

M 1 : 500

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung - PlanZV.

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,2 Grundflächenzahl
 GFZ 0,4 Geschossflächenzahl
 GH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Es gilt die offene Bauweise mit einer Längenbegrenzung bis max. 20 m
 Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und Zugänge

Sonstige Planzeichen

Fläche, die von der Bebauung jeglicher Art freizuhalten ist. Dies gilt auch für Nebenanlagen wie beispielweise Mauern, Lampen, Poller und Einfriedungen. Die Nutzung als Bewegungs- und Aufstellfläche muss gewährleistet sein.
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungsverwaltung
 © 2017 LGLN

Textliche Festsetzungen

I. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgrundstückgröße und Versorgungsleitungen

- In dem allgemeinen Wohngebiet sind nur zulässig:
 - Wohngebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke,
 - Räume für freie Berufe.
 § 1 (5) (6) BauNVO
- Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
- Bei der Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen einschließlich ihrer Dachaufbauten und Antennenanlagen gilt als unterer Bezugspunkt die Höhe von 59,00 m über NN. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Kellergeschosse bzw. Nutzungsebenen unterhalb des Erdgeschossfußbodens sind nicht zulässig. § 16 (5) BauNVO
- Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. § 23 (5) BauNVO
- Im Allgemeinen Wohngebiet müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 2000 m² aufweisen. § 9 (1) Nr. 3 BauGB
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Führung von Versorgungsleitungen nur unterirdisch zulässig. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

II. Grünordnung, Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

- Je vollendete 500 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Die Bäume müssen mindestens folgende Pflanzgutqualität aufweisen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 12-14 cm Stammumfang. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Durch die erheblichen Eingriffe sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Durchführung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. § 9 (1a) BauGB

III. Örtliche Bauvorschrift

- Geltungsbereich § 84 NBauO
 Die örtliche Bauvorschrift gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohngebiet östlich der Moorstraße“.
- Dächer
 (1) Staffelgeschosse sind über dem obersten zulässigen Vollgeschoss unzulässig. Ein Staffelgeschoss ist ein Geschoss, bei dem mindestens eine Außenwand gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückgesetzt ist.
 (2) Die Mindest-Dachneigung geneigter Dächer beträgt 15 Grad. Flachdächer sind zulässig.
 (3) Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist einheitlich in Material und Farbe herzustellen. Zulässig sind nur matte Materialien und Farben. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Wärme, Photovoltaik).
 (4) Die Absätze 2 und 3 gelten auch für Nebengebäude, Garagen und Carports.

3. Einfriedungen

- Einfriedungen sind als Holzzaun, Sichtmauerwerk aus Klinker, Gabionen und nichtverkleideter, offener Stabmetallzaun mit einer maximalen Höhe von 2,00 m über dem Höhenbezugspunkt (Fahrbahnoberfläche Planstraße, siehe Planzeichnung) und als geschnittene Laubhecke zulässig.
 (2) Zulässige Laubhecken sind Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus Sylvatica), Liguster (Ligustrum vulgare) und Weißdorn (Crataegus monogyna).
 (3) Stabmetallzäune sind nur in den RAL-Farben - RAL 6005 (moosgrün) und RAL 7016 (anthrazit) - aus dem Farbregister RAL 840-HR - zulässig.
 (4) Natursteinmauern als Trockenmauerwerk sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
 (5) Kombinationen aus den genannten Materialien sind zulässig.

§ 66 NBauO

4. Ausnahmen / Abweichungen

Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung sind zulässig, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Abs. 1 NBauO vereinbar sind.

§ 80 (3) NBauO

5. Ordnungswidrigkeiten

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

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Soltau den Bebauungsplan Nr. 117 „Wohngebiet östlich der Moorstraße“ - als Satzung beschlossen.

Soltau, den 24.04.2017 L.S.

gez.: Helge Röbbert
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Plangrundlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS), Maßstab: 1: 1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 Datum: März 2017
 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 nicht-eigene 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

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

Die Planunterlagen 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.

Soltau, den 20.04.2017 L.S.

gez.: Twesten
 LGLN, Regionaldirektion Sulingen-Verden
 Katasteramt Soltau
 (Twesten)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 117 wurde ausgearbeitet von
 BÜRO KRACK | STÄDTEBAU.STADTPLANUNG, Zum Neetzekanal 34, 21382 Brietlingen.

Brietlingen, den 10.04.2017

gez.: Tobias Krack
 Planverfasser

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 18.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soltau, den 24.04.2017 L.S.

gez.: Helge Röbbert
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 18.08.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 117 und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 117, die dazugehörige Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben vom 13.09.2016 bis einschließlich 12.10.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Soltau, den 24.04.2017 L.S.

gez.: Helge Röbbert
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan Nr. 117 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.01.2017 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Soltau, den 24.04.2017 L.S.

gez.: Helge Röbbert
 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 117 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 117 ist damit am 29.04.2017 rechtsverbindlich geworden.

