



**Textliche Festsetzungen**

**I. Art und Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet**

- Allgemein zulässig sind
  - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Ausnahmsweise zulässig sind
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, wenn sie einer allgemein zulässigen Nutzung zugeordnet und gegenüber dieser in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern sie einer allgemein zulässigen Nutzung im Gewerbegebiet zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke
  - Einzelhandelsbetriebe, die nicht zur Lebensmittelbranche gehören und deren Sortiment keine Beeinträchtigung der Innensicht oder des Einzelhandelschwerpunktes Atmhöhe oder der Nahversorgung bedeuten.
  - Als Vergnügungszentren nur Spielhallen
- Nicht zulässig sind
  - Bordelle
- Innenhalb der zeichnerisch festgesetzten von Bebauung freizuhalten Fläche A sind Garagen und Nebengebäude unzulässig

**II. Art und Maß der baulichen Nutzung im Industriegebiet GI 1**

- Allgemein zulässig sind
  - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  - Einzelhandelsbetriebe für den Handel mit landwirtschaftlichen, regionalistischen Produkten und Erzeugnissen und sonstigen in Grundfläche und Baumasse unzulässig
- Ausnahmsweise zulässig sind
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern sie einer allgemein zulässigen Nutzung im Gebiet zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse unzulässig sind
  - Tankstellen nur als Betriebskostenstellen
- Nicht zulässig sind
  - Bordelle
  - Einzelhandelsbetriebe
- Die von baulichen Anlagen aus Brandschutzgründen freizuhalten Fläche C erfüllt, sobald unmittelbar nördlich angrenzende Baugelände festgesetzt wird.

**III. Art und Maß der baulichen Nutzung im Industriegebiet GI 2**

- Allgemein zulässig sind
  - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Ausnahmsweise zulässig sind
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern sie einer allgemein zulässigen Nutzung im Gebiet zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse unzulässig sind
  - Tankstellen nur als Betriebskostenstellen
- Nicht zulässig sind
  - Bordelle
  - Einzelhandelsbetriebe
- Die von baulichen Anlagen aus Brandschutzgründen freizuhalten Fläche C erfüllt, sobald unmittelbar nördlich angrenzende Baugelände festgesetzt wird.

**IV. Art und Maß der baulichen Nutzung im Industriegebiet GI 3**

- Allgemein zulässig sind
  - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  - Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig als Tankstellenshops. Die Verkaufsfäche von Tankstellenshops mit den hierfür typischen Sortimenten beträgt insgesamt maximal 300 m<sup>2</sup>.
  - Ausnahmsweise zulässig sind
    - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern sie einer allgemein zulässigen Nutzung im Gewerbegebiet zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke
    - Bordelle
- Innenhalb der zeichnerisch festgesetzten von Bebauung freizuhalten Fläche A sind Garagen und Nebengebäude unzulässig
- Die von baulichen Anlagen aus Brandschutzgründen freizuhalten Fläche C erfüllt, sobald unmittelbar nördlich angrenzende Baugelände festgesetzt wird.

**V. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die Industriegebiete GI 1 und GI 3**

- Für die festgesetzten Baumassenzahlen können für Produktions- und Lagergebäude Ausnahmen gemäß Festsetzung in der Planzeichnung zugelassen werden, soweit betriebliche und technische Gründe (z.B. Produktions- und Lagerhöhe) oder wesentliche Gründe dies erforderlich machen.
- Für die Belichtung der Betriebsflächen sind nur nach unten gerichtete insektenrindene Lichtquellen zulässig. Die Lichtplankehöhe darf maximal 12 m über der nach § 16 NBauO maßgeblichen Geländeoberfläche liegen.

