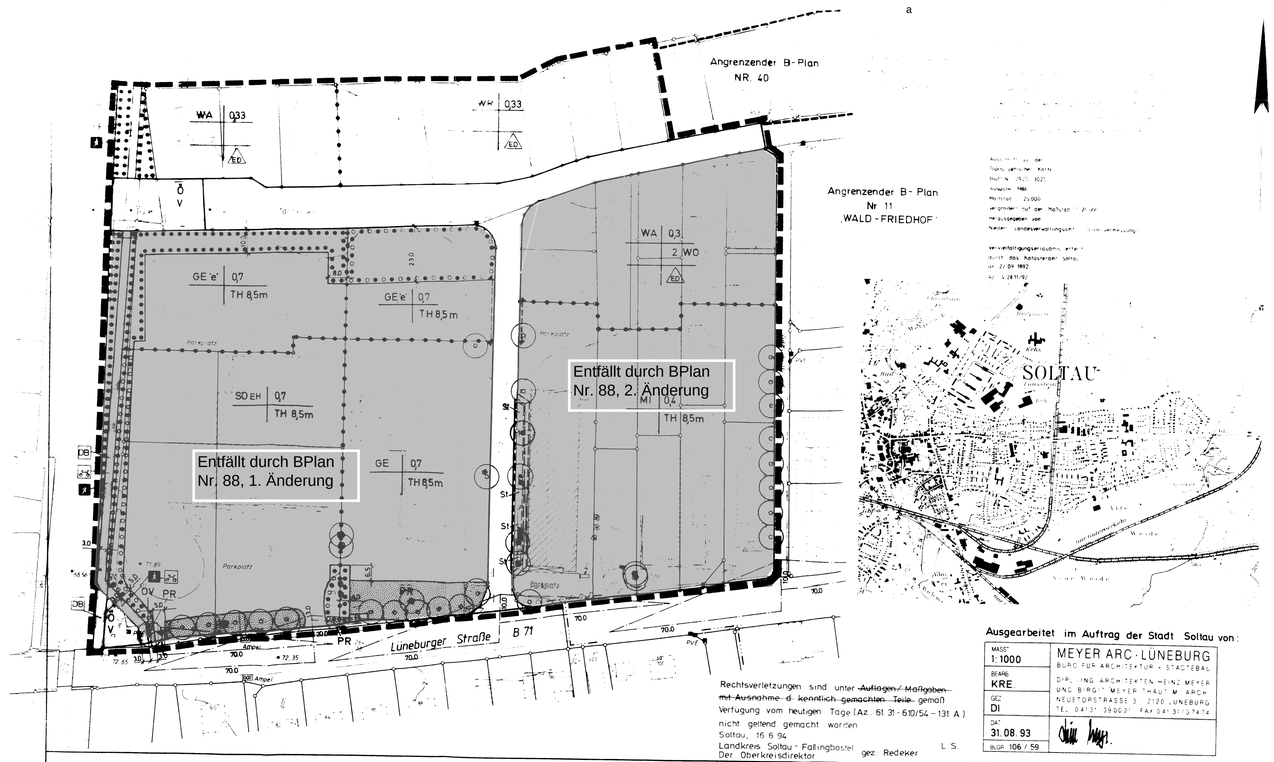

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Soltau von:

MASST. 1:1000	MEYER ARC·LÜNEBURG
BEARB. KRE	BÜRO FÜR ARCHITEKTUR + STADTBAU
GEZ. DI	DIPL.-ING. ARCHITEKTIN HEINZ MEYER UND BIRGIT MEYER-THAU M. ARCH. NEUETORSTRASSE 3 2120 LÜNEBURG TEL. 04131/39002? FAX 04131/37474
DAT. 31.08.93	
BLGR. 106 / 59	

Rechtsverletzungen sind unter ~~Auflagen/ Maßgaben mit Ausnahme d kenntlich gemachten Teile~~ gemäß Verfügung vom heutigen Tage (Az. 61.31-610/54-131 A1) nicht geltend gemacht worden
Soltau, 16.6.94
Landkreis Soltau-Fallingbostel
Der Oberkreisdirektor gez. Redeker L.S.

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Flur 13, 15
Maßstab: 1 : 1.000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ..29.7?..). 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 15.03.94

Katasteramt Soltau

...gez. Roser.....L.S.
Unterschrift

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuß der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am ..20.10.93.... den Entwurf des Bebauungsplan Nr. 88 "Vogelbeerweg" - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..09.10.93.... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - und die Begründung haben vom ..18.10.93... bis ..19.11.93.. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Soltau, den ..17.3.94.....

