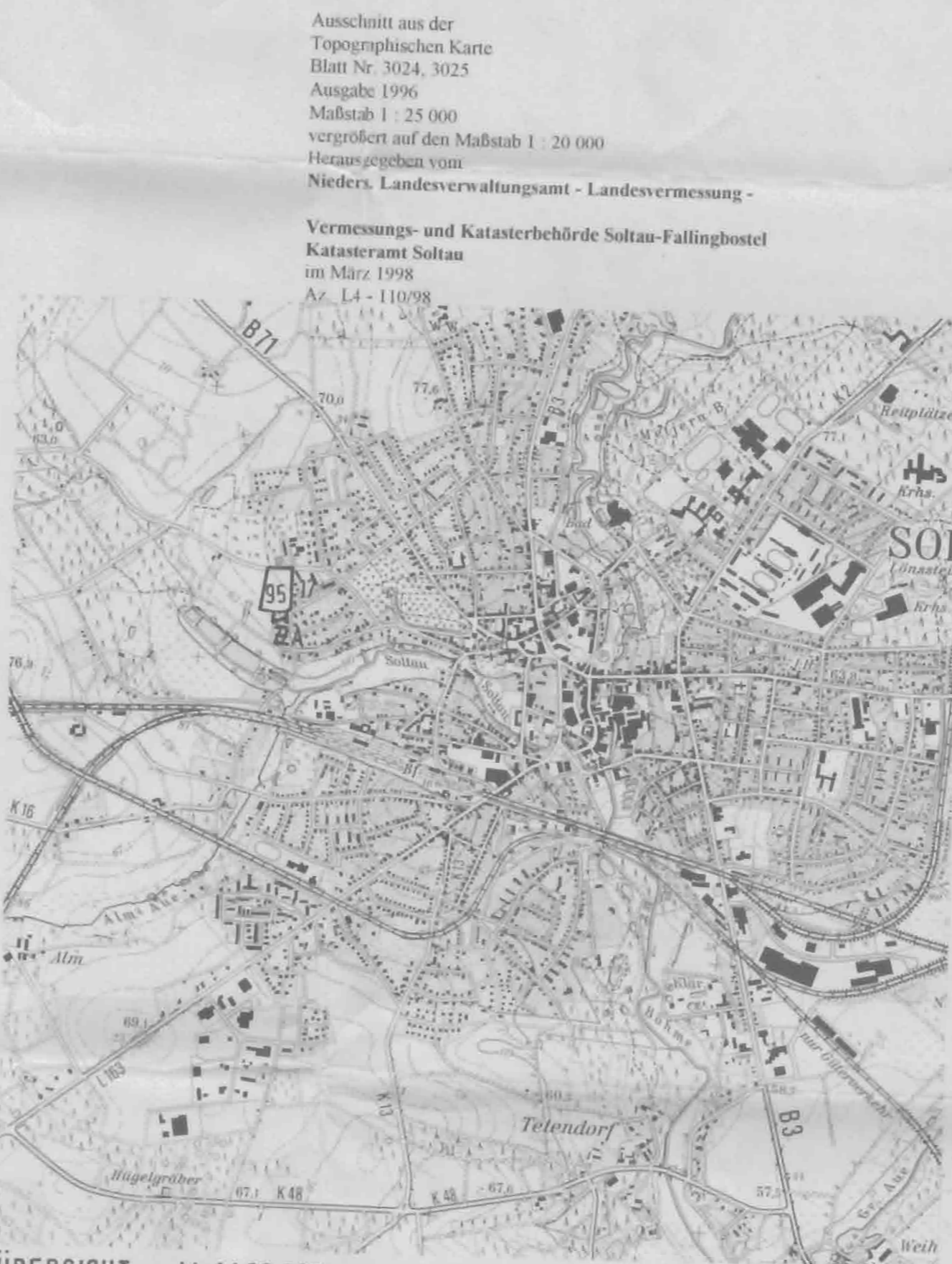


Gemeinde: Stadt Soltau
 Gemarkung: Soltau
 Stand: Juni 1998
 Vervielfältigungsvermerke:
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 26
 Erlaubnisvermerke: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 NVerwKatG vom 2. Juli 1985 - Nds GVBl. S. 187), dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.



ÜBERSICHT M. 1:20.000

- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 BauNVO)**
 Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausschließliche Betriebe des Beherbergungsgewerbes. (§ 1 Abs. 3 BauNVO)
 - Flächen für Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 An den 3,5 m breiten Stüchwegen ist bei Garagen, Carports und Stellplätzen von der gegenüberliegenden Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 6,50 m einzuhalten.
 - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
 - Die festgesetzten 3 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Innerhalb des Pflanzstreifens ist alle 10m ein Baum zu pflanzen (z.B. Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre) 2x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16, 3kv). Innerhalb des Pflanzstreifens sind außerdem pro 20m² Sträucher zu pflanzen (z.B. Bühlhainzilber (Cornus sanguinea), weißer Haintriegel (Cornus alba), Hundrose (Rosa canina), Kartoffelrose (Rosa rugosa), Haselnuß (Corylus avellana), Hainbuche (Carpinus betulus), 2x verpflanzt).
 - Der 4 m breite Pflanzstreifen nördlich des Wiedinger Weges, der gleichzeitig als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Abtrieb von Pflanzenschutzmitteln aus der Baumschule) dient, ist als immergrüne dichte Baum- und Strauchpflanzung herzustellen (z.B. aus Lawson's Scheinzypresse (Chamaecyparis lawsoniana „Lane“) und/oder Hemlocktanne (Tsuga canadensis).
 - Je Grundstück ist pro 450m² ein standortgerechter, hochstämmiger, 3x verpflanzter Laubbäum mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die in den Baugebieten zeichnerisch festgesetzten Bäume werden hierauf angerechnet.
 - Innerhalb der offenen Vorgärten im Gebiet WA 1 ist pro Wohngebäude ein mittelkröniger Laubbäum auf einer mindestens 12m² großen unversiegelten Fläche anzupflanzen.
 - Festsetzungen von baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - In dem Baugebiet WA 1 sind Fenster von Aufenthaltsräumen nach Süden auszurichten. In den nach Norden und Westen orientierten Hausseiten sind Fenster ausnahmsweise zulässig, wenn passive Lärmschutzmaßnahmen im Sinne von Abschnitt 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ durchgeführt werden. Bei der Bemessung des passiven Schallschutzes ist von einem maßgeblichen Außenlärmpegel $L_{A_{eq}} = 65 \text{ dB(A)}$ auszugehen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ### I. FESTSETZUNGEN
- | Planzeichen | Erläuterungen | Rechtsgrundlagen |
|--|--|------------------|
| 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB | | |
| WA 1 | Allgemeines Wohngebiet mit Immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und Nr. 4.1) | Festsetzungen |
| WA 2 | Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung Nr. 1) | Festsetzungen |
| 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB | | |
| I | Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze | |
| II | Zahl der zwingend zulässigen Vollgeschosse | |
| 0.3 | Grundflächenzahl | |
| 0.5 | Geschossflächenzahl | |
| FH mind. | Mindestfirshöhe über OK Wiedinger Weg | |
| 3. BAUWEISE / BAUGRENZEN / BAULINIEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB | | |
| E | nur Einzelhäuser zulässig | |
| G | geschlossene Bauweise | |
| B | Baulinie (gilt nur für eine Ecke des Gebäudes) | |
| B | Baugrenze | |
| + | Stellung der baulichen Anlagen, hier: Firstrichtung rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie | |
| + | Stellung der baulichen Anlagen, hier: Firstrichtung rechtwinklig zur östlichen Grundstücksgrenze mit einem entsprechenden Versatz pro Grundstück | |
| 4. Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB | | |
| 2 Wo | höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | |
| 5. VERKEHRSLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB | | |
| V | Straßenverkehrsfläche | |
| V | Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsberuhigung (siehe textliche Festsetzung Nr. 3) | |
| G+R | Geh- und Radweg | |
| P | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | |
| P | Öffentliche Parkfläche | |

- ### 6. GRÜNFLÄCHEN
- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
 - Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
- ### 7. FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES IN VERBINDUNG MIT FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- § 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V. Nr. 25a BauGB
- Immergrüne laubdichte Baum- und Strauchpflanzung in Verbindung mit einer Windschutzzaun (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2)
- ### 8. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3.1 und 3.2)
 - Anspflanzender großkröniger Laubbäum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 12/14)
- ### 9. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Offene Vorgärten (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 3)
 - Müllbehältersammelplatz
- ### II: DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- Flurstücksgrenze
 - Flurstücksbezeichnung
 - Vorhandene Gebäude

PRÄMBEL

§ 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) 3 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) 1 der zur Zeit gültigen Fassung der Stadt Soltau diesen Bebauungsplan Nr. 95 (Wiedinger Weg und Hummelweg), bestehend aus der Plan- zeichenerklärung und den nachstehenden/obstehenden textlichen Festsetzungen bestehenden/nebenstehenden/ oben- stehenden örtlichen Vorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlos-

17.05.01

LS. gez. Fenner
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Planunterlage
 Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemeinde Stadt Soltau Gemarkung Soltau, Flur 26 Maßstab 1:1.000 vergrößert auf den Maßstab 1:500

Herausgebervermerk: Herausgegeben von der Vermessungs- und Katasterbehörde Soltau-Fallingb. Katasteramt Soltau

Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§§ 13 Abs. 4, 19 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 in der zur Zeit gültigen Fassung.

Soltau, den 17.05.01 LS. gez. Roser
Stadtdirektor (Vermessungs- und Katasterbehörde, Katasteramt Soltau)

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Arbeitsgemeinschaft Strube(*) - Lindau - Peenders
 Hannover, den 16.05.01 ... gez. Lindau
 Gudow, den 16.05.01 ... gez. Peenders

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 18.12.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 "Zwischen Wiedinger Weg und Hummelweg" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
 Soltau, den 17.05.01 LS. gez. Fenner
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 18.12.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßN beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.7.98 ortsüblich bekanntgemacht.
 Soltau, den 17.05.01 LS. gez. Fenner
Stadtdirektor

Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17.8.98 bis 29.8.98 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßN öffentlich ausgelegt.
 Soltau, den 17.05.01 LS. gez. Fenner
Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung am 17.5.01 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
 Soltau, den 17.5.01 LS. gez. Fenner
Stadtdirektor

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. § 56 und 98 NBauO)

- Fassaden**
 Für die Außenwände der geschlossenen Bebauung am Wiedinger Weg (Gebiet WA 1) ist nur Ziegelmauerwerk in den Farben rot und rotbraun zulässig. Als rot und rotbraun im Sinne dieser Vorschrift gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbbestimmungen RAL HR entsprechen: RAL 3002, 3013, 3016, 3031, 8004, 8012 und 823 sowie entsprechende handelsübliche Mischungen. Untergeordnet sind auch Holz- und kleinteilige Plattenverkleidungen zulässig.
 - Dächer**
 - Dachform**
 In dem Gebiet WA 1 sind nur Satteldächer zulässig.
 In dem Gebiet WA 2 sind nur Satteldächer (auch mit Krüppelwalm) oder Pultdächer zulässig.
- ### Inkrafttreten des Abschnittes I (WA 1)
- Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 19.5.01 in der Bohne-Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Mit der Bekanntmachung ist zunächst nur der Abschnitt I (WA 1) am 19.5.01 in Kraft getreten.
 Der Bebauungsplan ist damit am 19.5.01 rechtsverbindlich geworden.
 Soltau, den 19.5.01 LS. gez. Fenner
Stadtdirektor
- ### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes-Abschnitt I ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
 Soltau, den 19.5.01 LS. gez. Erden
Stadtdirektor
- ### Mängel der Abwägung
- Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Soltau, den 19.5.01 LS. gez. Erden
Stadtdirektor
- ### Inkrafttreten des Abschnittes II (WA 2)
- Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 19.5.01 in der Bohne-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Mit der Bekanntmachung am 23.2.2006 ist der Abschnitt II (WA 2) rechtsverbindlich geworden.
 Soltau, den 23.2.2006 LS. gez. Erden
Bürgermeister
- ### Mängel der Abwägung
- Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 95 - Abschnitt II - sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Soltau, den 23.2.2006 LS. gez. Erden
Bürgermeister



STADT SOLTAU BEBAUUNGSPLAN NR. 95
 "ZWISCHEN WIEDINGER WEG UND HUMMELWEG"
 MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
 M. 1:500