

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**§ 1 Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet, WA**  
(§ 9 (1) Nr. 1 und 4 i.V.m. § 1 (4-6, 9) und § 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis 10 Betten je Betrieb,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Alle übrigen gemäß § 4 BauNVO möglichen Nutzungen sind gemäß § 1 (5, 6) BauNVO nicht zulässig.

Erforderliche Stellplätze sind auf den Baugrundstücken bereit zu stellen.

## § 2 Höhenlage / Bezugshöhe

(§ 18 (1) BauNVO)

Der Erdgeschossfertigfußboden baulicher Anlagen darf max. 0,30 m über Bezugspunkt liegen.

Als unterer Bezugspunkt für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Höhenregelungen gilt die Ausbauhöhe Alter Grenzweg an der im Plan markierten Stelle (HBP) gemäß § 5 (9) NBauO. Im Rahmen des Bestandsschutzes sind Ausnahmen zulässig.

Als oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) gilt die Oberkante des Gebäudes inklusive Antennen oder Dachaufbauten.

## § 3 Schutz vor Verkehrslärm

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

3.1 Passiver Schallschutz: Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm L 163, Walsroder Straße) werden für das Baugebiet bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Auf der Grundlage der Regelungen in Abschnitt 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 01/2018) ist ein hinreichender baulicher Schutz gegenüber Außenlärm nachzuweisen; dabei ist von den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen auszugehen.

Folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tabelle 8, DIN 4109, erschienen im Beuth-Verlag GmbH, Berlin - ebendort zu beziehen) sind für Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnlichen Räumen zu gewährleisten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils in dB
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im konkreten Einzelfall im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass durch vorgelagerte Baukörper oder andere pegelmindernde Einflüsse niedrigere Verkehrslämbelastungen auf das jeweils zu genehmigende Bauvorhaben einwirken.

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern möglich sein. Eine geeignete Raumbelüftung kann unter anderem gesichert werden durch:

- schalldämpfende Lüftungsöffnungen mit einem Schalldämmmaß, das dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechende Einfüguingsqualitäten vorweist, oder durch
- eine zentrale Haus- oder Wohnungs Lüftungsanlage, sofern ein ausreichender Luftwechsel gewährleistet wird.

Dies gilt nicht für die innerhalb des Lärmpegelbereich II gelegenen und von der Hauptachse L 163 abgewandten (hier: nach Nordosten oder Südosten ausgerichteten) Fassadenseiten.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen der jeweils betroffenen Lärmpegelbereiche genügen. Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung des Büros BMH, Garbsen, 18007, vom 26.02.2018.

3.2 Schutz von Außenwohnbereichen: In einem Abstand von 60 m von der Straßenachse der Walsroder Straße sind schutzbedürftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Dachterrassen etc.) und Spielanlagen für Kinder nur an den von der Walsroder Straße abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Davon kann abgewichen werden, wenn der Schutz vor Verkehrslärm auf andere Art berücksichtigt ist, z.B. durch schallwirksame Einfriedungen, abschirmende Nebengebäude o.ä. geeignete Maßnahmen.

## § 4 Grundstückszufahrten

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Pro Grundstück ist eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 5 m zulässig. Grundstückszufahrten von mehr als 10 m Länge müssen einen seitlichen Grünstreifen zum Nachbargrundstück von mind. 3 m Breite aufweisen.

## § 5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Nr. 25a/b BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind pro 500 m<sup>2</sup> vollendete Grundstücksfläche ein standorthemischer Laubbaum der Qualität H 3xv mDb SU 12-14 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf jedem Grundstück ist zwischen vorderer Baugrenze und einem standorthemischer Strauch der Qualität vStr oB 60-100 zu pflanzen und zu erhalten.

Für beide vorgenannten Regelungen gilt, dass bestehende Bäume oder Sträucher anrechenbar sind und dass diese bei Abgang innerhalb eines Jahres zu ersetzen sind.

An den Alten Grenzweg angrenzende Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Stellplätzen sind unter Berücksichtigung der Vorgaben der Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung zu Einfriedungen heckenartig mit einer Höhe von 1,0 m einzuzügnen.

## PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 (3) und der §§ 10 (1), 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3768), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und des § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 45) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253) sowie des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113) hat der Rat der Stadt Soltau am 28.02.2019 den Bebauungsplan Nr. 118, 1. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV), bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und den ÖBV als Satzung und die Begründung beschlossen.

