig.

Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen an der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite eine Höhe von maximal 1,0 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Umgränzungen von Müllbehälterstandorten sowie Einfriedungen in Form von Laubhecken. Bezugspunkt ist jeweils die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

3. Anzahl der notwendigen Stellplätze

Pro Wohneinheit sind mindestens 1,25 Stellplätze anzulegen.

HINWEIS

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 231-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

2. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohlensammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 13 NDSchG meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Heidekreis zu erfolgen.

3. BODENSCHUTZ

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies können z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

4. KAMPFMITTEL

Im Rahmen einer Luftbildauswertung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln- Hannover ergab die Auswertung, dass kein Kampfmittelverdacht besteht und somit kein Handlungsbedarf erforderlich ist. Das LGLN weist darauf hin, dass die vorliegenden Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden konnten. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

5. EINSICHTNAHME IN DIE DIN-VORSCHRIFTEN

Die DIN 4109 und die DIN 18005 sind beim Beuth Verlag / Berlin oder DIN Deutsches Institut für Normung e.V. / Berlin zu beziehen. Die DIN 4109 und die DIN 18005 können auch in der Fachgruppe 61 Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung, Recht bei der Stadt Soltau, Poststraße 12, 29614 Soltau, eingesehen werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

WA 3 - 4	GRZ 0.4	Art der baul. Nutzung, Grundflächenzahl (Höchstmaß) Anzahl der Vollgeschosse (zwingend / Mindest- und Höchstmaß), Firsthöhe Bauweise (offen / abweichend)
	FH 12,5 m	

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene / abweichende Bauweise
 Baugrenze

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

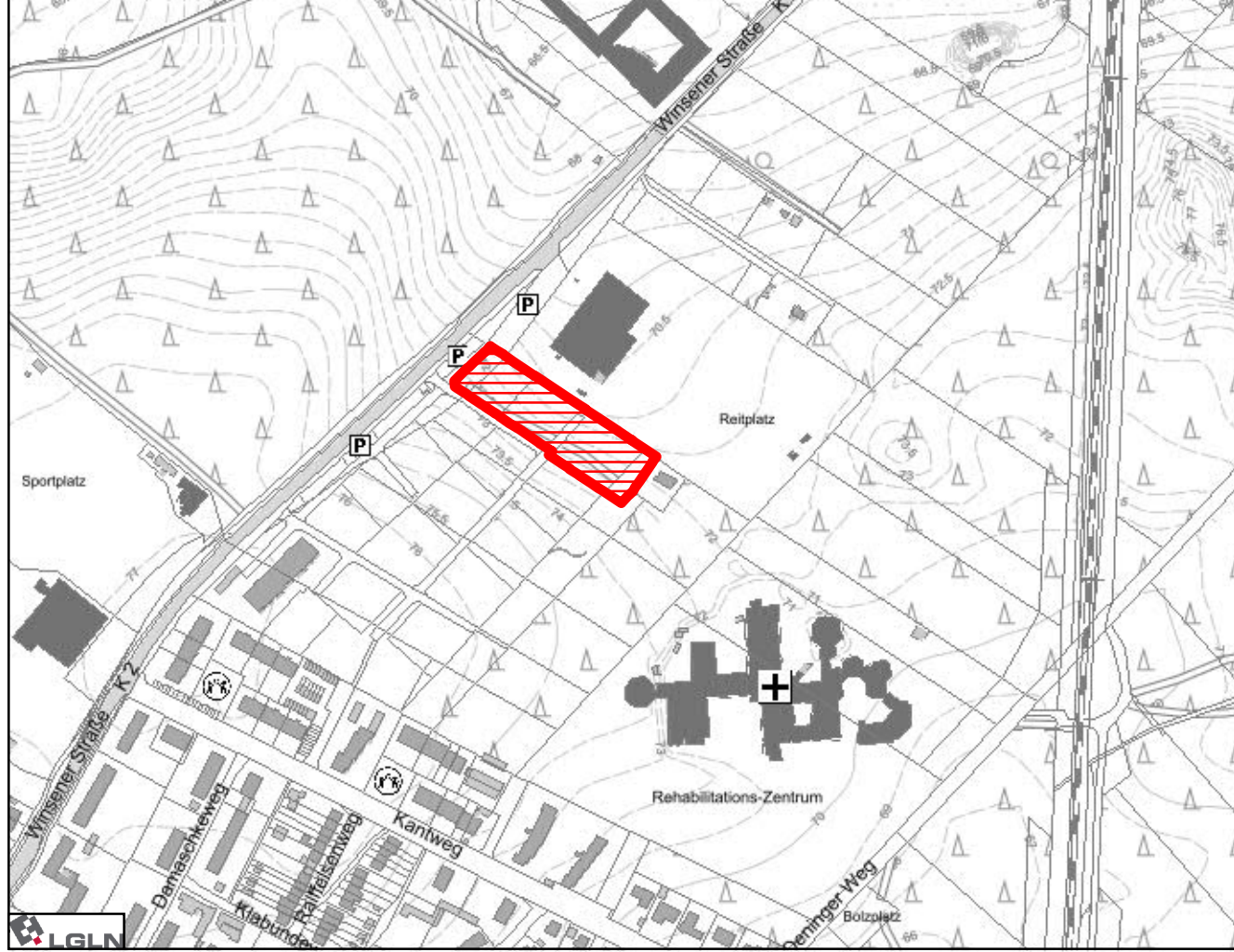
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Flächen die von der Bebauung frei zu halten sind (siehe textl. Festsetzung Nr. 8)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 11)

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190,253) und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70) hat der Rat der Stadt Soltau diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Soltau, den 07.10.2021
 gez. Lemke L.S.
 (Lemke)
 i.V. Erster Stadtrat

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



Stadt Soltau

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn"

- mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung -

Maßstab 1:1.000
Stand: 13.09.2021

Abschrift