



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanZV 90)

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet Freizeitwohnen

Maß der baulichen Nutzung

GR Grundfläche in m²
I Zahl der Vollgeschosse
H 9,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über der Geländeoberfläche gem. § 16 NBauO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

Grünflächen

P Private Grünflächen
Zweckbestimmung: Garten

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

E Erhaltung: Bäume
KI = Wald-Kiefer (Pinus sylvestris)
EI = Stiel-/ Trauben-Eiche (Quercus robur, Q. petraea)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Kennzeichnung

Brunnen mit Schutzbereich, d = 20 m

Die Sichtschutzpflanzung im **Norden** ist als vierreihige Strauchhecke mit Sträuchern im Abstand von 1,5 m in und zwischen den Reihen zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten (vgl. Schnittdarstellung 1).

Die Sichtschutzpflanzung im **Südwesten** ist als dreireihige Strauch-Baumhecke mit Sträuchern im Abstand von 1,5 m in und zwischen den Reihen sowie in der mittleren Reihe je laufende 10 m ein Baum zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten (vgl. Schnittdarstellung 2).

Die Sichtschutzpflanzung im **Süden** ist als einreihige Strauchhecke mit Sträuchern im Abstand von 1,5 m in der Reihe zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Bei den Sichtschutzpflanzungen im Südwesten und im Süden hat die erste Strauchreihe einen Abstand von 2,0 m zu den Grenzen des Plangebietes einzuhalten. Entlang dieser Plangebietsgrenzen ist ein Wiesen- / Ruderalstreifen von 1,0 m Breite herzustellen und durch ein- bis dreimalige Mahd pro Jahr zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Sträucher und Bäume sind zu ersetzen.

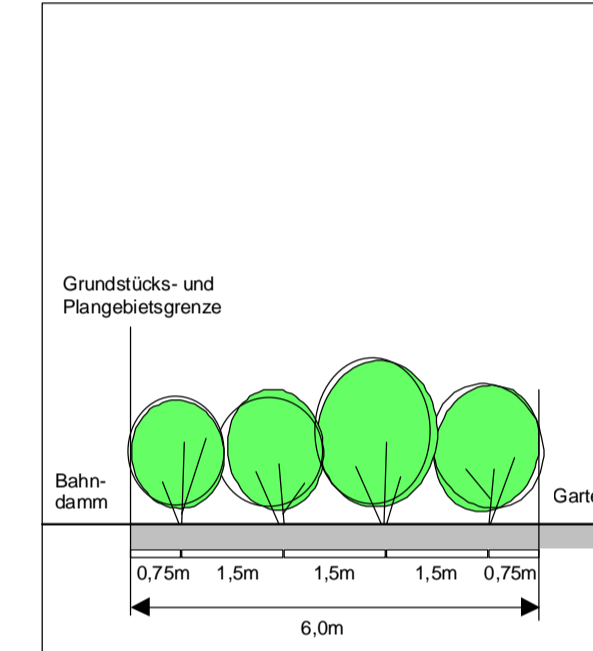
Mindestqualität Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm
Mindestqualität Nadelbäume: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 125-150 cm
Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm.

Pflanzenliste

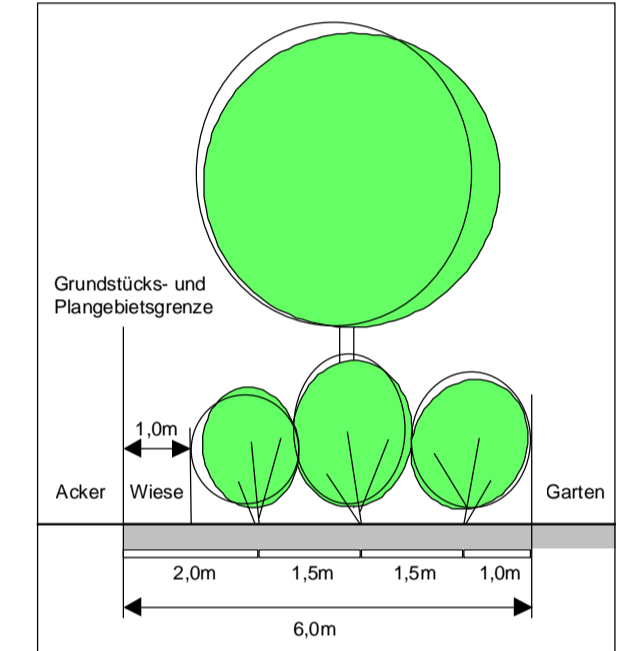
Bäume
Sandbirke Betula pendula
Moorbirke Betula pubescens
Waldkiefer Pinus sylvestris
Zitterpappel Populus tremula
Stieleiche Quercus robur
Traubeneiche Quercus petraea

