



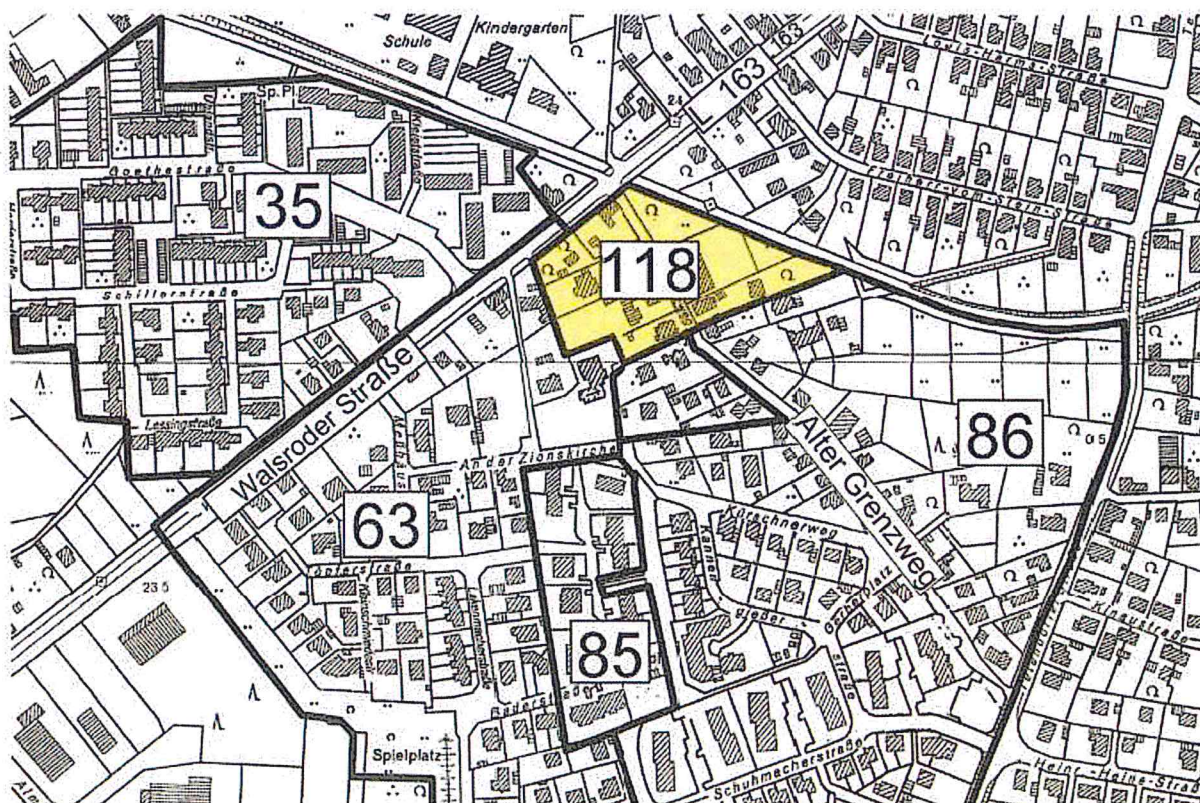
Stadt Soltau

Bebauungsplan Nr. 118

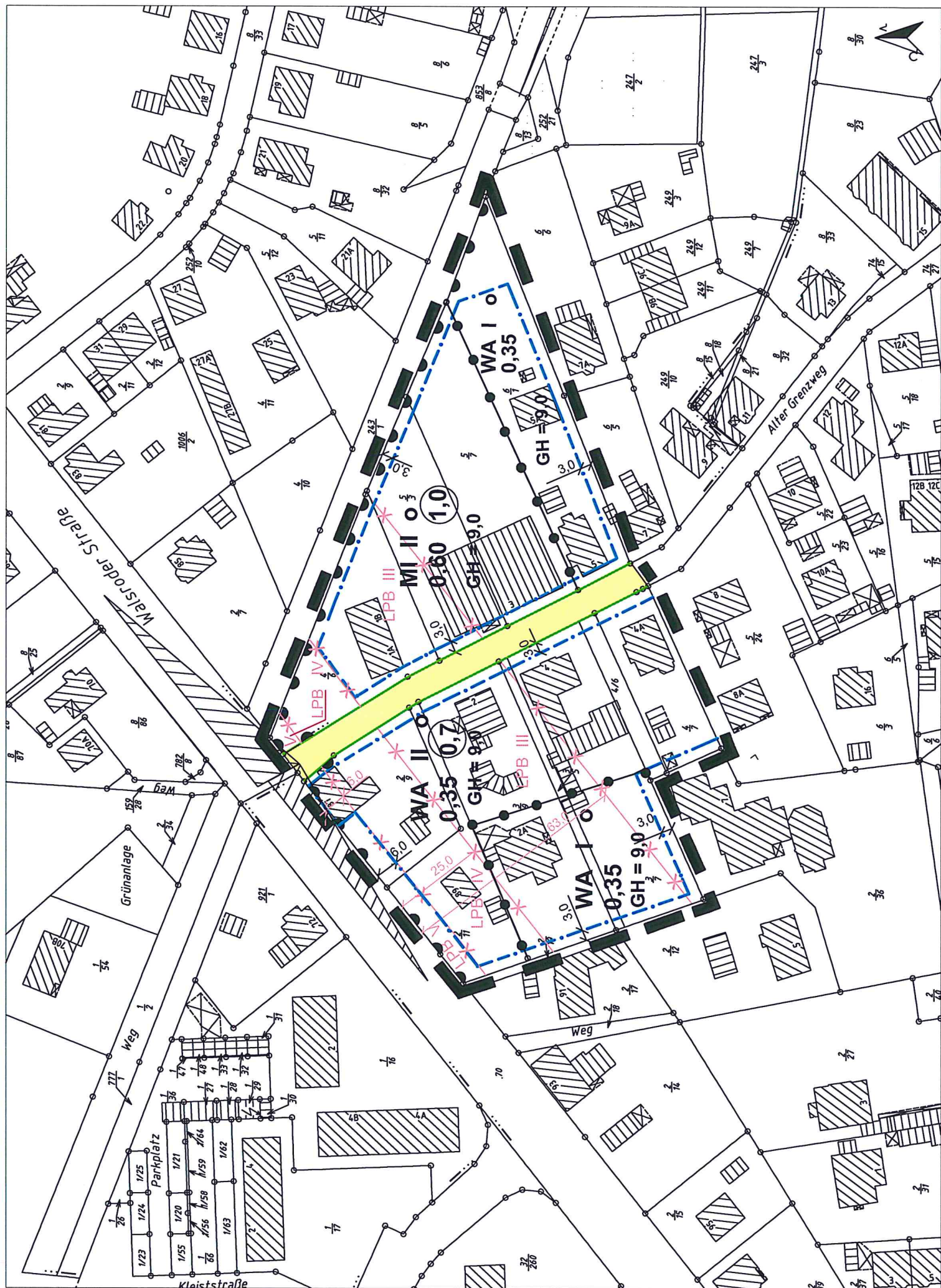
"Beidseitig Alter Grenzweg an der Walsroder Straße"

- mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung
 - mit 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau
 - im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
 - mit Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 59/1 der Stadt Soltau
- "Straßenverbindung Charlottenstraße - Walsroder Straße für den Bereich beidseitig Alter Grenzweg"

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Stadt Soltau, Fachgruppe 61, Planung, Raumordnung
Stand: Satzung



Planzeichenerklärung

WA

Allgemeines Wohngebiet

MI

Mischgebiet

0,35

Grundflächenzahl

0,7

Geschoßflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse

GH = 9,0

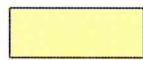
maximal zulässige Gebäudehöhe

O

offene Bauweise



Baugrenze



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrten



Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzung

LPB V

Lärmpegelbereiche



Abgrenzung unterschiedlicher
Lärmpegelbereiche



Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs des Bebauungs-
planes



Umgrenzung von Flächen die nach
Straßenrecht von Bebauung und
Sichthindernissen freizuhalten sind
(Sichtdreiecke)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Soltau den Bebauungsplan Nr. 118 "Beidseitig Alter Grenzweg an der Walsroder Straße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung und der dazugehörigen Begründung als Satzung beschlossen.
Das Verfahren wurde gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Mit Rechtskrafterlangung dieses Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 59/1 "Straßenverbindung Charlottenstraße - Walsroder Straße für den Bereich beidseitig Alter Grenzweg" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung aufgehoben.

Soltau, den 24.08.201

L.S.

gez.: Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Plangrundlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Datum: 10. 2011
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung 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 nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften.
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Abs. 3 NVermG).

Soltau, den 10.08.2012

L.S.

gez.: Twesten
Thomas Twesten

Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Verden
Katasteramt Soltau

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde von der Fachgruppe 61 - Planung und Raumordnung - der Stadt Soltau ausgearbeitet.

Soltau, den 24.08.2012

Im Auftrage

gez.: Martina Schaper
Fachgruppenleiterin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 31.05.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 mit Begründung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, mit 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes und mit Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 59/1 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 die dazugehörige Begründung haben vom 12.06.2012 bis einschließlich 12.07.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Soltau, den 24.08.2012

L.S.

gez.: Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan Nr. 118 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die dazugehörige Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.08.2012 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Soltau, den 24.08.2012

L.S.

gez.: Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 118 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 118 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist damit am 25.08.2012 rechtsverbindlich geworden.

