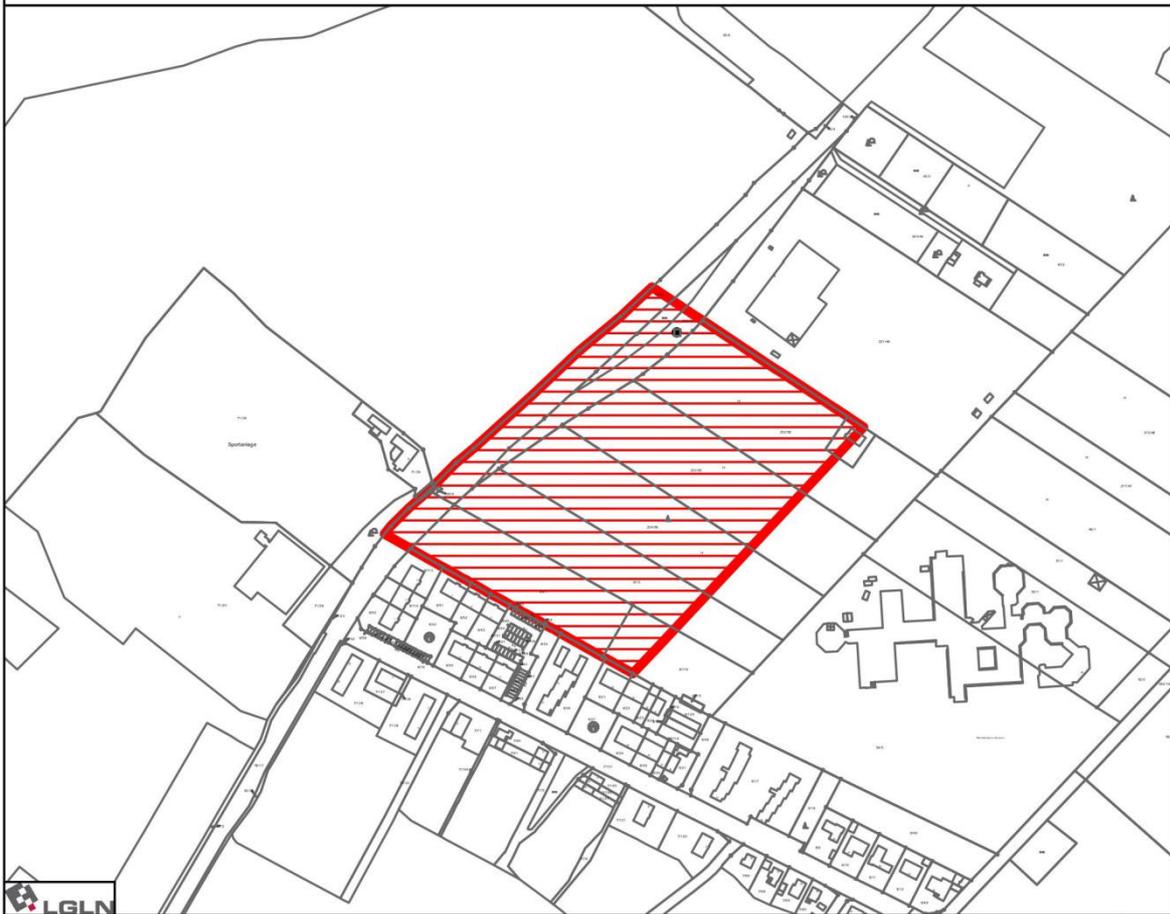


ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5.000



Stadt Soltau

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn"

Vorentwurf

Maßstab 1:1.000
Stand: 30.05.2018

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte (ALKIS)

Maßstab: 1:1.000

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

©2017 
**Landesamt für Geoinformation
Und Landesvermessung
Niedersachsen**
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____ 2017). 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.

Bad Fallingbostal, den _____

(Katasteramt Bad Fallingbostal)

Planverfasser

Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn" mit örtlicher Bauvorschrift" wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den _____

(Diercks)
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soltau, den _____

(Röbbert)
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben vom _____ bis zum _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Soltau, den _____

(Röbbert)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn" mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Soltau, den _____

(Röbbert)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn" mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn" mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Soltau, den _____

(Röbbert)
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn" mit örtlicher Bauvorschrift sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den _____

(Röbbert)
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Bei der Errichtung eines Hauptgebäudes mit drei Vollgeschossen ist ein weiteres Geschoss unzulässig, auch wenn es kein Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 7 NBauO ist.

3. BAUWEISE

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 5 NBauO zulässig.

4. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

4.1 Im Gebiet WA 1 dürfen bauliche Anlagen eine maximale Dach- bzw. Firsthöhe von 13,5 m über Bezugspunkt und im Gebiet WA 2 von 12,0 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.

4.3 Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe ist die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Straße, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO durch Balkone und Dachüberstände um bis zu 1,0 m überschritten werden.

6. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

6.1 Begrünung der Stellplatzflächen

Die Stellplatzflächen sind durch Bäume zu gliedern. Im Bereich der Stellplatzflächen ist je 5 Stellplatzflächen ein einheimischer Laubbaum fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind einheimische Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm zu verwenden.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

- *Acer campestre* – Feldahorn
- *Acer platanoides* – Spitzahorn
- *Carpinus betulus* – Hainbuche
- *Quercus robur* – Stieleiche
- *Sorbus aucuparia* – Eberesche
- *Tilia cordata* – Winterlinde

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Fertigstellung der Stellplatzflächen.