...gez. Fenner.....L.S.
Stadtdirektor

Satzungsbeschluß
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 88 "Vogelbeerweg" - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..17.03.94.. als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Soltau, den ..17.03.94....

...gez. Fenner.....L.S.
Stadtdirektor

Anzeige
Der Bebauungsplan Nr. 88 "Vogelbeerweg" - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am ..... dem Landkreis Soltau-Fallingbostel angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Soltau, den .....

.....
Unterschrift

Beitrittsbeschluß
Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom .....
(Az.: .....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.
Der Bebauungsplan Nr. 88 "Vogelbeerweg" - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .....
ortsüblich bekanntgemacht.

Soltau, den .....

.....
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... den geänderten Entwurf des Bebauungsplan Nr. 88 "Vogelbeerweg" - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs.3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .....
ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 88 "Vogelbeerweg" - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - und die Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Soltau, den .....

.....
Stadtdirektor

Vereinfachte Änderung
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 88 "Vogelbeerweg" - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Soltau, den .....

.....
Stadtdirektor

Inkrafttreten
Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 12 BauGB am ..30.6.94..... im Amtsblatt Nr.6/1994..... bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 88 "Vogelbeerweg" - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - ist damit am ..30.6.94..... rechtsverbindlich geworden.

Soltau, den ....12.07.94..

.....gez. Fenner.....
Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den 12.07.1995.....

...gez. Fenner.....L.S.
Stadtdirektor

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den 19.06.2002.....

gez. Wilhelm Ruhkopf L.S.
~~Stadtdirektor~~
Bürgermeister

HINWEISE ZUM VERFAHREN

1. Für diesen Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) maßgebend.
2. Mit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 88 "Vogelbeerweg" - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - tritt der Bebauungsplan Nr. 16 "Vogelbeerweg" außer Kraft.
3. Mit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 88 "Vogelbeerweg" - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - tritt der durch ihn überdeckte Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wald-Friedhof" außer Kraft.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung vom 18 Dezember 1990

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

WR — Reine Wohngebiete
WA — Allgemeine Wohngebiete
ZWo — Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
MI — Mischgebiete
GE — Gewerbegebiete
e — eingeschränkt
SO EH — Sonstige Sondergebiete, großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Güter des täglichen Bedarfs

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

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl
TH 8,5 m — Traufhöhe 8,5 m über Geländehöhe gem. § 16 Abs. 1 NBauO

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

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F — Fußweg
RF — Radweg
DB — Unterhaltungsweg der Deutschen Bundesbahn
Ö V — öffentliche Verkehrsgrünfläche
Einfahrtbereich

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
PR — privat

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Bäume anzupflanzen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Bäume zu erhalten

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
St — Stellplätze
Mit Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der Öffentlichkeit
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Sichtdreicke

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Bebauung
vorhandene Parzellengrenzen
71,89 — Höhenangabe in m und cm über Normalnull (NN)
vorhandene großkronige Einzelbäume
Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

B — Bunkerbehäuschen
nur Ausfahrt zulässig

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. ZUR BAULICHEN NUTZUNG

1.1 In eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur solche Gewerbebetriebe und Betriebsteile zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2 In den Gewerbegebieten sind Läden, die Güter des täglichen Bedarfs anbieten, unzulässig. Sonstige Verkaufsflächen müssen dem produzierenden Gewerbe zugeordnet sein und dürfen nur einen untergeordneten Teil der Nutzfläche einnehmen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.3 In dem Gewerbegebiet zwischen Vogelbeerweg und dem Sonstigen Sondergebiet sowie in dem eingeschränkten Gewerbegebiet nördlich des Gewerbegebietes sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.4 Nur in eingeschränkten Gewerbegebiet nördlich des Sonstigen Sondergebietes sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Ausgenommen sind Spielhallen und Vergnügungsstätten aus dem Rotlichtmilieu. (§ 6 Abs. 3 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO)

2.0 Im Sonstigen Sondergebiet, großflächiger Einzelhandelsbetrieb (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Das Sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben und Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung.

2.2 Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe. Neben oder in Kombination mit Einzelhandelsbetrieben sind zulässig:

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise sind zulässig:

Vergnügungsstätten, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Für diese Wohnungen wird passiver Lärmschutz festgesetzt. Die Bemessung muß auf der Grundlage der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfolgen.

2.3 Als Vergnügungsstätten sind nicht zulässig Spielhallen und Vergnügungsstätten aus dem Rotlichtmilieu.

2.4 Die Verkaufsfläche ist auf insgesamt 3.000 qm beschränkt.
Ausnahmsweise ist ein Überschreiten der Verkaufsfläche für ein saisonal befristetes Verkaufszelt zulässig, wenn die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können.