Soltau, den 05.03.2019

L. S. gez.: Helge Röbbert  
Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 26.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118, 1. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV), beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 21.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soltau, den 05.03.2019

L. S. gez.: Helge Röbbert  
Bürgermeister

### Kartogrundlage

Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)  
Maßstab: 1 : 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.

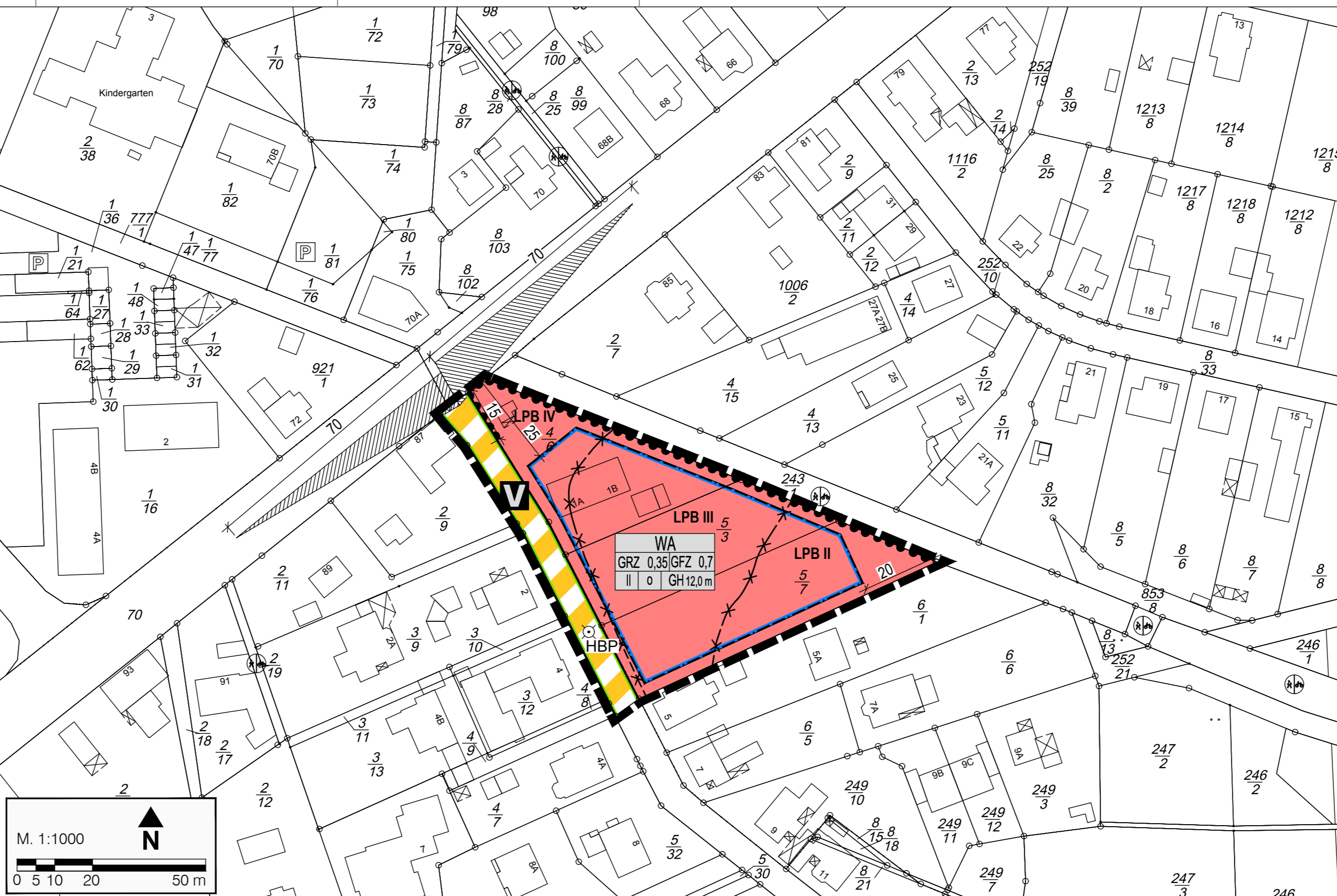
© 2017  LGLN  
Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Sulingen-Verden

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 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 Standard-Präsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften.