6.2 Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke

Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 60 /100 -> 2 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand ist 1,25 m x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November - April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

7. FLÄCHE FÜR WALD

In der festgesetzten Fläche für Wald dürfen die jeweiligen Bäume maximal so hoch sein, wie ihr jeweiliger Abstand zur Baugrenze ist.

8. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMÄßNAHMEN

Die außerhalb des Plangebietes durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind im weiteren Verfahren zu klären.

HINWEISE

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 231-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

2. TEILAUFBEBUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“, die vom Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 überdeckt werden, werden mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 vollständig aufgehoben.

3. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 13 NDSchG meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden zu erfolgen.

4. 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.

5. KAMPFMITTEL

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen sind Probebohrungen zu erstellen, die mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen sind. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

6. BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Die artenschutzrechtlichen Belange werden aktuell geprüft.

7. EINSICHTNAHME IN DIE DIN-VORSCHRIFTEN

Die DIN 4109 und die DIN 18005 sind beim Beuth Verlag / Berlin oder DIN Deutsches Institut für Normung e.V. / Berlin zu beziehen. Die DIN 4109 und die DIN 18005 können auch in der Fachgruppe Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung bei der Stadt Soltau, Poststraße 12, 29614 Soltau, eingesehen werden.

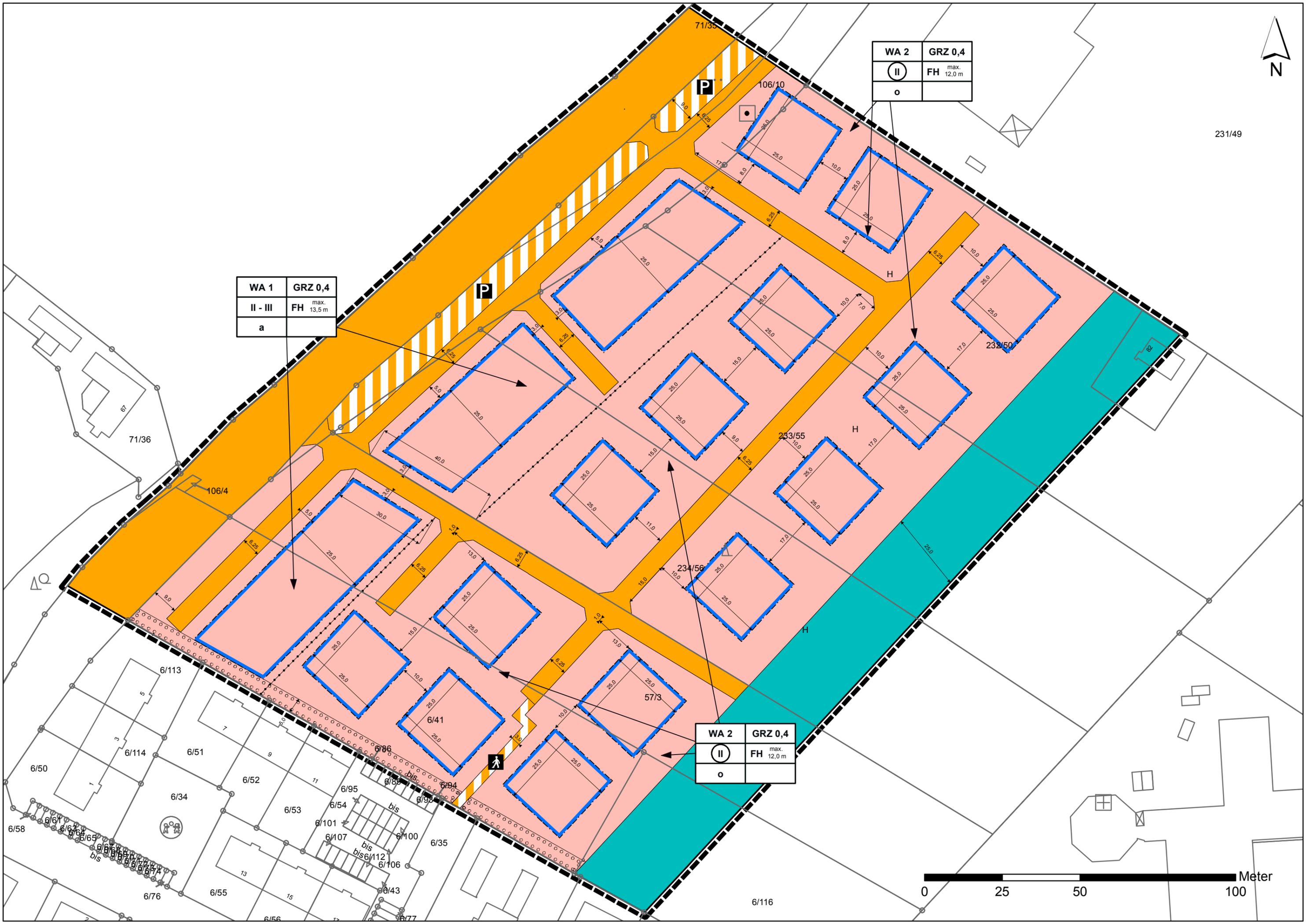


231/49

WA 2	GRZ 0,4
II	FH max. 12,0 m
o	

WA 1	GRZ 0,4
II - III	FH max. 13,5 m
a	

WA 2	GRZ 0,4
II	FH max. 12,0 m
o	



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4

Grundflächenzahl, Höchstmaß



Anzahl der Vollgeschosse, zwingend

II - III

Anzahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o / a

offene / abweichende Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Fuß- und Radweg



Öffentliche Parkfläche

Flächen für Wald



Waldflächen

hier:Waldrandsaum (siehe text. Festsetzung Nr. 6)

Grünflächen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches