



Stadt Soltau

Bebauungsplan Nr. 50 „Ginsterweg“

1. Änderung

Verfahren nach § 13a BauGB

Stand: 16.05.2018

Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

Bearbeitung:

HP & H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

P R Ä A M B E L

Aufgrund des § 1 (3) sowie §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. November 2015, hat der Rat der Stadt Soltau am . .2018 den Bebauungsplan Nr. 50 „Ginsterweg“, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Soltau, den . .2018

L. S.

Helge Röbbert
Bürgermeister

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am . .2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Ginsterweg“, 1. Änderung, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB am . .2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soltau, den . .2018

L. S.

Helge Röbbert
Bürgermeister

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte

Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,



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 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 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 (3) NVerMG).

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

Soltau, den . .2018

L.S.

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Dez. 3.6, Katasteramt Soltau -

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 50 „Ginsterweg“, 1. Änderung, der Stadt Soltau wurde ausgearbeitet von der H&P Ingenieure GbR, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30 880 Laatzen, in Zusammenarbeit mit der Fachgruppe 61 Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung der Stadt Soltau.

Laatzen, den . .2018

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am . .2018 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 50 „Ginsterweg“, 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am . .2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung erfolgte gemäß § 4a (4) BauGB auch im Internet unter der Internetadresse www.soltau.de mit dem Pfad: Stadt Soltau – Bekanntmachungen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 50 „Ginsterweg“, 1. Änderung und der Begründung haben vom . .2018 bis einschließlich . .2018 gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB öffentlich ausgelegen. Die auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a (4) BauGB auch im Internet unter der Internetadresse www.soltau.de mit dem Pfad: Bürger – Bürgerservice – Bauen und unter der Internetadresse uvp.niedersachsen.de zur Verfügung gestellt.

Soltau, den . .2018

L.S.

Helge Röbbert
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan Nr. 50 „Ginsterweg“, 1. Änderung, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB in seiner Sitzung am . .2018 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Soltau, den . .2018

L. S.

Helge Röbbert
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 50 „Ginsterweg“, 1. Änderung, der Stadt Soltau ist gemäß § 10 (3) BauGB am . .201 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am . .201 in Kraft getreten.

Soltau, den . .201

L. S.

Helge Röbbert
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 50, 1. Änderung, sind

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 (1) BauGB,
- eine gemäß § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 (3) Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den . 201

L. S.

Helge Röbbert
Bürgermeister

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN – Satzungsbeschluss, 16.05.2018

§ 1 Zulässige Nutzungen im WA, § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§ 2 Bezugshöhe, § 18 Abs. 1 BauNVO

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen, hier Firsthöhe, gilt die vorhandene Endausbauhöhe der Straße Ginsterweg an der im Plan markierten Stelle, siehe Markierung HBP (Höhenbezugspunkt).

§ 3 Straßenverkehrsfläche, privat, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die private Straßenverkehrsfläche dient der Erschließung des allgemeinen Wohngebietes, WA. Innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche zulässig sind Vorkehrungen und bauliche Anlagen zum Schallschutz, siehe § 4 der textlichen Festsetzungen, sowie dem WA dienende Stellplätze und Carportanlagen. Stellplätze und Carportanlagen sind außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze nicht zulässig.

§ 4 Vorkehrungen zum Lärmschutz, § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zur Gewährleistung immissionsschützender Anforderungen muss die Fahrgasse der Gebietszufahrt innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit bituminöser Oberflächenbefestigung oder vergleichbarer Oberfläche versehen werden.

Die zeichnerisch festgesetzte Maßnahme zum aktiven Lärmschutz muss eine Höhe von mind. 2,50 m über angrenzendem Verlauf des Fahrweges haben und eine Materialdichte von mind. 15 kg/m² bzw. 20 kg/m² bei Holzbauweise aufweisen.

Zulässig ist eine Lärmschutzwand oder alternativ die Ausbildung einer Stellplatz- / Carportanlage mit rückwärtig fugendicht geschlossener Wand in o.g. Materialdichte.

Aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Anforderung aus dem Lärmschutzgutachten sind maximal 36 Stellplätze auf dem Grundstück zulässig. Außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sind Stellplätze und Carportanlagen nicht zulässig.

§ 5 Grünordnerische Festsetzungen, § 9 (1) Nr. 25 BauGB

In der zeichnerisch gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen. Je angefangene 15 m Hecke sind dazu ein mittelkroniger standortheimischer Laubbaum, insgesamt mind. 4 Stück sowie je 6 m² ein standortheimischer Strauch zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzgutqualitäten: Bäume: Hochstamm, 3xv., StU 14-16 cm

Sträucher: 2xv., Höhe 100 – 150 cm.

Pflanzliste:

Hainbuche (*Carpinus betulus Fastigiata*)
Mehlbeere (*Sorbus aria Magnifica*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides Olmstedt*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides Cleveland*)
Feldahorn (*Acer campestre*)

Die Maßnahmen sind in einem Zuge in der ersten Pflanzperiode nach Beginn von Bau- und Erschließungsmaßnahmen auszuführen.

