

Satzung der Stadt Soltau über den Bebauungsplan Nr. 127 Wilhelmstraße Ecke Mühlenstraße am Böhmepark

Teil A - Planzeichnung M.1:1000

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)



Plangrundlage:	
ALKIS-Daten	Stadt: Soltau
© 2023 LGLN	Gemarkung: Soltau
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung	Flur: 17

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
	Kerngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 7 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,6	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
TH 72,50 m	Traufhöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull)	
FH 76,50 m	Firsthöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull)	
OKFF EG 59,50 m	Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull)	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
a	Abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
	Baugrenze	
Verkehrsflächen		
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
	Rad- und Fußweg	
Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Stellplätze	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Maßangabe in Meter	
Nachrichtliche Übernahmen		
	Sichtdreieck	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Umgrenzung FFH-Gebiet Nr. 77 "Böhme" (DE 2924-301) Schutzgebiet "Netz Natura 2000"	§ 32 BNatSchG
	Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet "Böhmeau" (LSG HK 00050)	§ 26 BNatSchG
Darstellungen ohne Normcharakter		
	Vorh. Flurstücksgrenze	
	Vorh. Gebäude	

- Künftig entfallendes Gebäude
- Kronenbereich von Bäumen außerhalb des Plangebietes
- Freihaltebereich um zu erhaltende Bäume (1,5 m Abstand zum Kronenradius)
- Künftig entfallende Bäume
- Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)

Teil B - Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO)
 - 1.1 Innerhalb des Kerngebietes (MK) sind sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Einzelhandelseinrichtungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses unzulässig. Die gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 BauNVO in Kerngebieten (MK) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
 - 1.2 Innerhalb des Kerngebietes sind Spielhallen, Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows, Bordellebetriebe sowie sonstige ähnliche Gewerbebetriebe (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr) unzulässig.
2. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Kerngebietes (MK) muss die Größe des Baugrundstückes je Einzelhandelsbetrieb mindestens 2.000 m² betragen.
3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 1 Abs. 10, § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)
 - 3.1 Innerhalb des Kerngebietes (MK) werden maximal zulässige Firsthöhen (FH) durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
 - 3.2 Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudedaches (Dachhaut).
 - 3.3 Der erste mittlere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Traufpunkt.
 - 3.4 Der zweite mittlere Bezugspunkt für die Höhe der Erdgeschossenebene ist der Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG). Eine Unterschreitung der festgesetzten Fußbodenhöhe ist unzulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Fußbodenhöhe um bis zu 20 cm ist zulässig.
 - 3.5 Der untere Bezugspunkt gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Bezugsfläche von Normalhöhennull.
 - 3.6 Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Firsthöhe (FH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik/Solarthermie) Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,00 m zulässig.
4. Stellplatzflächen und Nebenanlagen (§§ 12, 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
 - 4.1 Auf der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen "Stellplatzfläche" ist die Einrichtung von Stellplätzen nur ohne Überdachung zulässig.
 - 4.2 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Kerngebietes (MK) darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreie Anlagen gem. NBauO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
 - 4.3 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Kerngebietes (MK) sind sowohl entlang der westlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 95/3 als auch gegenüber dem Flurstück 27/5 die Errichtung von Gebäuden mit verringerten gesetzlichen Grenz- und Abstandsflächen entsprechend der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
 - 4.4 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der tatsächlichen Kronenaufbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der als Darstellung ohne Normcharakter dargestellten Bäume sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze zu vermeiden. Unvermeidbare Bodenversiegelungen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in Begleitung eines Baumsachverständigen mit versickerungsfähigen Belägen oder in wassergebundener Bauweise zulässig.
 - 4.5 **Artenschutz**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote der §§ 39 und 44 BNatSchG sind Rodungen und Baufeldfreimachungen ungenutzter Grundstücke nur in einem Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

- 6.5 Das Oberflächenwasser kann unter Einhaltung der wasserrechtlichen Vorgaben gereinigt in die Böhmepark eingeleitet werden. Die Einleitestelle ist so zu gestalten, dass keine Beeinträchtigung der Gewässerfunktion entsteht und keine wesentliche Umgestaltung des Uferbereiches erfolgt.
- 6.6 Der Winterdienst ist nur mit Feststoffen auszuführen. Salz und / oder salzhaltige Streumittel dürfen nicht verwendet werden.
7. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
 - 7.1 Mindestens 50% der Dachflächen der Gebäude sind mit Anlagen zur Nutzung solarer Energie (Photovoltaik/Solarthermie) oder Dachbegrünung auszustatten. Der Anteil der Dachfläche zur Nutzung solarer Energie hat dabei mindestens 25% zu betragen. Kombinationen von Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind zulässig.
 - 7.1.1 Der Umfang der Anlagen zur Nutzung solarer Energie (Photovoltaik / Solarthermie) kann reduziert werden bzw. entfallen, wenn die Errichtung technisch unmöglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

8. Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Kerngebietes (MK) sind Stellplätze sowie Zu- und Abfahrten zu asphaltieren oder mit einem Betonsteinpflaster mit einer Fuge < 3 mm auszuführen.

Die tatsächlichen Kronenaufbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der als Darstellung ohne Normcharakter dargestellten Bäume sind von der entsprechenden Regelung ausgenommen (s. Ziffer 6.1).

9. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

Innerhalb des Kerngebietes (MK) sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein großkroniger standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen. Die Baumgruben sind mit geeignetem Substrat mit mind. 12 m³ durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mind. 2,0 m und einer offenen, unversiegelten Pflanzschleife von mind. 10 m² herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Befahren zu sichern. Alle anzupflanzenden Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))

Verkehrsquelle	Einstellplätze (ESP)
Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein	1 ESP je 40 m² Nutzfläche
Räume mit erheblichen Besucherverkehr	1 ESP je 25 m² Nutzfläche; mindestens 2 ESP
Läden, Geschäftshäuser	1 ESP je 40 m² Verkaufs-Nutzfläche; mindestens 2 ESP
Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 ESP je 12 Sitzplätze
Wohnnutzung	1 ESP je Wohnung bis 50 m² Wohnfläche 1,5 ESP je Wohnung ab 51 m² Wohnfläche

Hinweise

1. **Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Soltau, Fachgruppe 61, Poststraße 12, 29614 Soltau eingesehen werden.
2. **Gestaltungssatzung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 127 gilt die „Gestaltungssatzung für die alten Teile der Soltauer Innenstadt“.
3. **Denkmalschutz**

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz in der z. Zt. gültigen Fassung). Bodenfunde sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.
4. **Artenschutz**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote der §§ 39 und 44 BNatSchG sind Rodungen und Baufeldfreimachungen ungenutzter Grundstücke nur in einem Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.
5. **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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
 - die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, III 231-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Verfahrensvermerke

Plangrundlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 29.05.2018). 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. 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 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 Aufaben des übertragenen Wirkungsbereiches durch kommunale Körperschaften;
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).

Visselhövede, den 15.12.2023

L.S. gez. Herr Seitz
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

GSP Ingenieurgesellschaft mbH
Gosch & Prieve
Papierberg 4, 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531/6707-0, oldesloe@gsp-ig.de

Bad Oldesloe, den 12.12.2023

gez. Herr Dipl.-Ing. Gosch
Dipl.-Ing. St.Gosch

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 31.08.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 "Wilhelmstraße Ecke Mühlenstraße am Böhmepark" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Soltau, den 19.01.2024

L.S. gez. Olaf Klang
Olaf Klang
Bürgermeister

Veröffentlichung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom 02.10.2023 bis einschließlich 03.11.2023 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Internet zur Verfügung gestellt und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden die auszulegenden Unterlagen unter der Internetadresse www.soltau.de/bauleitplanverfahren sowie unter der Internetadresse <http://uvp.niedersachsen.de/kartendienste> zur Verfügung gestellt.

Soltau, den 19.01.2024

L.S. gez. Olaf Klang
Olaf Klang
Bürgermeister

Übersichtsplan
Stand: 06.2023
Maßstab: 1:1.000

Stand: 20.11.2023

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan Nr. 127 "Wilhelmstraße Ecke Mühlenstraße am Böhmepark" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung am 21.12.2023 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Soltau, den 19.01.2024

L.S. gez. Olaf Klang
Olaf Klang
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 127 "Wilhelmstraße Ecke Mühlenstraße am Böhmepark" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 26.01.2024 rechtsverbindlich geworden.

Soltau, den 26.01.2024

L.S. gez. Olaf Klang
Olaf Klang
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 127 "Wilhelmstraße Ecke Mühlenstraße am Böhmepark" sind - die Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB - eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und - nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den

Hiernit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 127 der Stadt Soltau übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Stadt Soltau, Bauleitplanung, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.221) und aufgrund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Oktober 2023 (Nds. GVBl. S. 250), hat der Rat der Stadt Soltau am 21.12.2023 den Bebauungsplan Nr. 127, Wilhelmstraße Ecke Mühlenstraße am Böhmepark, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Soltau, den 19.01.2024

L.S. gez. Olaf Klang
Olaf Klang
Bürgermeister

Stadt Soltau
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 127
Wilhelmstraße Ecke Mühlenstraße am Böhmepark

© 2023 LGLN

Übersichtsplan
Stand: 06.2023
Maßstab: 1:1.000

Stand: 20.11.2023