

Planzeichenerklärung

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- GRZ 0,6 Grundflächenzahl, Höchstmaß
- GFZ (1,2) Geschoßflächenzahl, Höchstmaß
- OK Höhe der Oberkante von Gebäuden
- 2 WO 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- IV Lärmpegelbereiche
- XXXX Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Umgrenzung von Flächen die nach Straßenrecht von Bebauung und Sichthindernissen freizuhalten sind (Sichtdreiecke)

Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 56 NBauO)

- 1. Gestaltung der Dächer**

1.1 Materialien und Farben der Dacheindeckung, Solaranlagen
Dachflächen sind einheitlich in Material und Farbe herzustellen. Geeignete Dächer sind mit einer Mindestdachneigung von 15 Grad zulässig.
Zulässig sind Dachsteine aus Beton oder Ziegel in den Farben rot, rotbraun, braun und anthrazit, Solarkollektoren, Gründächer.
Glasierte oder glänzend engobierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
Ausgenommen sind Nebenanlagen, Carports, Garagen und Wintergärten.

1.2 Gauben
Dachgauben müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,00 m zum Giebel aufweisen.

2. Gestaltung von Einfriedungen
Einfriedungen zu öffentlichen Straßen sind als Holzzäune, Stabmetallzäune, Mauern (auch verputzt) und Natursteinmauern sowie Gabionen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Bezugshöhe ist jeweils die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.
Außerdem sind Laubhecken aus Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buche (*Fagus sylvatica*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) zulässig.
Im Mischgebiet sind für Betriebe aus Sicherheitsgründen ausnahmsweise andere Einfriedungen zulässig. Diese sind in geeigneter Weise zu begrünen.

3. Werbeanlagen
Stationäre Werbeanlagen sind am Gebäude nur bis zur Decke des ersten Vollgeschosses zulässig.
Freistehende Werbeanlagen müssen zu den Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 3,00 m einhalten.
Selbstleuchtende Anlagen sind nur unbeweglich und mit stehendem Licht zulässig. Laufschriften oder Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig.
Es sind max. 3 Fahnenmasten pro Betrieb zulässig.

4. Beleuchtung von Stellplätzen
Für die Beleuchtung von Stellplätzen und sonstigen betrieblich genutzten Freiflächen sind nur nach unten gerichtete, insektenfreundliche Lichtquellen zulässig. Die Lichtpunkthöhe darf max. 5,0 m über der Geländeoberfläche liegen. Der Bezugspunkt der festgesetzten Höhen ist die gewachsene Geländeoberfläche gem. § 16 NBauO.

Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfs-verfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den oben bezeichneten örtlichen Bauvorschriften widerspricht.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung und § 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89, zuletzt geändert durch § 13 des Gesetzes vom 10. 11. 2011, Nds. GVBl. S. 415) und des § 58 des niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Soltau die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung und die dazugehörige Begründung beschlossen.
Das Verfahren wurde gemäß § 13a BauGB durchgeführt.
Soltau, den 28.02.2013

L.S. gez.: Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Plangrundlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Datum:
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung 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 Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen 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 Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises 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).
Soltau, den 01.03.2013

L.S. gez.: Twesten
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Vörden
Katasteramt Soltau

Planverfasserin

Die Bebauungsplanänderung wurde von der Fachgruppe 61 – Planung und Raumordnung - der Stadt Soltau ausgearbeitet.
Soltau, den 07.01.2013

gez.: Martina Schaper
Fachgruppenleiterin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 08.11.2012 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 mit Begründung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 und die dazugehörige Begründung haben vom 27.11.2012 bis einschließlich 27.12.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Soltau, den 04.03.2013

L.S. gez.: Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die dazugehörige Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.02.2013 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Soltau, den 04.03.2013 L.S. gez.: Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 88 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist damit am 02.03.2013 rechtsverbindlich geworden.
Soltau, den 04.03.2013

L.S. gez.: Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sind gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Soltau, den

Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils zuletzt geänderten Fassung und der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89, zuletzt geändert durch § 13 des Gesetzes vom 10. 11. 2011, Nds. GVBl. S. 415)

1. Art der baulichen Nutzung
Im Allgemeinen Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB, § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 und § 4 BauNVO)

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Sonstige Nutzungen gemäß § 4 BauNVO sind unzulässig.

Im Mischgebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB, § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 und § 6 BauNVO)

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe nur in Form des KFZ-Handels und KFZ-Zubehörhandels für branchenübliche Sortimente, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
• Sonstige Einzelhandelsflächen als untergeordnete Nutzung für branchenübliche Sortimente im räumlich-funktionalen Zusammenhang von Handwerksbetrieben, soweit keine erheblichen Beeinträchtigungen der Innenstadt zu erwarten sind.

Sonstige Nutzungen gemäß § 6 BauNVO sind unzulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestlegung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO, § 16 BauNVO)

Innerhalb der Mischgebiete ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO für eine gewerblich notwendige Freiflächenutzung bis zu 0,9 zulässig.

