



### Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung in den Industriegebieten GI 1 bis GI 3**
  - Allgemein zulässig sind
    - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
    - Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, sofern sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit ihrem jeweiligen Produktionsbetrieb stehen und diesem untergeordnet sind. Die Verkaufsfläche für einen derartig untergeordneten Einzelhandelsbetrieb ist auf max. 100 m<sup>2</sup> begrenzt.
  - Ausnahmsweise zulässig sind
    - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern sie einer allgemein zulässigen Nutzung im Gebiet zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Aus Lärm- und Schwingungsgründen ist gegenüber der östlichen Plangebietsgrenzung ein Mindestabstand von 90 m einzuhalten.
    - Tankstellen nur als Betriebskraftstellen.
  - Nicht zulässig sind
    - Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG (sog. „Störfallbetriebe“) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke, - Bordelle.
  - Von den festgesetzten Baumassenzahlen können für Produktions- und Lagergebäude Ausnahmen gemäß Festsetzung in der Planzeichnung zugelassen werden, soweit betriebliche und technische Gründe (z. B. Produktions- und Lagertechnik) oder wirtschaftliche Gründe dies erforderlich machen.
  - Für die Beleuchtung der Betriebsflächen sind nur nach unten gerichtete insektenfreundliche Lichtquellen zulässig. Die Lichtpunkthöhe darf maximal 12 m über der nach § 5 Abs. 9 NBauO maßgeblichen Geländehöhe liegen.
  - Für Werbepylonen kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von 160 m über NN ausnahmsweise zugelassen werden. Innerhalb der gekennzeichneten Baubeschränkungszone ist die Überschreitung nur dann ausnahmsweise zulässig, soweit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
  - Für die Beleuchtung sind nur insektenfreundliche Lichtquellen zulässig. (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 5).
  - Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten, von Bebauung freizuhaltenen Fläche A (Bauverbotszone) sind Ein- und Ausfahrtbereiche unzulässig.
  - Die von baulichen Anlagen aus Brandschutzgründen freizuhaltenen Fläche B entfällt, sobald unmittelbar nördlich angrenzend ein Baugebiet festgesetzt wird.
- Immissionsschutz**
  - Verkehrslärm**  
 Für alle in den Baugebieten zulässigen schutzwürdigen Nutzungen ist wegen der möglichen Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ passiver Schallschutz erforderlich.  
 Es ist der Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu Grunde zu legen.
  - Gewerbelärm**  
 Die Industriegebiete sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.  
 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angesprochenen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) überschreiten.  
 Emissionskontingente tags und nachts in dB (A) je m<sup>2</sup>

Teilfläche	L <sub>eq</sub> tags	L <sub>eq</sub> nachts
Zone 1 (GI 1)	45	45
Zone 2 (GI 2)	70	50
Zone 3 (GI 3)	70	60

Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5

Die festgesetzten Emissionskontingente sind als „Beurteilungspegel“ i. S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (TA Lärm, GMBL 1998, Seite 503 ff.) zu verstehen. Dem gemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem in Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

Bezüglich der angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 45691 „Geräuschkontingenter“, Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin verwiesen. Eine Umwertung der Emissionskontingente ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamtimmissionswert L<sub>0</sub> nicht überschritten wird.

Gemäß Anhang B zur DIN 45691 erfüllt ein Vorhaben auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L<sub>0</sub> den Immissionswert nach TA Lärm um mind. 15 dB (A) unterschreitet.

- Grünordnung**
  - Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zweireihig Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Eichen und Birken sind nach Möglichkeit zu erhalten.  
 Pflanzdichte: in Reihe versetzt maximal 10 m  
 Pflanzgrube: Mindestens 1 m<sup>2</sup> groß und 80 cm tief  
 Pflanzgütequalität: Hochstamm 3xv., m. B., SU 16-18 cm  
 Pflanzenauswahl: Nach Liste 1  
 Die Bodenoberfläche ist als Wiese herzurichten und dauerhaft zu erhalten.
  - Die Nachbargrenzen der Betriebsgrundstücke sind beidseitig in einer Tiefe von jeweils mindestens 4 m zweireihig mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.  
 Pflanzdichte: Abstand für Sträucher in und zwischen den Reihen 2,0 m, ein Baum je 160 m<sup>2</sup> Pflanzfläche  
 Pflanzgütequalität: Sträucher: 2xv, Höhe 100 – 150 cm  
 Bäume: Hochstamm, 3xv., SU 16-18 cm  
 Pflanzenauswahl: Nach Liste 1, Sträucher nach Liste 2  
 Im Bereich von Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr darf der Gehölzstreifen im Einzelfall auf dem jeweiligen Baugrundstück auf eine Tiefe von 2 m verschmälert werden, wenn aus betrieblichen Gründen andere Lösungen nicht in Betracht kommen. Hierfür ist an anderer Stelle des Grundstücks Ersatz zu schaffen.