Sträucher
Hasel Corylus avellana
Weißdorn Crataegus monogyna, C. laevigata
Besenginster Cytisus scoparius
Gewöhnl. Liguster Ligustrum vulgare
Schlehe Prunus spinosa
Wildbirne Pyrus communis
Kreuzdorn Rhamnus catharticus
Hundsrose Rosa canina
Salweide Salix caprea
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Eberesche Sorbus aucuparia
Wasserschneeball Viburnum opulus

Schnittdarstellung 1
4-reihige Strauchhecke



Schnittdarstellung 2
3-reihige Strauch-Baum-Hecke



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Soltau den Bebauungsplan Leitzingen Nr. 1 „Sondergebiet für Freizeit und Fremdenverkehr“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen - als Satzung beschlossen.

Soltau, den 03.02.2011
L.S. gez.: Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Plangrundlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Die Verwertung ist für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 11.12.2002, Nds. GVBl. 2003 S. 5).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Juli 2007). 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 02.02.2011
L.S. gez.: Twesten
LGLN, RD - GLB Verden, Katasteramt Soltau

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Leitzingen Nr. 1 wurde ausgearbeitet von BÜRO • KRACK – Städtebau, Stadt- und Landschaftsplanung - Stadtkoppel 4, 21337 Lüneburg.

Lüneburg, den 01.02.2011
gez.: T. Krack
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Leitzingen Nr. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soltau, den
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 30.09.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes Leitzingen Nr. 1 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Leitzingen Nr. 1 und die dazugehörige Begründung haben vom 12.10.2010 bis einschließlich 11.11.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Soltau, den 03.02.2011
L.S. gez.: Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan Leitzingen Nr. 1 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.02.2011 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Soltau, den 03.02.2011
L.S. gez.: Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Leitzingen Nr. 1 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Leitzingen Nr. 1 ist damit am 08.02.2011 rechtsverbindlich geworden.

Soltau, den 08.02.2011
L.S. gez.: Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel in der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Leitzingen Nr. 1 sind gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den 24.08.2013
L.S. gez.: Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorstehende Ablichtung des Bebauungsplanes „Leitzingen Nr. 1 „Sondergebiet für Freizeit und Fremdenverkehr“ mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Soltau, den
Stadt Soltau
Der Bürgermeister
(Im Auftrage)

Textliche Festsetzungen

I. Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Innerhalb des Sondergebietes „Freizeitwohnen“ sind Gebäude, Einrichtungen und Anlagen für den Betrieb eines Betriebsbetriebs für Freizeitwohnen sowie ein Wohngebäude für den Betriebsleiter zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 Abs. 1 BauNVO

2. Die zulässige Grundfläche der Gebäude für das Freizeitwohnen darf 75 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben Terrassen und überdachte Freizeite bis zu einer Grundfläche von 10 m² unberücksichtigt. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 19 Abs. 1 u. 4 BauNVO

3. Die Grundflächen von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie von Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO dürfen insgesamt 1.600 qm nicht überschreiten. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 19 Abs. 1 u. 4 BauNVO

4. Nebenanlagen, die der Wasserversorgung bzw. der Behandlung des im Sondergebiet anfallenden Abwassers dienen, sind sowohl im Sondergebiet als auch innerhalb der festgesetzten Grünflächen zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 1 Abs. 6 BauNVO

II. Lärmschutz

Für die Außenbauteile im Sondergebiet zulässiger Gebäude mit Aufenthaltsräumen ist passiver Schallschutz nach der VDI-Richtlinie 2719 „Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ und der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zum Schutz vor Verkehrslärm, ausgehend von der DB-Strecke Nr. 1960 – Langwedel – Uelzen, erforderlich.
Für die Bemessung des passiven Schallschutzes ist ein Emissionspegel der DB-Strecke 1960 von L_{max,ET} = 63,7 dB(A) zu Grunde zu legen. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