2. 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).



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

### 0. Anwendungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 bis 3 gelten für bauliche Anlagen in einem Abstand von > 20 m von der Straße Alter Grenzweg. Anlagen nach §§ 12, 14 BauNVO sind davon ausgenommen. Die ÖBV Nr. 4 bis 5 gelten für den gesamten Geltungsbereich dieser Planänderung.

### 1. Gestaltung der Dächer

Zulässig sind Dachneigungen in den Farben gemäß Nr. 3. Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen sowie Gründächer. Glasierte oder glänzend engobierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

### 2. Gestaltung von Fassaden

Zulässig sind für Außenwände ausschließlich: Klinker und Putz in Farbtönen gemäß Nr. 3. Hochglänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Holzelemente sind ergänzend zu Zwecken der Gestaltung oder Gliederung der Fassaden zulässig.

Außenwände mit mehr als 20 m Länge sind durch mind. 1 m tiefe Vor- oder Rücksprünge vertikal zu gliedern. Bei Außenwänden mit mehr als 20 m Länge ist auf mind. 20% der Fläche ein Materialwechsel vorzunehmen.

### 3. Farben

Zulässig im Sinne Nr. 1 und 2 dieser Vorschrift sind Farbtöne, die an die folgenden Farben angelehnt sind bzw. dem Farbregister RAL 840 HR entsprechen:

- für Klinker- und Putzfassaden:  
Weiß / Beige: RAL 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9010, 9016, 9018.  
Grau: RAL 7012, 7015, 7024, 7032, 7035, 9002.

- zusätzlich für Klinkerfassaden:  
Rot: RAL 2001 - 2004, 3000-3003, 3011, 3013, 3016.  
Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015.

- für Dacheindeckungen:  
Rot: RAL 3000-3005, 3009, 3013.  
Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024.  
Anthrazit: RAL 7016, 7021, 7024.

### 4. Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Holzzäune, Stabmetallzäune, Mauern (auch verputzt) und Natursteinmauern mit einer maximalen Höhe von 1,00 m, zur Walsroder Straße 1,80 m, zulässig. Bezugshöhe ist die jeweils angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

Außerdem sind Laubhecken aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) zulässig.

Die Flächen, die nach Straßenrecht von Bebauung und sichtbehindernden Gegenständen freizuhalten sind sind bei der Gestaltung der Einfriedungen zu berücksichtigen. Einfriedungen innerhalb der Sichtdreiecke dürfen max. 0,80 m hoch sein.

### 5. Erforderliche Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen (notwendige Einstellplätze).

### 6. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschrift sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 (3) NBauO, die mit einer Geldbuße gemäß § 80 (5) NBauO geahndet werden.

## ALLGEMEINE HINWEISE

### I. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, "Erhaltungspflicht", § 13 "Erarbeiten" und § 14 "Bodenfunde" wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

### II. Bodenschutz

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

### III. Einsichtnahme von Normen und Regelwerken


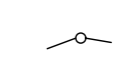
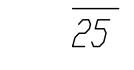
Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke, insbesondere die DIN 4109, liegen in der Fachgruppe 61 der Stadt Soltau zur Einsicht bereit.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
- Bauutzungsverordnung, BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),

jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung.

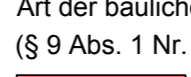
## PLANUNTERLAGE

-  Vorhandene Gebäude
-  Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
-  Flurstücksnummer

## PLANZEICHENLEGENDE

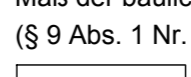
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

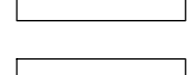


Allgemeines Wohngebiet, siehe § 1 der textl. Festsetzungen (§ 4 BauNVO)

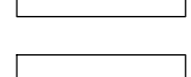
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



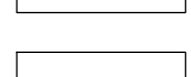
GRZ 0,35 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)



GFZ 0,7 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

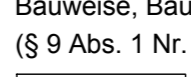


II Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

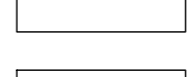


GH 12,0m Gebäudehöhe, als Höchstmaß, siehe § 2 der textl. Festsetzungen (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

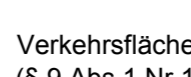


0 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



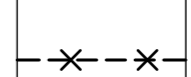
Sonstige Planzeichen



Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs.3 BauGB)



LPB II Lärmpegelbereiche, siehe § 3 der textl. Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche



Sichtdreieck



Stadt Soltau

## Bebauungsplan Nr. 118 „Beidseitig Alter Grenzweg an der Walsroder Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung 1. Änderung

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 118, 1. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV), und der Begründung haben vom 05.11.2018 bis 16.11.2018, gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 4a (3) BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Stellungnahmen wurden auf die geänderten und ergänzten Teile beschränkt.