- In dem Baugebiet GI 3 ist zwischen der Baugrenze und der Verkehrsfäche entlang der Gottlieb-Daimler-Straße eine Baumreihe zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.  
 Pflanzdichte: Abstand in der Reihe 12 m  
 Pflanzgrube: Mindestens 1 m<sup>2</sup> groß und mind. 80 cm tief  
 Pflanzgütequalität: Hochstamm 3xv., m. B., SU 16-18 cm  
 Pflanzenauswahl: Nach Liste 1  
 Gleichmäßig um jeden Baum herum ist eine unversiegelte einheitlich niedrig zu beplanzende Fläche von 10 m<sup>2</sup> Größe zu schaffen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
  - Im Flächenverbund mit jeweils 10 Stellplätzen für PKW ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.  
 Pflanzgütequalität: Hochstamm 3xv., m. B., SU 16-18 cm  
 Pflanzenauswahl: Nach Liste 1  
 Gleichmäßig um jeden Baum herum ist eine unversiegelte einheitlich niedrig zu beplanzende Fläche von 10 m<sup>2</sup> Größe zu schaffen und zu erhalten.
  - Für je 5 LKW-Stellplätze ist an geeigneter Stelle des Baugrundstücks ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Pflanzenliste 1**  
 Traubeneiche (Quercus petraea)  
 Birke (Betula pendula)  
 Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
 Winterlinde (Tilia cordata)  
 Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Pflanzenliste 2**  
 Eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna)  
 Gewöhnliches Pfaffenhütchen (Eunomus europaeus)  
 Gewöhnliches Schneeball (Viburnum opulus)  
 Roter Hartregel (Cornus sanguinea)  
 Besenginster (Cytisus scoparius)  
 Hundrose (Rosa canina)  
 Schlehe (Prunus spinosa)  
 Schw. Holunder (Sambucus nigra)
- Fläche für Wald und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**  
 Die festgesetzte Fläche für Wald wird als Ausgleichsfläche der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet.
  - Der Durchführung der außerhalb des Plangebietes erforderlichen Waldersatz- und Ausgleichsmaßnahmen liegt ein Ausgleichskonzept zugrunde. Das Ausgleichskonzept ist verbindlicher Bestandteil eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB.
  - Örtliche Bauvorschrift**  
 Werbbeanlagen sind nur als selbstleuchtende oder angestrahlte Anlagen zulässig. Wechselwerbung und Wechsellicht als Beleuchtung sind nicht zulässig.
  - Ordnungswidrigkeiten**  
 Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die dieser örtlichen Bauvorschrift widerspricht.  
 Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung und der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Soltau den Bebauungsplan Oeningen Nr. 3 „Zweite Erweiterung des Industriegebietes an der Gottlieb-Daimler-Straße“ - bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Soltau, den 21.05.2015  
 L.S.  
 gez.: Röbbert  
 Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

**Plangrundlage**  
 Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS), Maßstab: 1:2.000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
 Datum: Dezember 2013  
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.  
 Die Verwertung für nichtlegale oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standard-Präsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.  
 Keiner Erlaubnis bedarf:  
 1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standard-Präsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereiches durch kommunale Körperschaften,  
 2. die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standard-Präsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Abs. 3 NVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Soltau, den 27.05.2015  
 L.S.  
 gez.: Twisten  
 LGLN, Regionaldirektion Sulingen-Verden  
 Katasteramt Soltau

**Planverfasser**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 3 wurde ausgearbeitet von  
 BÜRO KRACK | STÄDTBAU STADTPLANUNG, Zum Neetzekanal 34, 21382 Brietlingen.  
 Brietlingen, den 19.05.2015  
 gez.: Tobias Krack  
 Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 03.04.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 3 und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 3, die dazugehörige Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben vom 15.04.2014 bis einschließlich 14.05.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
 Soltau, den 21.05.2015  
 L.S.  
 gez.: Röbbert  
 Bürgermeister

**Erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 12.02.2015 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 3 und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, die dazugehörige Begründung sowie die für die Änderung wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen haben vom 24.02.2015 bis einschließlich 10.03.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
 Soltau, den 21.05.2015  
 L.S.  
 gez.: Röbbert  
 Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan Oeningen Nr. 3 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.05.2015, gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.  
 Soltau, den 21.05.2015  
 L.S.  
 gez.: Röbbert  
 Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
 Der Bebauungsplan Oeningen Nr. 3 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Oeningen Nr. 3 ist damit am 30.05.2015 rechtsverbindlich geworden.  
 Soltau, den 01.06.2015  
 L.S.  
 gez.: Röbbert  
 Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel in der Abwägung**  
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Oeningen Nr. 3 sind gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
 Soltau, den  
 L.S.  
 Bürgermeister

## Stadt Soltau

Landkreis Heidekreis

Übersichtskarte (Verkleinerung der DOK 5)

### Bebauungsplan Oeningen Nr. 3

"Zweite Erweiterung des Industriegebietes an der Gottlieb-Daimler-Straße" mit örtlicher Bauvorschrift

Stand: 21.05.2015  
 Maßstab: 1:2.000

Satzung

BÜRO KRACK | STÄDTBAU STADTPLANUNG | Zum Neetzekanal 34 | 21382 Brietlingen