§ 6 Maßnahmen zur Eingriffsminderung (Artenschutz), § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Bauzeitenregelung für den zu rodenden Wald:

- Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) sowie Abrissarbeiten an Schuppen / Gebäuden müssen zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen entsprechend der gesetzlichen Regelung des § 39 (5) Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen.

Schonende Bauausführung:

- Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen (Tötung, Verletzung, Störung) von Individuen.
- Möglichst Schutz und Erhalt der Vegetation (Bäume, Gehölze, Unterwuchs), Rodung und Fällung von Gehölzen nur im unbedingt notwendigen Umfang.
- Klare Abgrenzung von Baufeldern.
- Beeinträchtigungen und Beschädigung des Vegetationsbestandes außerhalb des Baufeldes sind zu unterlassen.
- Zu erhaltende Bäume und Vegetationsbestände sind durch ausreichende Schutzmaßnahmen gemäß den Regelwerken vor Bauschädigung zu schützen (Krone, Stamm und Wurzelbereich).

§ 7 Externe Kompensation, § 9 (1a) i.v.m. 1a (3) BauGB

CEF-Maßnahmen: Bis zum Satzungsbeschluss sind Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) erforderlich:

- Für das Plangebiet sind mindestens 10 Fledermauskästen mehrerer Modelle in Kastengruppen in räumlicher Nähe zum Plangebiet fachgerecht anzubringen.

Ersatzaufforstung Wald:

- Es ist auf 1.276 m² eine Ersatzaufforstung vorzunehmen.

Die Maßnahmen inklusive ihrer Durchführungszeiträume sind bis zum Satzungsbeschluss vertraglich abzusichern.

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Denkmalschutz

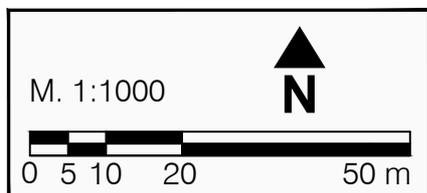
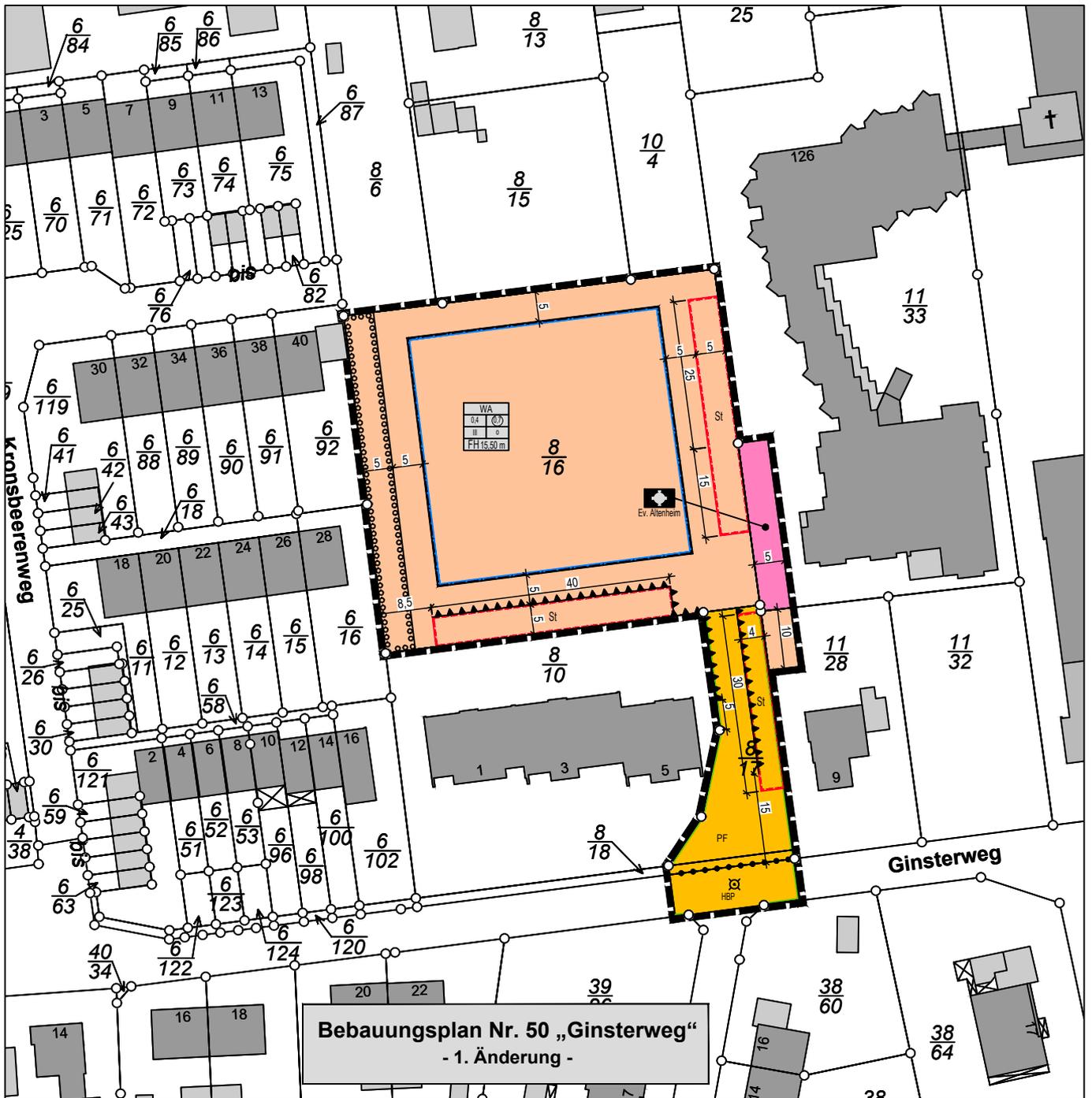
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

