

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

| | |
|----|------------------------|
| MK | Kerngebiet |
| WA | Allgemeines Wohngebiet |

Maß der baulichen Nutzung

| | |
|-------------|---|
| z.B. II* | Zahl der Vollgeschosse, zwingend in einer Tiefe von 8 m ab Baulinie an der Walsroder Straße, sonst als Höchstgrenze |
| z.B. II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze |
| z.B. II-III | Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze |
| z.B. 0,3 | Grundflächenzahl |
| z.B. 0,5 | Geschoßflächenzahl |

Bauweise

g*



Geschlossene Bauweise (in einer Tiefe von mehr als 8 m ab Baulinie an der Walsroder Straße, braucht nur an einer Seite des Grundstückes angebaut zu werden § 22(4) Bau NVO)

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

Zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksflächen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P

Öffentliche Parkplätze **Verkehrsberuhigter Bereich** Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtdreiecke: sie sind ständig in der Sicht freizuhalten. Bauliche Anlagen und Bepflanzung (z.B. Zäune und Hecken) in mehr als 80 cm Höhe über den Fahrbahnen sind unzulässig

Grünflächen

Grünflächen (hier Verkehrsgrün) zu erhaltender Baum

Sonstige Festsetzungen



Lr

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Leitungsrecht für die Stadt Soltau



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Textliche Festsetzungen

- Im Kerngebiet sind oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.
- Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- Im WA-Gebiet ist je 350 qm Grundstücksfläche ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Zu erhaltende Bäume werden angerechnet.
- Gestaltungsvorschriften für die Zone an der Walsroder Straße, in der 2 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben sind:
 - Traufhöhe
Die Traufhöhe (Schnittlinie der Außenwandfläche und der Dachfläche) darf höchstens 6,50 m über Gehweg betragen.
 - Dachform
Vorgeschrieben sind symmetrische Satteldächer oder Krüppelwalmdächer, bei traufständigen Häusern sind auch symmetrische Mansardendächer zulässig, wenn der Knick in der Dachfläche um mindestens 0,4 m hinter der Flucht der Außenwandfläche liegt und kein drittes Vollgeschoß entsteht.

Hinweis:

Teile der Pläne Nr. 15 "Sandberg" und Nr. 70/2 "Sandberg Ost" werden mit Rechtsverbindlichkeit dieses Planes aufgehoben.