Soltau, den 05.03.2019

L. S. gez.: Helge Röbbert  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan Nr. 118, 1. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV), nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) in seiner Sitzung am 28.02.2019 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Soltau, den 05.03.2019

L. S. gez.: Helge Röbbert  
Bürgermeister

### Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans Nr. 118, 1. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV), der Stadt Soltau ist gemäß § 10 (3) BauGB am 09.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 09.03.2019 in Kraft getreten.

Soltau, den 11.03.2019

L. S. gez.: Helge Röbbert  
Bürgermeister

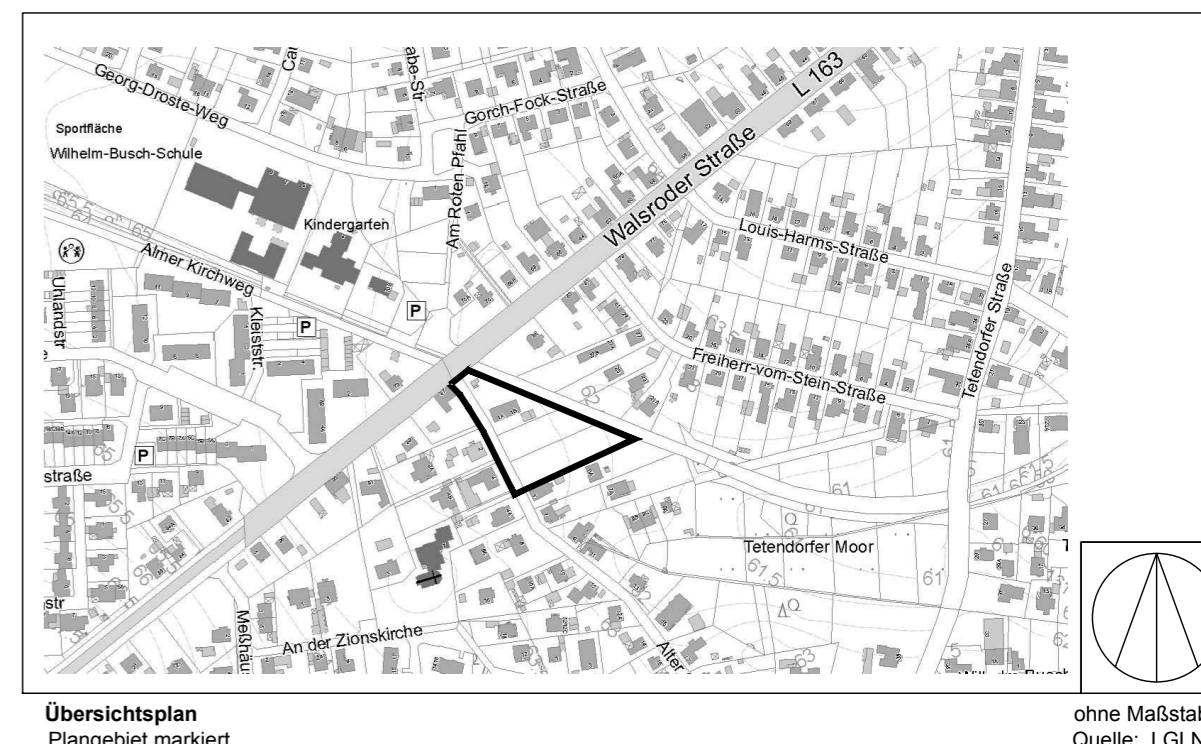
### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 118, 1. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) sind

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 (1) BauGB,
- eine gemäß § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 (3) Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den 2019

L. S. gez.: Helge Röbbert  
Bürgermeister



Übersichtsplan  
Plangebiet markiert

ohne Maßstab  
Quelle: LGLN

Verfahren nach § 13a BauGB

Stand: 18.01.2019  
Satzungsbeschluss, § 10 BauGB