Soltau, den 02.05.2017 L.S.

gez.: Helge Röbbert
 Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel in der Abwägung

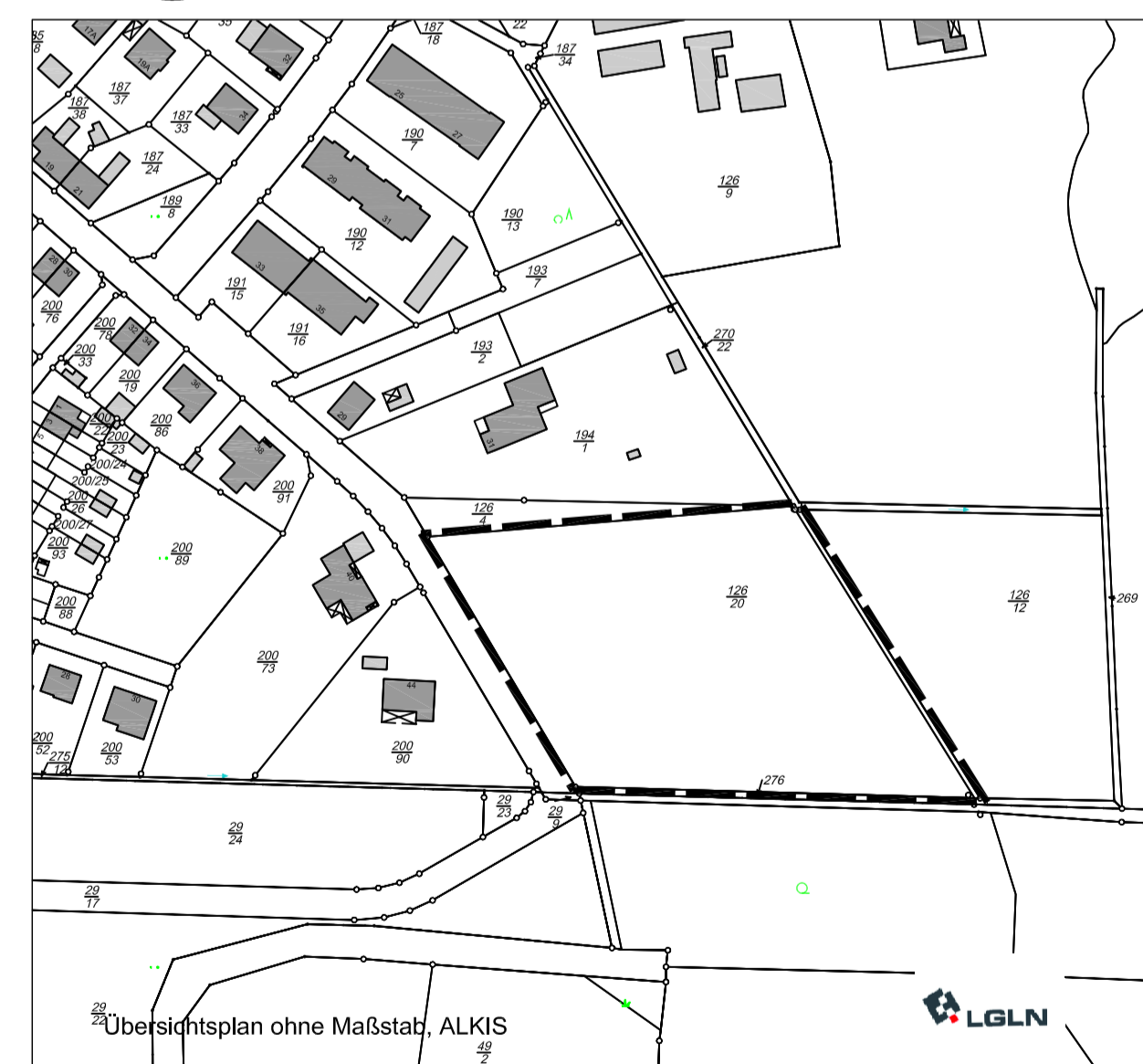
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 117 sind gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den

Bürgermeister



Stadt Soltau



Bebauungsplan Nr. 117 "Wohngebiet östlich der Moorstraße" mit örtlicher Bauvorschrift

Satzung

BÜRO KRACK | STÄDTEBAU.STADTPLANUNG Zum Neetzekanal 34 21382 Brietlingen