III. Grünordnung

1. **Bäume zum Erhalt**
Die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten ortsbildprägenden Eichen und Wald-Kiefern sind zu pflegen, in ihrem arttypischen Erscheinungsbild zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen der gleichen Art am gleichen Standort oder maximal 3 m hiervon entfernt zu ersetzen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm

2. **Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb der 6 m breiten Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen sind die vorhandenen Eichen zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung der gleichen Art am gleichen Standort zu ersetzen.
In der Baumhecke bestehende Lücken sind durch Pflanzung, Pflege und Erhaltung von neuen Eichen zu schließen, wobei die Abstände der Neupflanzungen vom Bestand und untereinander mindestens 10 m und maximal 12 m betragen. Die Fläche ist zur Entwicklung des bodennahen Aufwuchses (Gräser, Kräuter) der Sukzession zu überlassen und darf höchstens ein Mal pro Jahr, frühestens am 01.07., gemäht werden.
Die Baumhecke darf nur durch für die Erschließung notwendige Wege an maximal drei Stellen und in einer maximalen Breite von jeweils 3 m unterbrochen werden. Flächenbeanspruchende Nutzungen wie Lager- oder Abstellflächen sind unzulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm.

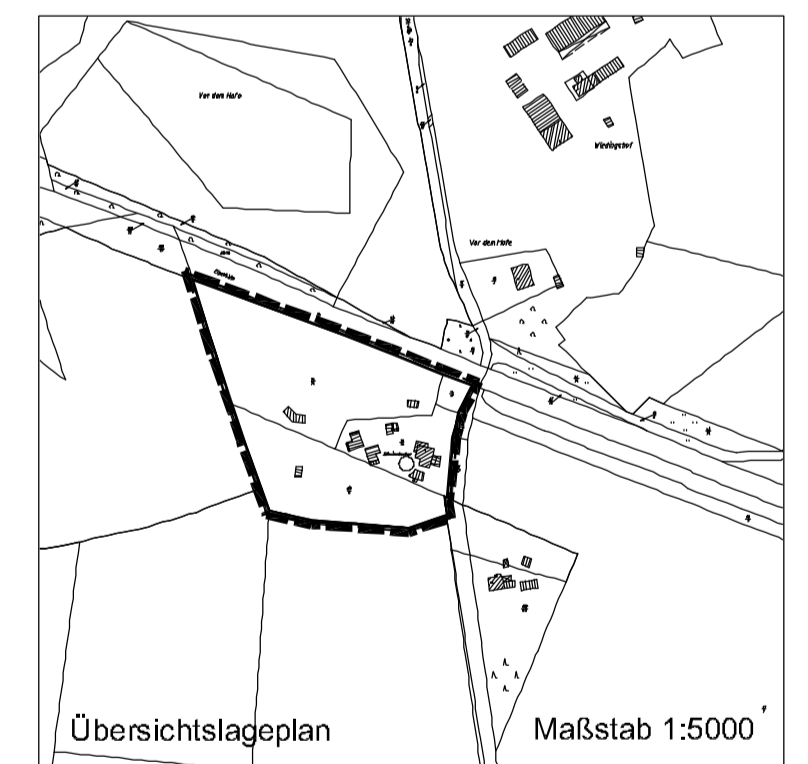
3. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Sichtschutzpflanzung; Ausgleichsmaßnahmen für die zulässigen Eingriffe gemäß I.)**

Die Flächen zum Anpflanzen sind als Sichtschutzpflanzungen zu dichten, freiwachsenden Strauchhecken bzw. Strauch-Baumhecken aus den Gehölzarten der unten aufgeführten Pflanzenliste zu entwickeln. Dabei sind je Hecke mindestens acht verschiedene der in der Pflanzenliste aufgeführten Straucharten zu verwenden. Von den in der Strauch-Baumhecke zu pflanzenden Bäumen dürfen bis zu 25% Wald-Kiefern verwendet werden. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Stadt Soltau

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel



Bebauungsplan Leitzingen Nr. 1
„Sondergebiet für Freizeit und Fremdenverkehr“

Satzung
Maßstab 1:1000

BÜRO KRACK
Städtebau, Stadt- und Landschaftsplanung
Stadtkoppel 4, 21337 Lüneburg
Tel. 04131-86852 Fax 04131-860970