

Stadt Soltau

1. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 115 "Wohnpark am Oeninger Weg"

Festsetzung, örtliche Bauvorschrift und Begründung

Die **textliche Festsetzung Nr. 2** des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 115 "Wohnpark am Oeninger Weg" erhält folgende neue Fassung:

"2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestlegung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO, § 16 BauNVO)

Der Erdgeschossfertigfußboden baulicher Anlagen darf in allen Baugebieten maximal 30 cm über der Geländeoberfläche gem. § 16 NBauO liegen.

Im Rahmen des Bestandsschutzes sind Ausnahmen zulässig.

Die in den Baugebieten zeichnerisch festgesetzten maximalen Gebäudehöhen haben als Bezugshöhe die gewachsene Geländeoberfläche gemäß § 16 NBauO. Diese Festsetzung gilt auch für Dachaufbauten und Antennenanlagen."

Die **örtliche Bauvorschrift Nr. 3 "Gestaltung von Einfriedungen"** des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 115 "Wohnpark am Oeninger Weg" wird wie folgt ergänzt:

Stabmetallzäune sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Soltau **die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 "Wohnpark am Oeningер Weg"** bestehend aus textlicher Festsetzungen, örtlicher Bauvorschrift und der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.
Das Verfahren wurde gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Soltau, den 24.05.2012

gez.
Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

L.S.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurde von der Fachgruppe 61, Planung und Raumordnung, der Stadt Soltau ausgearbeitet.

Soltau, den 24.05.2012

gez.
Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 16.02.2012 dem Entwurf der ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 sowie die dazugehörige Begründung haben vom 28.02.2012 bis einschließlich 29.03.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Soltau, den 24.05.2012

gez.
Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

L.S.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 und die dazugehörige Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.05.2012 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Soltau, den 24.05.2012

L.S.

gez.
Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 – mit örtlicher Bauvorschrift – ist damit am 26.05.2012 in Kraft getreten.

Soltau, den 29.05.2012

In Vertretung

gez.
Cassebaum

L.S.

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der ersten vereinfachten Änderung Bebauungsplanes Nr. 115 sind gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den . .2013

Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Begründung zur ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 **"Wohnpark am Oeningер Weg"**

Die textliche Festsetzung Nr. 2 "Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestlegung" regelt die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens über gewachsenem Gelände.

Wie in der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgeführt, soll damit erreicht werden, dass der fertige Fußboden nicht höher als 30 cm über gewachsenem Gelände liegt.

Die textliche Festsetzung lässt in ihrer bisherigen Formulierung jedoch lediglich 0,30 cm über gewachsenem Gelände zu. In der Verwaltungspraxis wurde eine Höhe von 30 cm angewendet.

Im Interesse der Rechtsklarheit soll die textliche Festsetzung berichtigt werden

Außerdem soll die örtliche Bauvorschrift Nr. 3 "Gestaltung von Einfriedungen" ergänzt werden.

Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Arten der zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässigen Einfriedungen. Aufgrund eines Antrages von Grundstückseigentümern aus einem anderen Baugebiet soll auch im Wohngebiet am Oeningер Weg die Materialpalette der zulässigen Einfriedungsarten um Stabmetallzäune mit einer Höhe bis zu 1,0 m ergänzt werden.

Die Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift erfolgt auf Grundlage der Richtlinien für die Gestaltung von Gebäuden und Grundstücken in Wohngebieten der Stadt Soltau, die der Rat der Stadt Soltau am 31.03.2011 beschlossen hat.

Durch diese vereinfachten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Erhebliche Auswirkungen auf Umweltbelange sind nicht zu erwarten. Auf verwirklichte Bauvorhaben wirkt sich diese Änderung nicht aus. Die Änderungen dienen lediglich der Klarstellung und ermöglichen mehr Freiheiten bei der Gestaltung.

Erhebliche Auswirkungen auf Umweltbelange sind nicht zu erwarten. Auf verwirklichte Bauvorhaben wirkt sich diese Änderung nicht aus, sie genießen durch erteilte Baugenehmigungen Bestandsschutz.

Als Träger öffentlicher Belange wird der Landkreis Heidekreis beteiligt. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Planungsamt der Stadt Soltau.

Soltau, den 24.05.2012

gez.
Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Anlage zur Begründung:

Verkleinerung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 115 mit Präambel,
textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift

In seiner heutigen Sitzung hat der Rat der Stadt Soltau die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 115 "Wohnpark am Oeninger Weg" als Satzung und die dazugehörige Begründung beschlossen.

Soltau, den 24.05.2012

gez.
Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

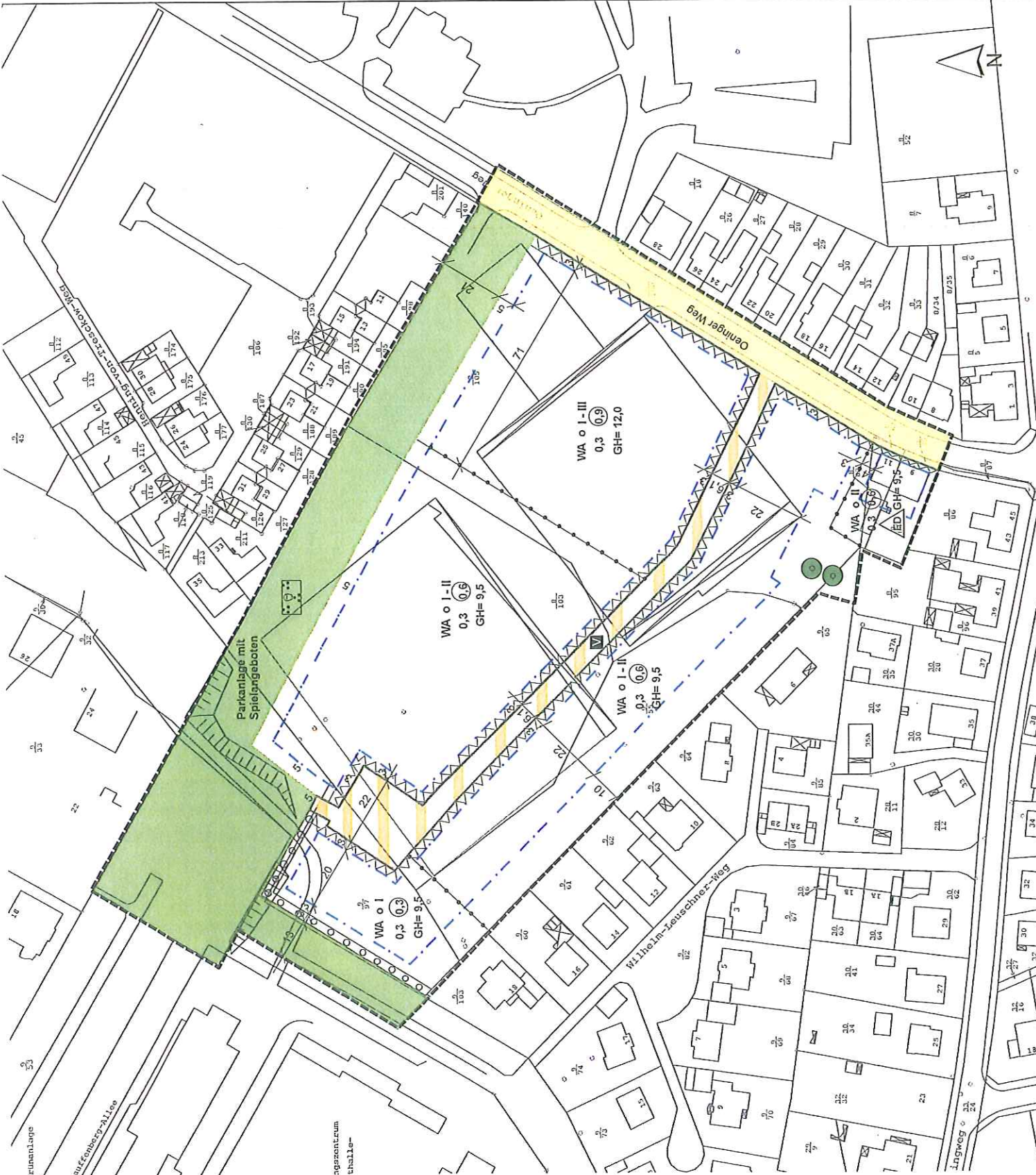
Planzeichenerklärung

- WA WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,3 0,3 Grundflächenzahl
- 0,3 Geschosflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- GH= 9,5 Maximal zulässige Gebäudehöhe
- o offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- öffentliche Grünfläche
- o Parkanlage mit Spielangebot
- ooo Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Baum zu erhalten
- Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Bebauungsplan Nr 115
"Wohnpark am Oeninger Weg"
 mit örtlicher Bauvorschrift

Stadt Soltau, Dez. II, Planungsamt

Bearbeiter: Fi Sr
 gez.:
 Stand: 05.05.2009 M.: 1 : 1000



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) – jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Soltau den **Bebauungsplan Nr. 115 „Wohnpark am Oeninger Weg“** bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.

Das Verfahren wurde gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Mit Rechtskrafterlangung dieses Bebauungsplanes werden die von ihm überdeckten Teile der folgenden Bebauungspläne außer Kraft gesetzt:

- Bebauungsplan Nr. 94 „Nördlich Böningweg“,
 - Bebauungsplan Nr. 96 „Neuordnung Kaserne“ und
 - Bebauungsplan Nr. 102 „Reitschulweg / Oeninger Weg“,
- alle mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung.

Der Bebauungsplan Nr. 43 „Neuordnung EDEKA“ – mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - wird insgesamt aufgehoben.

Soltau, den 18.06.2009

L.S.

gez.: Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Plangrundlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

Die Vervielfältigung ist für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 11.12.2002 (Nds. GVBl. 203 S. 5). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Oktober 2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen ist einwandfrei möglich.

Soltau, den 16.06.2009

GLL Verden gez.: Knauer
Katasteramt Soltau

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde vom Planungsamt der Stadt Soltau ausgearbeitet.

Soltau, den 18.06.2009

gez.: Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 19.03.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 – mit örtlicher Bauvorschrift - und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 sowie die dazugehörige Begründung haben vom 31.03.2009 bis einschließlich 30.04.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Soltau, den 18.06.2009

L.S.

gez.:

Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplanes Nr. 115 – mit örtlicher Bauvorschrift - und die dazugehörige Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.06.2009 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Soltau, den 18.06.2009

gez.:

Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

L.S.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplanes Nr. 115 – mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.06.09 ortsüblich bekannt gemacht worden. 20.06.2009
Der Bebauungsplanes Nr. 115 – mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Soltau, den 22.06.2009

L.S.

gez.:

Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 115 – mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - sind gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den

BP 115, Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der jeweils zuletzt geänderten Fassung

1. **Art der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB, § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 und § 4 BauNVO)

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, soweit sie der Deckung des täglichen Bedarfs dienen und eine Verkaufsfläche bis 200 qm haben,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Alle übrigen gemäß § 4 BauNVO möglichen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig.

Erforderliche Stellplätze sind auf den Baugrundstücken bereitzustellen; je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

2. **Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestlegung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO, § 16 BauNVO)

Der Erdgeschossfertigfußboden baulicher Anlagen darf in allen Baugebieten maximal 0,30 cm über der Geländeoberfläche gem. § 16 NBauO liegen. Im Rahmen des Bestandsschutzes sind Ausnahmen zulässig.

Die in den Baugebieten zeichnerisch festgesetzten maximalen Gebäudehöhen haben als Bezugshöhe die gewachsene Geländeoberfläche gemäß § 16 NBauO. Diese Festsetzung gilt auch für Dachaufbauten und Antennenanlagen.

3. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig, soweit dem nicht zeichnerische Festsetzungen entgegenstehen (Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung, Bäume zu erhalten, von Bebauung freizuhaltende Flächen).

4. **Grundstückszufahrten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Grundstückszufahrten müssen einen seitlichen Abstand von mind. 0,5 m zur Nachbargrenze einhalten. Die Breite der Grundstückszufahrten darf nicht mehr als 3 m bei Einzel-Carports/Garagen sowie nicht mehr als 4,5 m bei Doppel-Carports/Garagen betragen.