II. Bodenschutz

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

III. Lärmschutz

Es liegt eine schalltechnische Stellungnahme zur Planung vor: Büro Bonk – Maire – Hoppmann, Schalltechnische Stellungnahme zum Neubau zweier Mehrfamilienhäuser in Soltau – Erschließungsverkehr (29.11.2017). Diese betrachtet einen konkret geplanten Ansiedlungsentwurf. Bei einer erheblichen Veränderung des Ansiedlungsentwurfs oder einer im Rahmen der Festsetzungen möglichen völligen Umplanung muss daher eine Aktualisierung des Gutachtens vorgenommen werden, um die immissionsseitige Verträglichkeit der Planung mit den nächstgelegenen empfindlichen Nutzungen (insb. Ginsterweg 5 und 9) nachzuweisen.



Stadt Soltau
Landkreis Heidekreis
Bebauungsplan Nr. 50
„Ginsterweg“
1. Änderung

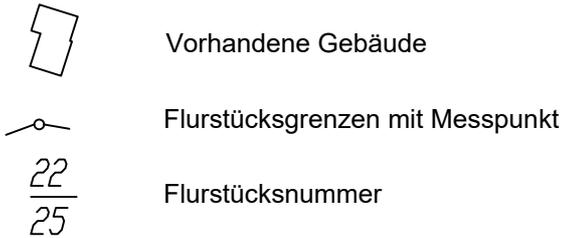
Verfahren nach § 13a BauGB

Stand: 16.05.2018
 Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

H&P INGENIEURE GbR
 Beratende Ingenieure VbI für Bauwesen
 Dipl.-Ing. Jochen Bess · Dipl.-Ing. Gerd Schneider

www.hp-ingenieure.de

PLANUNTERLAGE



PLANZEICHENLEGENDE



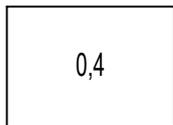
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

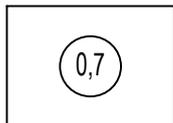


Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



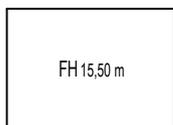
Grundflächenzahl, GRZ
(§ 19 BauNVO)



Geschossflächenzahl, GFZ
(§ 20 BauNVO)

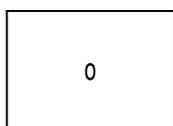


Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 BauNVO)

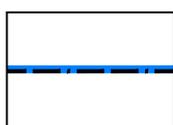


Firsthöhe, als Höchstmaß über Höhenbezugspunkt, siehe § 2 der textl. Festsetzungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Offene Bauweise
(§ 22 BauNVO)

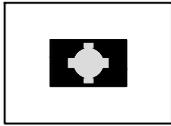


Baugrenze
(§ 23 BauNVO)

Sonstige Planzeichen



Fläche für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende
Gebäude und Einrichtungen, hier: Ev. Altenheim

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



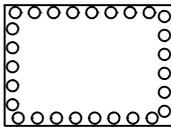
Straßenverkehrsfläche, öffentlich



Straßenverkehrsfläche, hier: PF, Privatfläche,
siehe § 3 der textl. Festsetzungen



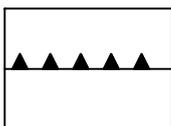
Straßenbegrenzungslinie



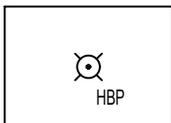
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen, siehe § 5 der textl. Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



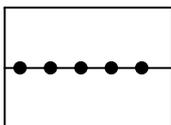
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes,
hier: Verortung der Lärmschutzanlage,
siehe § 4 der textl. Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Höhenbezugspunkt für Festsetzungen, siehe § 2 der textl. Festsetzungen
(§ 9 Abs. 3 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier Widmung Verkehrsflächen