Soltau, den 27.08.2012

L.S.

gez.: Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 118 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sind gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den 03.09.2013

L.S.

gez.: Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der jeweils zuletzt geänderten Fassung

1. Art der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB, § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 und § 4 BauNVO)

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis zehn Betten je Betrieb
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Schank und Speisewirtschaften

Alle übrigen gemäß § 4 BauNVO möglichen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig.

Erforderliche Stellplätze sind auf den Baugrundstücken bereitzustellen; je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Begründete Ausnahmen sind im Einzelfall möglich.

2. Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB, § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 und § 6 BauNVO)

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis zehn Betten je Betrieb

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Schank und Speisewirtschaften

Alle übrigen gemäß § 6 BauNVO möglichen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig.

Erforderliche Stellplätze sind auf den Baugrundstücken bereitzustellen; je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Begründete Ausnahmen sind im Einzelfall möglich.

3. Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestlegung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO, § 16 BauNVO)

Der Erdgeschossfußboden baulicher Anlagen darf in allen Baugebieten maximal 30 cm über der Geländeoberfläche gem. § 16 NBauO (höchster Punkt des Baugrundstücks) liegen. Im Rahmen des Bestandsschutzes sind Ausnahmen zulässig.

Die in den Baugebieten zeichnerisch festgesetzten maximalen Gebäudehöhen haben als Bezugshöhe die gewachsene Geländeoberfläche gemäß § 16 NBauO am höchsten Punkt des Baugrundstücks. Diese Festsetzung gilt auch für Dachaufbauten und Antennenanlagen.

4. Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Gebieten mit dem Lärmpegelbereich V sind Spieleinrichtungen für Kinder und Außenwohnbereiche (Terrassen, Freisitze, Balkone, Loggien usw.) ausgeschlossen.

In Gebieten mit dem Lärmpegelbereich IV sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Freisitze, Balkone, Loggien usw.) und Spieleinrichtungen für Kinder nur an den der Walsroder Straße abgewandeten Gebäudeseiten zulässig. Davon kann abgewichen werden, wenn der Schutz vor Verkehrslärm auf andere Art berücksichtigt ist, z.B. durch schallwirksame Einfriedungen und abschirmende Nebengebäude.

Zum Schutz der Wohnnutzungen sind Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Diesen Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1.) R' _w , res	
		Wohnräume [dB]	Büroräume 2.) [dB]
V	71-75	45	40
IV	66-70	40	35
III	61-65	35	30

- 1.) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
- 2.) Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" nachzuweisen.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

5. Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Breite der Grundstückszufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen darf max. 5 m betragen, es sei denn, eine breitere Zufahrt ist notwendig und anders nicht möglich.

Grundstückszufahrten müssen einen seitlichen Abstand von mind. 0,5 m zur Nachbargrenze einhalten.

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nur unterirdisch zulässig.

7. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Zwischen Baugrenze und öffentlicher Straße sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind je vollendete 500 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum der Qualität H 3xv mDb Stü 12-14 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Laubbäume sind hierauf anrechenbar.

Auf jedem Grundstück ist zwischen Straße und vorderer Baugrenze außerdem ein standortheimischer Strauch der Qualität vStr oB 60-100 zu pflanzen und zu erhalten.

Bei Abgang sind diese innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 56 NBauO)

6. Gestaltung der Dächer

1.1 Dachformen

In einem Abstand von mindestens 20 m zur öffentlichen Straße sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 30 Grad bis maximal 50 Grad zulässig. Bei Mansarddächern darf die maximale Dachneigung größer sein. In einem Abstand von mehr als 20 m zur öffentlichen Straße sind auch Flachdächer zulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen und Wintergärten.

1.2 Materialien und Farben der Dacheindeckung, Solaranlagen

Zulässig sind Dachsteine aus Beton oder Ziegel in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit, Solarkollektoren, Gründächer.

Glasierte oder glänzend engobierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Ausgenommen sind Nebenanlagen und Wintergärten.

1.3 Gauben

Dachgauben müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,00 m zum Giebel aufweisen.

2. Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Holzzäune, Stabmetallzäune, Mauern (auch verputzt) und Natursteinmauern mit einer maximalen Höhe von 1,00 m, zur Walsroder Straße mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Bezugshöhe ist jeweils die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

Außerdem sind Laubhecken aus Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buche (*Fagus sylvatica*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) zulässig.

Die Flächen, die nach Straßenrecht von Bebauung und Sichthindernissen freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind bei der Gestaltung der Einfriedungen zu berücksichtigen. Einfriedungen innerhalb der Sichtdreiecke dürfen max. 0,80 m über der Bezugshöhe hoch sein.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den oben bezeichneten örtlichen Bauvorschriften widerspricht.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.