**VI. Immissionsschutz**

- Für alle in den Baugeländen zulässigen schutzwürdigen Nutzungen ist wegen der möglichen Überschreitung der Orientierung gemäß DIN 18050, Schutzschutz im Städtebau/ passiver Schutz erforderlich.
- Es sind zu berücksichtigen:
  - Für das Gewerbegebiet GE und die Industriegebiete GI 2 und GI 3 Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.
  - Die Gewerbe- / Industriegebiete sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegenüber Folgende lärmbelastungsbezogene Schallleistungsregel LW\* dürfen nicht überschritten werden:

Teilfläche	LW* (dB(A) pro m <sup>2</sup> )	max (22.00-22.00 h)	max (22.00-6.00 h)
Zone1	50	50	50
Zone2	50	50	50
Zone3	70	60	60
- Schallbegleitmaßnahmen, die im konkreten Einzelfall durch Abschnitten erreicht werden, erhöhte Luftabsorptionen- und Bodenreflexionsmaße (frequenz- und einflussfremdenabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Ausgabe Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufnahme dem Wert des Flächenabschattungspegels zurechnet werden.
- Der Nachweis ist nur für die Immissionssituation zu erbringen, bei denen der Immissionsbeitrag einer Anlage in Sinne der TA\_Lärm als erheblich anzusehen ist.

**Planzeichenerklärung**

Art der baulichen Nutzung

- GE 1.3.1 Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzungen I und V.
- GI 3 1.3.2 Industriegebiete, siehe textliche Festsetzungen III, IV, und V.

Bauweise, Bauform, Baumgrenzen

- 3.5. Baumgrenzen

Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

maximal zulässige Gebäudehöhe d. d. Gebäudesockelle (§ 16 NBauO)

Grundflächenzahl

Zone 3 a

Gliederung des Plangebietes nach räumlich-betreuenden Schallleistungspullen (LW), siehe textliche Festsetzungen VI.

Verkehrsmittelflächen

- 6.1. Straßenverkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für die Landschaft und Wald
- 12.2. Fläche für Wald, siehe textliche Festsetzungen VII. Nr. 2 und IX. Nr. 4

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

13.2.1. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzungen IV.

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz, nachrichtliche Übernahme gemäß § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz

14.3. Grabögel mit Schutzbereich, Einzelbelege (unverwöhnliche Kulturdenkmale)

Sonstige Planzeichen

- 15.5. Mit Geh- und Fußwegen und Luftfahrzeugen zu belastende Flächen, siehe textliche Festsetzungen VIII. Nr. 3
- 15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
  - A Bauvertretzone nach Strafrecht, siehe textliche Festsetzung VIII. Nr. 1
  - B Brandschutzstreifen, siehe textliche Festsetzung VIII. Nr. 2
    - Aufbau des Brandschutzstreifens B
  - C Brandschutzstreifen auf Zeit, siehe textliche Festsetzung VIII. Nr. 4
    - Aufbau des Brandschutzstreifens C
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
- Gemeinschaftsverbandsangelegenheiten, siehe textliche Festsetzung VII. Nr. 3

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zur Zeit gültigen Fassung und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 50 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Solltau den Bebauungsplan Harber Nr. 13 "Gewerbe- und Industriegebiet Solltau-Ost an der Oeinger Halbe" mit örtlicher Bauvorschrift - bestehend aus der Planung und der baulichen Festsetzungen - der Baugrund mit Umweltbild und den örtlichen Bauvorschriften, als Sitzung beschlossen.

Solltau, den 10.10.2005

L.S. gez.: Erden  
(Erden)  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerk**

**Plangrundlage:** Automatische Liegenschaftskarte (ALK)

Die Veranstaltung ist für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 6 Abs. 3 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 11.12.2002, Nds. GVBl. 2003 S. 5).

Die Planunterlagen entspringen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: April 2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der bei den neuen Grenzen ist einwandfrei möglich.

Solltau, den 10.10.2005

L.S. gez.: Knauper  
(Erden)  
Katasteramt Solltau (Erden)

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans Harber Nr. 13 wurde ausgearbeitet von:

Stadt Solltau, Dezernat für Bauwesen, Stadtentwicklung und Kultur, Poststraße 12, 29614 Solltau, Solltau, den 04.10.2005

gez.: Scheibe  
(Scheibe)  
Dezernat

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Solltau hat in seiner Sitzung am 18.11.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Harber Nr. 13 "Gewerbe- und Industriegebiet Solltau-Ost an der Oeinger Halbe" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.11.2004 öffentlich bekannt gemacht worden.

