

M. 1: 500

Planzeichenerklärung
(Planzeichenvordnung 1990 - PlanZV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,35 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlage als Höchstmaß
(siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

WA II
GRZ 0,35 GFZ 0,70
GH= 9,0 m a

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— — — — — Baugrenze
Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberechtigter Bereich
Straßenbegrenzungslinie

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 21e BauGB)

● Erhaltung von Bäumen
(siehe textliche Festsetzung Nr. 6.2 und 7.1)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1)
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(siehe textliche Festsetzung Nr. 6.3)

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.3)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Darstellung ohne Festsetzungscharakter

-X-X-X- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
LPB IV "Schallschutz im Hochbau" und deren Kennzeichnung
(siehe textliche Festsetzung Nr. 8)

Hinweise zu dieser Festsetzung:
Diese Anforderungen verstehen sich in Abhängigkeit der Raum- bzw. Bürogrößen zusätzlich der Korrekturwerte nach Tabelle 9 der DIN 4109.

8.2 Zulässigkeit von Außenwahrzeichen und Nutzungen, die dem Aufenthalt dienen

a) In dem Gebiet mit Lärmpegelbereich VI
In diesem Gebiet sind Außenwahrzeichen ausgeschlossen.

b) In dem Gebiet mit Lärmpegelbereich V
In diesem Gebiet sind Außenwahrzeichen auf der Nordseite von Gebäuden unzulässig.

Nach Westen oder nach Osten an das Gebäude anschließende Außenwahrzeichen sind nach Norden zu der Lärmquelle (Bahnanlagen) geschlossen auszuführen.

c) In einem Abstand von 14 m zur nördlichen Grenze des Plangebietes (Bahndamm) sind Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, wie Spielplätze, Spielgeräte, Garteneisen, ausgeschlossen.

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 "Westlich Lorenz-Wiegels-Straße".

2. Dächer

2.1 Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 15 Grad. Der First ist bei geeigneten Dächern in Längsrichtung des Gebäudes auszurichten. Ausgenommen sind Wintergärten, Garagen und Carports.
2.2 Für geneigte Dächer sind Dachziegel und Dachpfannen in den Farben Rot, Rotbraun und Anthrazit einschließlich produktionsbedingter Abweichungen wie folgt zulässig: RAL 2001 (Rotorange), RAL 2002 (Blutorange), RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3002 (Karmesinrot), RAL 3013 (Tomatenrot), RAL 3016 (Korallenrot), RAL 6012 (Rotbraun), 7011 (Eisengrau), 7012 (Basaltgrau), 7015 (Schiefelgrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7022 (Innigrü), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau).

2.3 Glasieren und glänzende Dachpfannen sind unzulässig. Die Dachendeckung muss in Material und Farbe einheitlich durchgeführt sein. Harmon ausgenommen sind Nebenanlagen, Wintergärten und Terrassensicherungen.

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

2.5 Dachgäben müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 2,00 m gegenüber der Schnittlinie von Dachflächen und Gebälkwand aufweisen. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind oberhalb der Geschosse des zweiten Obergeschosses Dachschneitlinien und Dachgäben nicht zulässig.

3. Einfriedigungen

3.1 Einfriedigungen zu öffentlichen Straßen sind als Holzzäune, Sichtmauerwerk aus Klinker, jeweils mit einer maximalen Höhe von 2,00 m über der angrenzenden Straßenebene zulässig und als geschlossene Laubhecke zulässig.

Die Laubhecken müssen zu den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien bzw. zum Straßengrundstück einen Pflanzabstand von mindestens 0,7 m einhalten.

3.2 Nicht verkleidete, offene Stammstämme und Gabionen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

3.3 Natursteinmauern als Trockenmauerwerk sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

3.4 Zulässige Pflanzen für Laubhecken sind Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buche (*Fagus sylvatica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

3.5 Kombinationen aus den genannten Materialien sind zulässig.

Textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach der Bauuntersuchungsverordnung (BauUV) in den zurzeit geltenden Fassungen

1. Art der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 und § 4 BauNVO)

1.1 Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes WA sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke.

1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe des Betriebszweiggewerbes mit bis zu zehn Betten je Betrieb, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Anlagen für Verwaltungen, Gar-tenbauten und Tankstellen sind ausgeschlossen.

1.4 Erforderliche Stellplätze sind auf den Baugrundstücken bereitzustellen; je Wohninheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Begründete Ausnahmen sind möglich (z.B. für Seniorenhaltungen).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BauNVO)

2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt einschließlich Dachaufbauten und Antennenanlagen. Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche gemäß § 5 Abs. 9 NBauO am höchsten Punkt des Baugrundstückes.

2.2 Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind Staffelgeschosse unzulässig.

2.3 Kellergeschosse bzw. Nutzungen unterhalb des Erdgeschossfußbodens sind unzulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 10 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 Als abweichende Bauweise a wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen errichtet werden, mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 m festgesetzt.