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. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zeichnerisch festgesetzten Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
- 7. Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche dienen Fuß- und Radwege als überörtliche Wegeverbindungen zwischen Winsener Straße und Oeninger Weg (auch als Wege für Rettungs- und Wartungsfahrzeuge nutzbar), gleichzeitig sind Anlagen für Sport und Spiel allgemein zulässig.
- 9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- 9.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen.
- Es ist eine zweireihige geschlossene Strauchhecke zu entwickeln. Hierzu sind in einem Pflanzabstand zwischen den Reihen und den Pflanzen von 1,50 m standortheimische Heister oder Sträucher, Mindestpflanzgröße Baumschulware 60 - 100 cm, zu pflanzen. (Hinweis: Die Begründung zum Bebauungsplan enthält ein Pflanzschema.)
- Je 15 m Pflanzstreifen ist ein mittelkroniger, standortheimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm, 3x verpflanzt) anzupflanzen. Einfriedungen sind nur an der der Baugrenze zugewandten Seite zulässig.
- 9.2 Zu erhaltene Bäume**
Bäume, die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt sind, sind zu pflegen, zu erhalten und im Falle eines Abgangs zu ersetzen. Außerdem sind Versiegelungen jeglicher Art, die in die Fläche der Baumkrone (Kronentraufbereich) eingreifen, mind. aber in einer Fläche von 25 m² um den Stamm, unzulässig.
- 9.3 Textliche Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
Auf den Baugrundstücken ist je 500 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Auf jedem Grundstück ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze außerdem ein standortheimischer Strauch, Mindestpflanzgröße Baumschulware 100-150 cm, zu pflanzen.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

1. Gestaltung der Dächer

1.1 Materialien und Farben der Dacheindeckung, Solaranlagen

Dachflächen sind einheitlich in Material und Farbe herzustellen.

Dachziegel und Dachpfannen sind in roten, rotbraunen Farbtönen und schwarz

RAL 2001 (Rotorange), RAL 2002 (Blutorange), RAL 3000 (Feuerrot),

RAL 3002 (Karminrot), RAL 3013 (Tomatenrot), RAL 3016 (Korallenrot),

RAL 8012 (Rotbraun), RAL 7016 (Anthrazitgrau) RAL 7021 (Schwarzgrau)

RAL 9005 (Tiefschwarz) RAL 9011 (Graphitschwarz)

einschließlich produktionsbedingter Abweichungen zulässig.

Matt-glacierte und matt-emulgierte Dachpfannen sind zulässig; glänzende Dachpfannen sind unzulässig.

Weiterhin zugelassen sind in die Dachflächen integrierte bzw. auf der Dachfläche angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht sowie begrünte Dächer.

Ausgenommen sind Wintergärten, Garagen und Carports.

1.2 Gauben

Dachgauben müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 2,00 m gegenüber der Schnittlinie von Dachfläche und Giebelwand aufweisen. Bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss sind Dacheinschnitte und Dachgauben nicht zulässig.

2. Fassadenmaterialien und ihre Farben

Bei Außenwänden ist die äußere Schale in Sichtmauerwerk, als Putzfläche oder in Holz auszuführen. Für Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen ist außerdem Metall als Fassadenmaterial zulässig.

Eine Kombination der Materialien ist zulässig.

Sichtmauerwerk ist als Ziegelmauerwerk zulässig.

Für die farbliche Gestaltung der Putzflächen und Holzflächen sind helle und gedeckte Farbtöne in Helligkeitsstufen zwischen 60 und 90 % zu verwenden.

Dabei sind Hellbezugswerte¹ zwischen 30 und 60 % zulässig.

Als Metall für Fassadenmaterial sind matte feuerverzinkte Bleche zulässig. Glänzende, reflektierende oder farbig behandelte Bleche sind nicht zulässig.

3. Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als geschnittene Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*), Holzzaun, Sichtmauerwerk oder Natursteinmauer mit einer maximalen Höhe von 1,80 m über der angrenzenden Straßenoberfläche zulässig. Natursteinmauern als Trockenmauerwerk sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

¹ Definition: Hellbezugswerte (auch Remissionswerte genannt) geben als Rückstrahlungswerte den Grad der Reflexion des einfallenden Lichtes wieder und sind den Farbtabelle der Farbhersteller zu entnehmen.

Hinweise

Die Hinweise betreffen das gesamte Plangebiet.

1. Unterlagen für den Bauantrag oder die Bauanzeige

Den Bauunterlagen ist hinzuzufügen:

Lageplan mit Einzeichnung der Zufahrt zum Baugrundstück (Lage und Breite).

Pflanzplan, in dem alle Pflanzmaßnahmen gemäß textlicher und zeichnerischer Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt sind.

2. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den oben bezeichneten örtlichen Bauvorschriften (ÖBG) widerspricht.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.