Solltau, den 10.10.2005

L.S. gez.: Erden  
(Erden)  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Solltau hat in seiner Sitzung am 16.06.2005 dem Entwurf des Bebauungsplans Harber Nr. 13 und der Begründung mit Umweltbild zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Harber Nr. 13, die dazugehörige Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorgelegten umweltrelevanten Stellungnahmen haben vom 29.05.2005 bis einschließlich 27.07.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Solltau, den 10.10.2005

L.S. gez.: Erden  
(Erden)  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Solltau hat den Bebauungsplan Harber Nr. 13 und die dazugehörige Begründung mit Umweltbild nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.10.2005 gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

Solltau, den 10.10.2005

L.S. gez.: Erden  
(Erden)  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Harber Nr. 13 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.10.2005 öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Harber Nr. 13 ist damit am 15.10.2005 rechtsverbindlich geworden.

Solltau, den 17.10.2005

L.S. gez.: Erden  
(Erden)  
Bürgermeister

**Verzierung von Verfassens- und Formvorschriften und Mängel in der Abiegung**

Innere von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Harber Nr. 13 sind gemäß § 215 BauGB die Verzierung von Verfassens- oder Formvorschriften sowie Mängel der Abiegung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Solltau, den 22.10.2005

L.S. gez.: Wilhelm Ruhkopf  
(Ruhkopf)  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke erste vereinfachte Änderung**

**Änderung der Festsetzung zur abweichenden Bauweise**

nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in den zuletzt geltenden Fassungen

Gebäude über 50 m Länge sind allgemein zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch die Baumgrenzen begrenzt. Zu den Nachbargrenzen ist seitlicher Grenzabstand zu halten.

**Präambel**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKmVG) - jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Solltau die **erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Harber Nr. 13 "Gewerbe- und Industriegebiet Solltau-Ost an der Oeinger Halbe"**, mit örtlicher Bauvorschrift - bestehend aus der Festsetzung, der Sitzung und die dazugehörige Begründung in seiner Sitzung am 25.02.2016 beschlossen. Das Planverfahren wurde gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Solltau, den 29.02.2016

L.S. gez.: Heide Röbbert  
(Röbbert)  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

**Planverfasser**

Die erste vereinfachte Änderung wurde von der Fachgruppe 61 - Planung und Raumordnung - der Stadt Solltau ausgearbeitet.

Solltau, den 29.02.2016

Im Auftrag  
gez.: Fischer  
Stv. Fachgruppenleiter

**Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Solltau hat in seiner Sitzung am 10.09.2015 dem Entwurf der ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Harber Nr. 13 "Gewerbe- und Industriegebiet Solltau-Ost an der Oeinger Halbe" mit örtlicher Bauvorschrift - und der dazugehörigen Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß 13 Abs. 2, Nr. 2, i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.09.2015 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf der ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Harber Nr. 13 "Gewerbe- und Industriegebiet Solltau-Ost an der Oeinger Halbe" - mit örtlicher Bauvorschrift - und die dazugehörige Begründung haben vom 22.09.2015 bis einschließlich 05.10.2015 gemäß § 3 Abs. 2, Nr. 2, i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Solltau, den 29.02.2016

L.S. gez.: Heide Röbbert  
(Röbbert)  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Solltau hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 13 BauGB die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Harber Nr. 13 "Gewerbe- und Industriegebiet Solltau-Ost an der Oeinger Halbe" mit örtlicher Bauvorschrift - in seiner Sitzung am 25.02.2016 gemäß § 10 BauGB als Sitzung sowie die Begründung beschlossen.

Solltau, den 29.02.2016

L.S. gez.: Heide Röbbert  
(Röbbert)  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Harber Nr. 13 "Gewerbe- und Industriegebiet Solltau-Ost an der Oeinger Halbe" - ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.03.2016 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Harber Nr. 13 "Gewerbe- und Industriegebiet Solltau-Ost an der Oeinger Halbe" - mit örtlicher Bauvorschrift - in Kraft.

Solltau, den 07.03.2016

L.S. gez.: Heide Röbbert  
(Röbbert)  
Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**

Innenhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Harber Nr. 13 "Gewerbe- und Industriegebiet Solltau-Ost an der Oeinger Halbe" - mit örtlicher Bauvorschrift - sind gemäß § 215 BauGB eine Verletzung von Vorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs nicht / geltend gemacht worden.

Solltau, den ..

Heide Röbbert  
Bürgermeister