3.2 Zwischen Baugrenze und öffentlicher Straße sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, überdeckte Stellplätze (Carports) und Garagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO zulässig.

3.3 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist von Bebauung freizuhalten. Einfriedigungen und Hindernisse jeglicher Art sind unzulässig.

4. Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Grundstückszufahrten müssen in einer Tiefe von 3 m ab der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbegrenzungslinie bzw. ab dem Straßengrundstück der Lorenz-Wiegels-Straße einen Mindestabstand von 0,5 m zur seitlichen Grundstücks- und Baugrenze einhalten.

Die Breite der Grundstückszufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen ist auf max. 5 m begrenzt.

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. Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche schützt den Kronenraumbereich / Wurzelraum der zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume. Die Fläche darf niedrig bepflanzt oder als Rasenfläche angelegt werden.

Versiegelungen aller Art (zum Beispiel: Bebauung, Stellplatz, Wegebefestigung) und Einfriedigungen sind innerhalb der Fläche nicht zulässig.

6.2 Die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume sind zu pflegen und in ihrem artspezifischen Erscheinungsbild zu erhalten. Siehe textliche Festsetzung Nr. 7.1

6.3 Als Maßnahme zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das Baumgebiet nach Westen (gekennzeichnetes Plangebiet) zur offenen Landschaft und/oder ringförmig abzugrenzen. Hierfür ist entweder eine undurchdringbare Befestigung aus standortseitschmalen Laub-Stämmen oder eine geländeseitige Einfriedung ohne Türen und Tore mit einer Höhe von mindestens 1,20 m Höhe über Gelände herzustellen und zu erhalten.

Zur Bewirtschaftung der im Außenbereich befindlichen Teile der Flurstücke 328 und 338 der Flur 21, Gemarkung Soltau, sind in diesem Bereich je Flurstück eine Öffnung in Form eines Tores in einer Breite von maximal 3 m zulässig.

7. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

7.1 Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Bei Abgang sind sie gleichzeitig innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der darauf folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Mindestpflanzenanzahl: H: 3xv mD, SU: 14-16.

7.2 Auf den Baugrundstücken ist je vollendete 500 m² Grundstücksfläche ein standortsthe-mischer Laubbau (SU 12-14, 3x v) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je Baum ist um den Stamm eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² Größe zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.
Pflanzenauswahl: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Rostorn (*Crataegus laevigata* "Pauli's Scarlet", Weißdorn (*Crataegus x prunifolia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Obstbäume.

Bei Abgang ist innerhalb der darauf folgenden Vegetationsperiode Ersatz zu pflanzen. Zeichnerisch als zu erhalten festgesetzte Bäume sind anzuerkennen. Auf dem Baugrundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden, soweit es sich dabei um Laubbäume handelt.

8. Schutz vor Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Durch geeignete Grundrissgestaltung sind Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern in den Lärmpegelbereichen IV und V in den Gebäudesetzen anzuordnen, die nicht zu den Bahnanlagen ausgerichtet sind.

Für die den Bahnanlagen abgewandten Gebäudesetzen darf in den Lärmpegelbereichen IV und V der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) (entspricht einem Lärmpegelbereich) und bei Innenhöfen um 10 dB(A) (entspricht zwei Lärmpegelbereichen) gemindert werden.

8.2 In den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen VI bis V ist durch geeignete bauliche Maßnahmen an Außenwänden, 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 „Schallschutz im Hochbau“):

| Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a [dB(A)] | erforderliches resultierendes Schalldämmmaß ¹⁾ der Außenbauteile von | |
|--------------------------------|--|---|-----------------------------------|
| | | Wohnräumen R _w [dB(A)] | Büroräumen R _b [dB(A)] |
| IV | >70 -75 | 45 | 40 |
| IV | >65 -70 | 40 | 35 |
| III | >60 -65 | 35 | 30 |

1) Insbesonderes Schalldämm Maß des gesamten Außenbaus (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 Heißluftungsanlage,
- eine Querlüftung über Lüftungsoffnungen oder Fenster in der der lärmquellenabgewandten Gebäudesseite oder
- schallgedämmte Lüftungsoffnungen mit einer Einlüftungsdämpfung, die das jeweils erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster nicht verschlechtert.

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 im Bauantrag nachzuweisen.

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

Präambel

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Soltau den Bebauungsplan Nr. 119 "Westlich Lorenz-Wiegels-Straße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift sowie der dazugehörigen Begründung in seiner Sitzung am 25.02.2016 als Satzung beschlossen. Das Planverfahren wurde gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird der von ihm überdeckte Teil des Bebauungsplanes Nr. 28, 1. Änderung „Am Wüsthof“ außer Kraft gesetzt. Soltau, den 25.02.2016

L.S.
gez. Helge Röbbert
Bürgermeister

Verfahrensvermerk

Plangrundlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)
Maßstab: 1: 500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Datum: Okt. 2015
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 Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften, 2. die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften.

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

2. die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Ausgang 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.

Soltau, den 24.02.2016
L.S.
gez.: I. Prietzel
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sülzburg-Verden
Katasteramt Soltau

Planverfasserin

Der Bebauungsplan wurde von der Fachgruppe 61 - Planung und Raumordnung der Stadt Soltau ausgearbeitet.

Soltau, den 25.02.2016
Im Auftrag
gez.: Fischer
Stellvertretender Fachgruppenleiter

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 08.10.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 119 "westlich Lorenz-Wiegels-Straße" und der dazugehörigen Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 119, die dazugehörige Begründung und die verfügbaren umweltbezogenen Informationen sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben vom 20.10.2015 bis einschließlich 19.11.2015 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Soltau, den 25.02.2016
L.S.
gez.: Helge Röbbert
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan Nr. 119 und die dazugehörige Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.02.2016 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Soltau, den 25.02.2016
L.S.
gez.: Helge Röbbert
Bürgermeister

Inkrafttreten

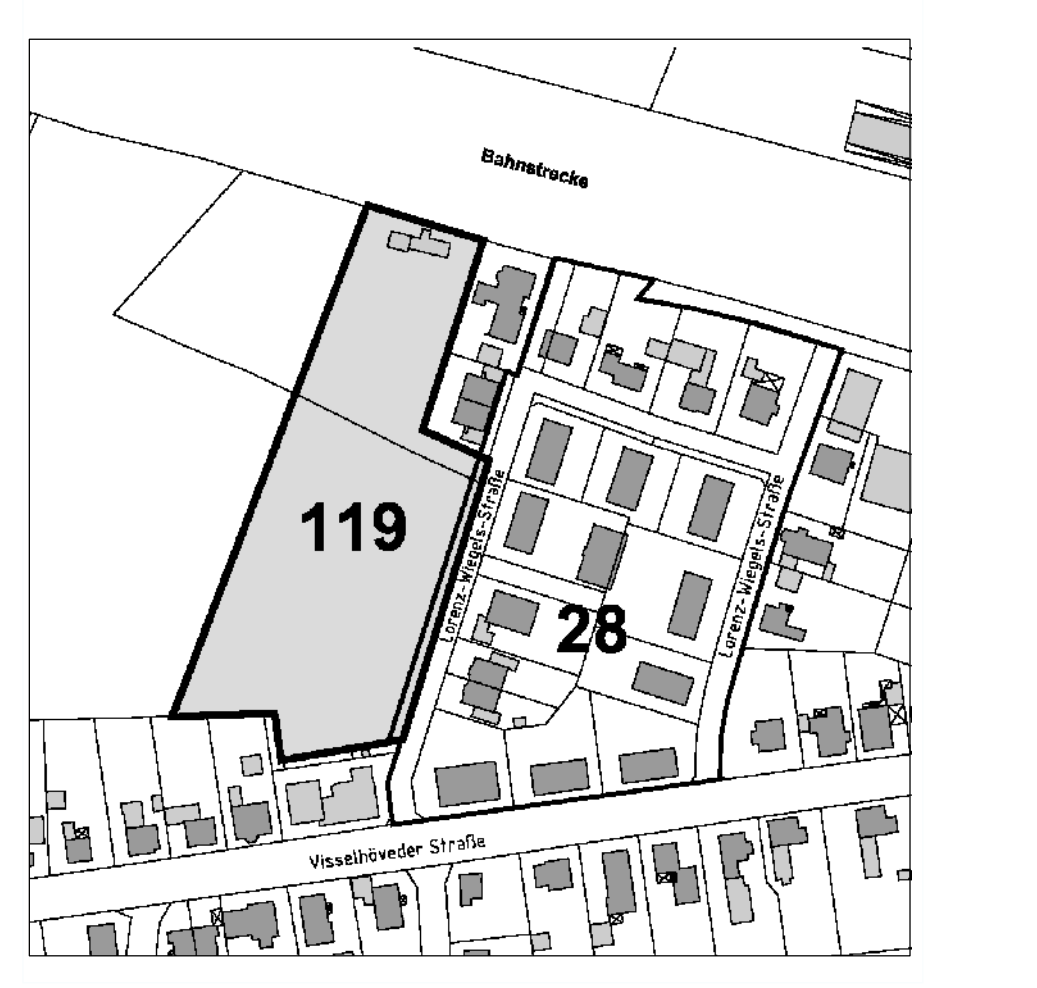
Der Bebauungsplan Nr. 119 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 119 ist damit am 27.02.2016 rechtsverbindlich geworden. Soltau, den 25.02.2016
L.S.

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 119 sind gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Soltau, den

Helge Röbbert
Bürgermeister

Stadt Soltau
Bebauungsplan Nr. 119
"Westlich Lorenz-Wiegels-Straße"
- mit örtlicher Bauvorschrift -
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)
mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Wüsthof", 1. Änderung



Gemessen nach Maßstab: ALKIS, verändert
Herausgeber: Landesamt EG Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Stadt Soltau
Der Bürgermeister
Fachgruppe Planung, Raumordnung
Stand: Satzung