4.0 Im Mischgebiet

4.1 Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

II. ZUR GRÜNORDNUNG

1. Im Sonstigen Sondergebiet, in den Gewerbegebieten und im Mischgebiet sind insgesamt mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und zu pflegen. Festgesetzte private Grünflächen dürfen angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2. Auf den Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand durch Ergänzungs- und Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzliste 2 so zu entwickeln, daß eine Gehölzstruktur 80 % Sträucher, 20 % Bäume entsteht.
Der Regelabstand in und zwischen den Reihen soll 2,0 m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3. Auf den Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand naturnah zu entwickeln. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste 2 vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4. Im Mischgebiet ist in einem maximalen Abstand von 10,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der B 71 je 10,0 m Straßenlänge ein großkroniger Einzelbaum der Pflanzenliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5. In den Gewerbegebieten, im Sonstigen Sondergebiet und im Mischgebiet ist pro 8 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum der Pflanzenliste 1 in direkten Umfeld zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6. Für Einzelbäume ist eine unversiegelte Baumscheibe von mindestens 10 qm zu schaffen. Bodenabgrabungen, -erhöhungen und Verdichtungen sind hier unzulässig. Für anzupflanzende Einzelbäume wird die Mindestpflanzqualität 3 x v. m. B., St U 16 - 18 festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7. Stellplätze, die als Parkplatz für Mitarbeiter und als Ausweich-Kundenparkplätze genutzt werden, sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8. In den Gewerbegebieten, im Sonstigen Sondergebiet und an gewerblich genutzten Gebäuden im Mischgebiet sind traufhohe öffnungslose Wandflächen mit einer Grundlinie von mehr als 2,5 m mit Schling- oder Rankgewächsen zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

III. ZU DEN VERKEHRSFLÄCHEN

1. Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m über Fahrbahnoberfläche freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einzelbäume(Hochstämme). (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

2. Zu dem Mischgebiet sind Zufahrten von der Straße Hirtenweg nur für Wohngebäude zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3. Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen dürfen nicht durch Zufahrten unterbrochen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

STADT SOLTAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 88

'VOGELBEERWEG'

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

M. 1 : 1000

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung - jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Soltau diesen Bebauungsplan Nr. 88 "Vogelbeerweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der nachstehenden/nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen:

Soltau, den 17.3.94.....

gez. Borgmann L.S.
.....
Bürgermeister

gez. Fenner
.....
Stadtdirektor

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

gemäß § 56 NBauO in Verbindung mit § 97 NBauO

1.0 Für Wohngebäude

1.1 Fassaden sind aus roten Ziegeln, Putz oder Holz herzustellen.

1.2 Dächer sind mit einer Neigung zwischen 33 und 47 Grad und in den Farben rot, rotbraun oder anthrazit auszuführen.

2.0 Im Sonstigen Sondergebiet, Mischgebiet und in den Gewerbegebieten

2.1 Stationäre Werbeanlagen sind am Gebäude nur bis zur Decke des ersten Vollgeschosses zulässig. Je Zufahrt ist eine Werbeanlage bis zu einer Werbefläche von 4,0 qm und ausschließlich für die im Plangebiet angebotenen Waren und Leistungen zulässig.

2.2 Selbstleuchtende Anlagen sind nur unbeweglich und mit stehendem Licht zulässig. Laufschriften oder Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig.

2.3 Es sind max. 3 Fahnenmasten pro Betrieb zulässig.

3.0 Einfriedungen

3.1 Einfriedungen sind zu öffentlichen Straßen nur als dunkle Holzzäune oder Hecken zulässig.
In den Gebieten MI, GE und SO EH sind für Betriebe aus Sicherheitsgründen ausnahmsweise andere Einfriedungen zulässig. Diese sind in geeigneter Weise zu begrünen.

4. In den festgesetzten Einfahrtbereichen sind nur Ein- und Ausfahrten für Wohngebäude zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsgrünfläche, in der westlichen Verlängerung des Tannenweges sind der Steg über die Bahn sowie Anschlüsse der Fuß- und Radwege, Unterhaltungsweg der Deutschen Bundesbahn, zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6. Das Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit wird auf eine Breite von 1,5 m festgesetzt. Ausnahmsweise ist die Verlegung des Gehrechtes an die Straßenbegrenzungslinie des Vogelbeerweges zulässig, soweit die im Mischgebiet festgesetzte Fläche für Stellplätze nicht als solche genutzt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Pflanzenliste 1

Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzenliste 2

Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	frühe Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunderose
Salix in Arten	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball