

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 16.3.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.5.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Soltau, den 28. 5. 99

L. S. gez. Fenner
Stadtdirektor

Erneuter Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 18.12.1997 erneut die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 unter Anwendung der Vorschriften des Maßnahmesetzes zum Baugesetzbuch beschlossen.

Soltau, den 28. 5. 99

L. S. gez. Fenner
Stadtdirektor

Planunterlage

Kartenunterlage: Liegenschaftskarte: Gemeinde - Stadt Soltau, Gemarkung - Soltau, Flur 13
Maßstab: 1 : 1.000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.1.1985, 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 Straßen, Wege und Plätze vollständig sowie die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen überwiegend nach (Stand November 1998). Die Planunterlage ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Soltau, den 27. 5. 99

Katasteramt

L. S. gez. Roser
Unterschäft

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde von der Arbeitsgemeinschaft Lindau / Straube - Hannover / Springe ausgearbeitet.

Hannover / Springe, den 25. 4. 99

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 21.1.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB MaßnahmenG beschlossen.
Ort und Datum der öffentlichen Auslegung wurden am 23.1.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 1.2.1999 bis 1.3.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB MaßnahmenG öffentlich ausliegen.

Soltau, den 28. 5. 99

L. S. gez. Fenner
Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27. 5. 99, als Satzung gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 1 BauGB MaßnahmenG sowie die Begründung beschlossen.

Soltau, den 28. 5. 99

L. S. gez. Fenner
Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BauGB MaßnahmenG am 28. 5. 99, in der Böhme-Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 28. 5. 99, rechtsverbindlich geworden.

Soltau, den 31. 5. 99

L. S. IV gez. Schenk
Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den

Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den

Stadtdirektor

Planzeichen, weitere Festsetzungen und örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 56 NBauO in Verbindung mit §§ 97 und 98 NBauO) (ÖBG)

1. Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet
Zulässig sind nur Wohngebäude

WA Allgemeines Wohngebiet
Zulässig sind:
Wohngebäude;
die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften;
Anlagen für kulturelle, kulturelle und soziale Zwecke.

z.B. 2 WO Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

In Einzelhäusern sind maximal 2 Wohnungen, in einer Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zugelassen.

Je Einzelhaus müssen mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück zur Verfügung stehen.

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. 0,20 Grundflächenzahl
Bei Doppelhäusern ist ausnahmsweise eine Grundflächenzahl von 0,25 zulässig.

z.B. 0,4 Geschößflächenzahl
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschößflächen mitzurechnen.

Bei Doppelhäusern ist ausnahmsweise eine Geschößflächenzahl von 0,50 zulässig.

3. Bauweise, Baugrenzen

ED Nur Doppelhäuser zulässig

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
Zusätzliche Kennzeichnung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Bauliche Anlagen nach Festsetzung Nr. 1, die weniger als 10,0 m von einer festgesetzten Verkehrsfläche entfernt sind, müssen parallel dazu gestellt werden.

4. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Verkehrsbenuhtiger Bereich

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt und Zugänge

An Grundstücksecken sind jeweils in einer Breite von 3,0 m vom Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie oder der verlängerten Straßenbegrenzungslinien Zufahrten unzulässig.

Maximal 30 % der Gartenflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie dürfen als private Verkehrsflächen (Zufahrten und Zugänge) betastet werden. (ÖBG)

Die befestigten Flächen müssen mindestens 0,5 m Abstand von den seitlichen Grundstücksgrenzen halten. (ÖBG)

5. Hauptversorgungsleitungen

20 KV - Hochspannungsleitung

6. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

RRHVB Regenrückhalte- und Versickerungsbecken mit geneigten Flächen wechselseitiger Neigungen von 1:4 bis 1:6

P Private Grünflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB

○ Anzupflanzender, großkroniger, standortgerechter Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang mindestens 14/16

● Zu erhaltender Einzelbaum

In den nach Osten oder Norden liegenden Gärten zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind je Baugrundstück 1 Laubbaum, 3x verpflanzter Hochstamm, Stammumfang mindestens 14/16 (z.B. Birke - Betula pendula) und 1 Großstrauch, Solitär, 3x verpflanzte, Höhe mindestens 125/150 (z.B. Hosenluß - Corylus avellana, Felsenbirne - Amelanchier lamarckii) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume werden auf den anzupflanzenden Laubbaum angerechnet.

Auf den Baugrundstücken östlich oder nördlich der Straßen und am Ende der Stichwege sind je Baugrundstück 1 Laubbaum, 3x verpflanzter Hochstamm, Stammumfang mindestens 14/16 und 1 Großstrauch, Solitär, 3x verpflanzte, Höhe mindestens 125/150 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zeichnerisch festgesetzte Bäume werden auf den anzupflanzenden Laubbaum angerechnet.

Werden auf einem Grundstück mindestens zwei großkronige Bäume je 450 qm erhalten, entfällt die textliche Festsetzung zum Pflanzen von Bäumen und Strauchern.

Für alle Einzelbäume, die aufgrund von Festsetzungen des Bebauungsplanes zu pflanzen und zu erhalten sind, sind Flächen von mindestens 10,0 qm von jeglichen Befestigungen freizuhalten.

Zum Schutz des nach bestehenden Wassereinzugsgebietes sind die Lagerung von wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl, Diesel usw.), die Verwendung wassergefährdender Stoffe bei der Einrichtung von Gebäuden, Wegen und Straßen sowie die Anlagen von Gartenberegnungsbrunnen untersagt.

Zum Ausgleich der öffentlichen Verkehrsflächen werden an der Hauptstraße zwischen dem Ortsrand Friedrichseck und der Kreisstraße 2 im Abstand von maximal 8,0 m 30 Birken gepflanzt. Außerdem werden die öffentlichen Grünflächen den öffentlichen Verkehrsflächen als Ausgleich zugeordnet.

Zum Ausgleich der Eingriffe auf den Baugrundstücken sind im Flächenpool Leitungen der Stadt Soltau je 3,37 qm Baugrundstück 1,0 qm Kiefernforst in Laubmischwald umzuwandeln. - Die Durchführung der Maßnahmen im Flächenpool Leitungen wird vertraglich gesichert.

Der Nachweis der Ausgleichsmaßnahmen ist Voraussetzung für die Zulässigkeit von Bauvorhaben. - Zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen wird eine Satzung nach § 135 a-c BauGB erlassen.

8. Sonstiges

== L == Mit Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belastende Flächen

Flächen, die von Bewabung freizuhalten sind (Brandschutzflächen, 20 KV - Hochspannungsleitung)

Aufbau des Brandschutzstreifens:

Im Westen:
Waldrand
4,00 m Grasstreifen
Zweimal im Jahr zu mähen
5,00 m Erdweg
3,00 m Grasstreifen
Grenze des Baugebietes
Einfriedungen bis 0,8 m Höhe sind zugelassen
13,00 m Grasfläche mit Einzelgehölzen

Im Westen im Bereich der Erschließungsstraße:
Waldrand
4,00 m Grasstreifen
Zweimal im Jahr zu mähen
8,00 m Öffentliche Verkehrsfläche
Grenze des Baugebietes
Einfriedungen bis 0,8 m Höhe sind zugelassen
13,00 m Grasfläche mit Einzelgehölzen

Im Südwesten:
13,00 m Grasstreifen
Die Anlagen eines Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens und eines Spielplatzes sind zugelassen
5,00 m Erdweg
Grenze des Baugebietes
Einfriedungen bis 0,80 m Höhe sind zugelassen
7,00 m Grasfläche mit Einzelgehölzen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

9. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen (ÖBG)

Als Einfriedung der Baugrundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind auf Ost- und Nordgrenzen maximal 0,8 m hohe senkrecht getalltete Holzäune zulässig. 0,75 m breiter Grundstückstreifen, der nicht eingefriedet werden darf und als Grasstreifen anzulegen oder niedrig zu bepflanzen ist.

Als Einfriedung auf Süd- und Westgrenzen sind hinter den 0,75 m breiten Grundstückstreifen senkrecht getalltete Holzäune, Mauern und Hecken von maximal 1,8 m Höhe zulässig.

10. Höhenfestlegung der Gebäude

Der Erdgeschößfußboden von Wohngebäuden darf maximal 0,3 m, der First maximal 8,5 m über dem höchsten Punkt der das Grundstück begrenzenden Straße liegen. - Ausnahmen sind im Rahmen des Bestandschutzes zulässig.

11. Gestaltung der Dächer (ÖBG)

a. Dachneigung: Zwischen 25° und 47°. Ausgenommen sind Nebengebäude im Sinne von § 12 (1) NBauO und Wintergärten.

b. Dachform: Geneigte Dächer. Ausgenommen sind Nebengebäude im Sinne von § 12 (1) NBauO und Wintergärten.

c. Dachdeckung: Für die Deckung der geneigten Dächer sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Außerdem sind begrünte Dächer zulässig.

Ausgenommen sind Nebengebäude im Sinne von § 12 (1) NBauO und in die Dachdeckung integrierte Sonnenkollektoren.

d. Dachaufbauten: Dachaufbauten (Dachgauben) von Wohngebäuden sind nur bis zu einer Länge von 50 % der Traufhöhe zulässig. Bei mehreren Gauben darf die Summe der Gaubenlängen ebenfalls 50% der Traufhöhe nicht überschreiten. Der Abstand vom Giebel muß mindestens 1,5 m betragen.

12. Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig. Die vorhandene 20 KV - Hochspannungsleitung hat Bestandsschutz.

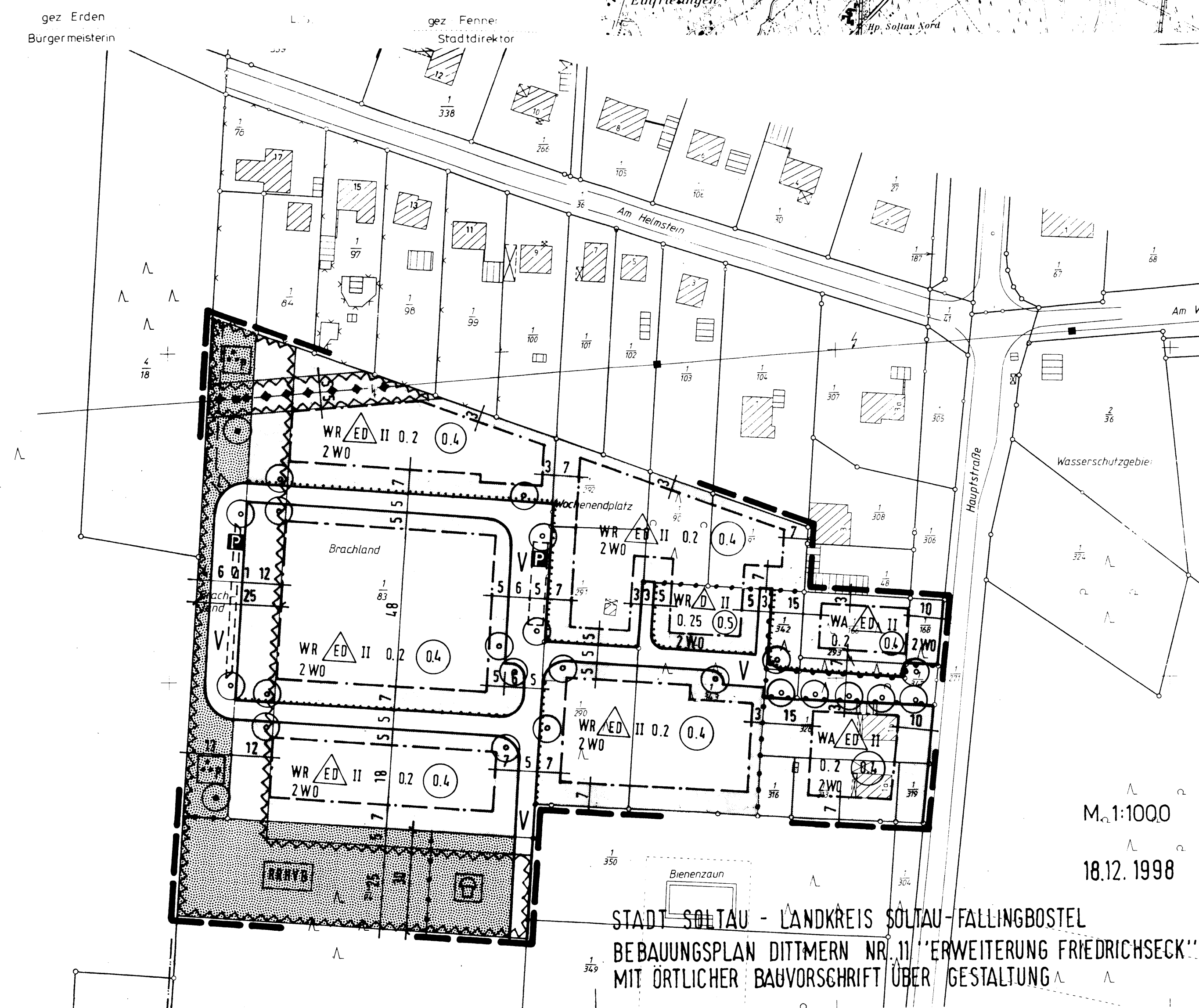
Hinweis

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die den oben bezeichneten örtlichen Bauvorschriften (ÖBG) widerspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,00 DM geahndet werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) iVm § 1 Abs. 1 BauGB MaßnahmenG sowie iVm den Überleitungsrichtlinien der §§ 233 und 243 des BauGB 1998 und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Soltau diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (1 Blatt) und den nachstehenden/ nebenstehenden/ abenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ nebenstehenden/ abenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen

Soltau, den 27. 5. 1999.



Gemeinde	Stadt Soltau
Gemarkung	Dittmern, Ahlfen
Stand	November 1998
Vervielfältigungsvermerke	
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte, Flur 2, 1 Maßstab 1:1000
Erlaubnisvermerke	Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 NVermKatG vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187), dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Ausschnitt aus der Topographischen Karte
Blatt Nr. 2925 3025
Ausgabe 1996
Maßstab 1 : 25 000
vergrößert auf den Maßstab 1 : 20 000
Herausgegeben vom
Nieders. Landesverwaltungsamt - Landesvermessung -
Vermessungs- und Katasterbehörde Soltau-Fallingbostel
Katasteramt Soltau
im November 1998
AZ: LA - 5790/98