Der Erdgeschossfertigfußboden baulicher Anlagen darf in allen Baugebieten maximal 30 cm über der Geländeoberfläche gem. § 16 NBauO (höchster Punkt des Baugrundstücks) liegen. Im Rahmen des Bestandsschutzes sind Ausnahmen zulässig.

Die in den Baugebieten zeichnerisch festgesetzten maximalen Gebäudehöhen haben als Bezugshöhe die gewachsene Geländeoberfläche gemäß § 5 Abs. 9 NBauO am höchsten Punkt des Baugrundstücks. Diese Festsetzung gilt auch für Dachaufbauten und Antennenanlagen.

3. Schutz vor Verkehrslärm - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Durch geeignete Grundrissanordnung ist sicherzustellen, dass Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche VI bis IV an den der Lüneburger Straße abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

3.2 Ausnahmen sind zulässig, wenn im konkreten Einzelfall nachgewiesen wird, dass die tatsächliche Außenlärmbelastung aufgrund der abschirmenden Wirkung vorgelagerter Baukörper oder anderer Pegelminderungen geringer ist, als durch die zeichnerisch dargestellten Lärmpegelbereiche beschrieben.

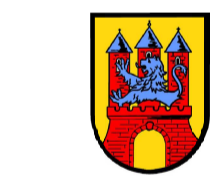
Für die der Lüneburger Straße abgewandten Gebäudeseiten darf der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) (entspr. einem Lärmpegelbereich) und bei geschlossener Bebauung sowie bei Innenhöfen um 10 dB(A) (zwei Lärmpegelbereiche) gemindert werden.

3.3 In den Lärmpegelbereichen III bis VI ist durch geeignete bauliche Maßnahmen an Außentüren, 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):

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a [dB(A)]	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß ¹ der Außenbauteile von Wohnräumen R _{w,res} [dB(A)]	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß ¹ der Außenbauteile von Büroräumen ¹ R _{w,res} [dB(A)]
VI	>76 - 80	50	45
V	>70 - 75	45	40
IV	>65 - 70	40	35
III	>60 - 65	35	30

¹ resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

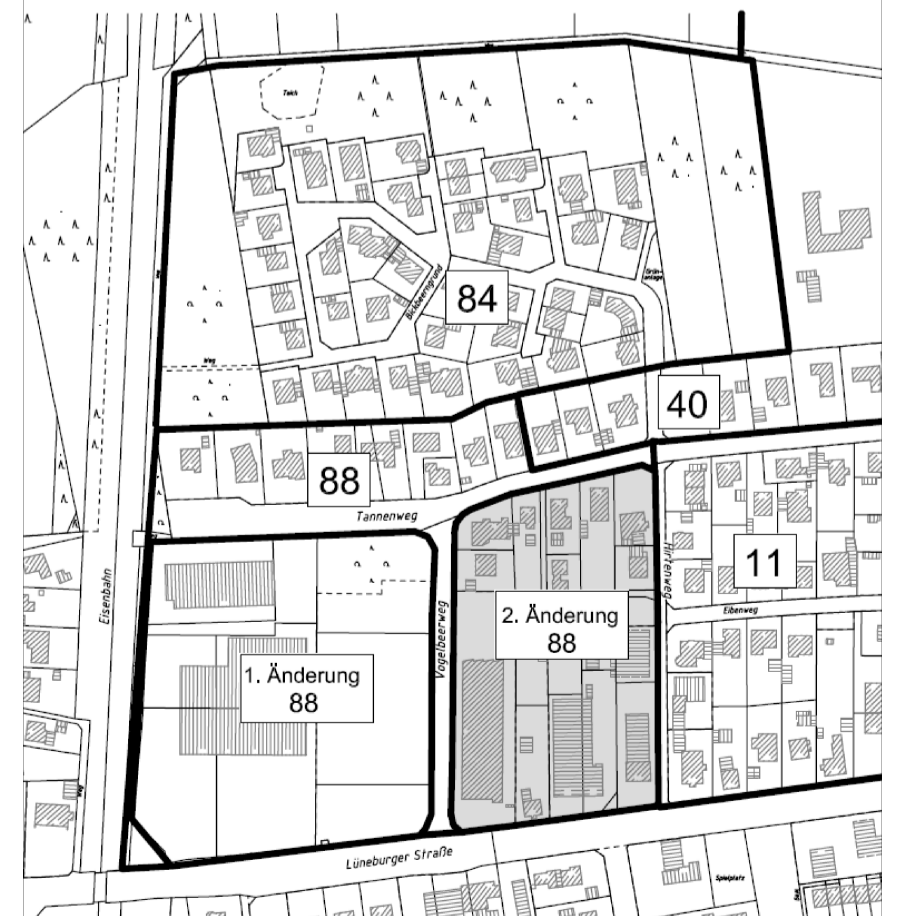
¹ DIN 4109 *Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise* (November 1989)
Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin.



Stadt Soltau

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 88 "Vogelbeerweg"

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Stadt Soltau, Fachgruppe 61
Planung, Raumordnung

Bearbeiterin: Sr. Stand: 07.01.2013

