



WA² I	0,3	(0,5)	ED
a	2 Wo	FH = 9,0 m	

WA¹ II	(0,6)	ED
0,3		
a	2 Wo	
FH = 9,0 m		

WA¹ II	(0,6)	ED
0,3		
a	2 Wo	
FH = 9,0 m		

Abelbecker Weg

Strinnberg

M. 1: 1000

Planzeichenerklärung

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,30 Grundflächenzahl



Geschoßflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH = 9,0 m Firsthöhe baulicher Anlage als Höchstmaß
(siehe textl. Festsetzung Nr. 2.1)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze



abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



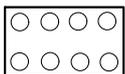
Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich



Straßenbegrenzungslinie

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

2 Wo 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig



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

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 4 BauNVO)**
 - 1.1 Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete **WA** sind zulässig:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind ausnahmsweise zulässig:
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - 1.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind unzulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)**
 - 2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt einschließlich Dachaufbauten und Antennenanlagen. Der obere Bezugspunkt ist die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante). Der untere Bezugspunkt ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die nächstgelegene eingemessene Kanaldeckelhöhe.
 - 2.2 Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind Staffelgeschosse unzulässig.
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - 3.1 Innerhalb der der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 15,0 m und die der Doppelhäuser 20,0 m betragen.
 - 3.2 Zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie bzw. dem Straßengrundstück sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO (z.B. Garagen und Carports) unzulässig.
- 4. Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - 4.1 Grundstückszufahrten müssen zu der seitlichen Grenze von Nachbargrundstücken einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Diese Vorschrift gilt in einer Tiefe von 3 m ab der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbegrenzungslinie bzw. ab dem angrenzenden Straßengrundstück.
 - 4.2 Die Breite der Grundstückszufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen ist auf maximal 5 m begrenzt.

4.3 Grundsätzlich ist pro Grundstück nur eine Zufahrt zulässig.

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

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

6. **Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)**

6.1 Auf den Baugrundstücken ist je vollendete 500 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen (Mindestpflanzqualität: StU 12-14, 3xv), dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.2 Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze ist mindestens ein Strauch zu pflanzen.

6.3 Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Bindungen für Bepflanzungen ist heckenartig mit 3 Bäumen (Hochstamm StU mindestens 12-14, 3xv), 6 Großsträuchern (Pflanzgröße mindestens 80/100, 2xv) und 30 Sträuchern (Pflanzgröße: Höhe mindestens 80/100, 2xv) je 100 m² zu bepflanzen. Bei Abgang sind die Pflanzungen gleichwertig zu ersetzen.

6.4 Für alle Bäume und Sträucher, die aufgrund von Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupflanzen sind, sind standortheimische Arten zu verwenden. Laubbäume müssen überwiegen. Der Anteil der Nadelgehölze darf 20 % nicht überschreiten.

6.5 Als Bäume und Sträucher sollen folgende Arten vorgesehen werden:

Bäume:

Stieleiche	Quercus robur
Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Gewöhnliche Eibe	Taxus baccata
Gewöhnliche Kiefer	Pinus sylvestris „Glauca“
Strauch-Waldkiefer	Pinus sylvestris „Watereri“

Sträucher:

Weißdorn	Crataegus laevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuss	Corylus avellana
Apfelrose	Rosa rugosa
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Salweide	Salix caprea
Liguster	Ligustrum vulgare
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißer Hartriegel	Cornus alba

Örtliche Bauvorschrift

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

1. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Harber Nr. 11 „Wohngebiet zwischen den beiden Siedlungen“

2. Dächer

2.1 Zulässig sind Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Pult-, und Zeltdächer mit einer Mindestdachneigung von 15°.

Ausgenommen davon sind Nebenanlagen und Wintergärten.

2.2 Für geneigte Dächer sind Dachziegel und Dachpfannen in den Farben rot, rotbraun und anthrazit einschließlich produktionsbedingter Abweichungen wie folgt zulässig:

RAL 2001 (Rotorange),	RAL 2002 (Blutorange),	RAL 3000 (Feuerrot),
RAL 3002 (Karminrot),	RAL 3013 (Tomatenrot),	RAL 3016 (Korallenrot),
RAL 8012 (Rotbraun)		

RAL 7011 (Eisengrau)	RAL 7012 (Basaltgrau)	RAL 7015 (Schiefergrau)
RAL 7016 (Anthrazitgrau)	RAL 7021 (Schwarzgrau)	RAL 7022 (Umbragrau)
RAL 7024 (Graphitgrau)	RAL 7026 (Granitgrau)	

2.3 Glänzend-glasierte und glänzend-engobierte Dachpfannen sind unzulässig.

2.4 Die Dacheindeckung muss in Material und Farbe einheitlich durchgeführt sein.

2.5 Außerdem zulässig sind:

In die Dachfläche integrierte bzw. auf der Dachfläche angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht sowie begrünte Dächer.

2.6 Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bis zu einer Länge von 50 % der zugehörigen Traufe zulässig. Bei mehreren Gauben darf die Summe der Gaubenlängen ebenfalls 50 % der zugehörigen Traufe nicht überschreiten. Der Abstand vom Giebel muss mindestens 1,00 m betragen. Für Dachgauben sind auch patinierende Metalle wie Zink, Blei oder Kupfer zulässig.

3. Stellplätze

Erforderliche Stellplätze sind auf den Baugrundstücken bereitzustellen; je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Begründete Ausnahmen sind möglich (z.B. für Seniorenwohnungen).

4. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind Holzzäune, nicht verkleidete, offene Stabmetallzäune, Mauern und Natursteinmauern bis 1,0 m zulässig. Bezugshöhe ist jeweils die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche. Außerdem sind geschnittene Laubhecken zulässig. Pfosten sind auch aus anderem Material zulässig.

Die Laubhecken müssen zu den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien bzw. zum Straßengrundstück einen Pflanzabstand von mindestens 0,7 m einhalten.

Hinweise

1. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Harber Nr. 11 „Wohngebiet zwischen den beiden Siedlungen“, 2. Änderung – mit örtlicher Bauvorschrift –, der Stadt Soltau ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 2018 in Kraft getreten.

Soltau, den 2018

Helge Röbbert
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Harber Nr. 11 „Wohngebiet zwischen den beiden Siedlungen“, 2. Änderung – mit örtlicher Bauvorschrift –, sind

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

Soltau, den 2019

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).

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde von der Fachgruppe 61 – Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung - der Stadt Soltau ausgearbeitet.

Soltau, den 2018

Im Auftrag

Daniel Gebelein
Fachgruppenleiter

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 01.03.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Harber Nr. 11 „Wohngebiet zwischen den beiden Siedlungen“, 2. Änderung – mit örtlicher Bauvorschrift - und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 07.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung erfolgte gemäß § 4a Abs. 4) BauGB auch im Internet unter der Internetadresse www.soltau.de mit dem Pfad: Stadt Soltau – Bekanntmachungen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Harber Nr. 11 „Wohngebiet zwischen den beiden Siedlungen“, 2. Änderung – mit örtlicher Bauvorschrift - und der Begründung haben vom 14.03.2018 bis einschließlich 25.04.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB öffentlich ausgelegen. Die auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 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

Helge Röbbert
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan Harber Nr. 11 „Wohngebiet zwischen den beiden Siedlungen“, 2. Änderung – mit örtlicher Bauvorschrift -, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB in seiner Sitzung am 2018 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Soltau, den 2018

Helge Röbbert
Bürgermeister