

STADT SOLTAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 47

„ZWISCHEN WINSENER STR. UND BUCHHOLZER BAHN“

1. Ausgearbeitet

im Auftrag und im Einvernehmen mit der
Stadt Soltau

Soltau, den 22. Januar 1971

geändert am 4. Aug. 1971

Landkreis S o l t a u
- Bauabteilung -
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage:

2. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Ihre Genauigkeit ist im Hinblick auf den Sinn und Zweck dieses Bebauungsplanes ausreichend.

Soltau, den 12. Mai 1972

Katasteramt
Vermessungsobererrat

L.S.

gez. Hennings

3. Öffentlich ausgelegt

gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes (BBauG)
vom 23.6.1960 (BGBl. I. S. 341) in der Zeit
vom 1.9.1971 bis zum 1.10.1971 aufgrund
der Bekanntmachung vom 23./24.8.1971

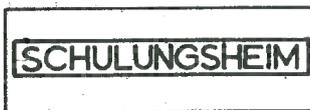
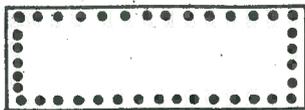
Soltau, den 24.4.1972

(Siegel)

L.S.

In Vertretung
gez. Minor
Stadtdirektor
Stadtoberamtsrat

I. Planzeichen und Texte der verbindlichen Festsetzungen



1. Planbereichsgrenze

2. Verkehrsfläche

3. Parkplätze

4. Flächen für den Gemeinbedarf:
Schule

5. Eit-Freileitung, 20 KV

6. Baugrundstück für Schulungs-
und Erholungsheime

7. Sondergebiet für Erholungszwecke;
Die Flächen sind forstwirtschaftlich
zu nutzen.
Im Einzelfall können gemäß § 31 (1)
BBauG ausnahmsweise zugelassen
werden:

- a) bauliche Anlagen für sportliche Zwecke und die dazugehörigen Nebeneinrichtungen
- b) Schulungs-, Erholungs-, Jugend-, Alters- und Pflegeheime, soweit sie mindestens 50 Betten erhalten, die Summe der Baugrundstücke nach Ziffer 7b insgesamt von 80.000 qm nicht überschreitet und die nachfolgenden Bedingungen erfüllt werden:

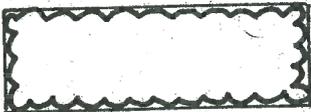
1. Die Erschließung muß gesichert sein
2. Die Mindestgrundstücksgröße muß 5.000 qm betragen
3. Die Grundflächenzahl 0,2, die Geschosflächenzahl 0,3 und die Geschoszahl III dürfen nicht überschritten werden.

4. Bauliche Anlagen einschließlich Einfriedigungen müssen einen Mindestabstand von 10 m, entlang der K 2 von 15 m, von den Grundstücksgrenzen einhalten.

Die vor der Einfriedigung liegenden Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

5. Die nicht überbauten Grundstücksteile müssen in ihrer Bepflanzung einem naturgemäßen Waldcharakter mit schädelwehmischen Gehölzarten entsprechen.

6. Die Bangrundstücke sind entlang der K 2, mit Ausnahme der genehmigten Zufahrten, entsprechend Ziffer 4 ohne Durchgangsöffnungen einzufriedigen.



8. Zuerhöfene Waldflächen

4. Aufgestellt
gemäß § 2 (1) des BBauG und als Satzung gemäß
§ 10 des BBauG vom 23.6.1960 (BGBl.I.S.341) und
§ 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom
4.3.1955 (Nds.GVBl.S.55) in der Fassung des Ge-
setzes vom 18.4.1963 (Nds.GVBl. S.255) vom Rat
der Stadt Soltan beschlossen am.....

Soltan, den 24.4.1972

In Vertretung Stadtdirektor (Siegel)

gez. Minor

Bürgermeister

Stadtoberamtsrat

L.S.

gez. Lindloff

5. Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 des BBauG auf
Grund der Bekanntmachung vom.....
mit Aushang vom.....bis.....

Der Bebauungsplan tritt am Tage nach der Be-
kanntmachung in Kraft.

Soltan, den

(Siegel)

Stadtdirektor

Genehmigt

gem. § 11 d. Bundesbaugesetzes

vom 23.6.1960 m. d. Auflage der Genehm.-Vfg.

Lüneburg, den 4.8.1972

Der Regierungspräsident

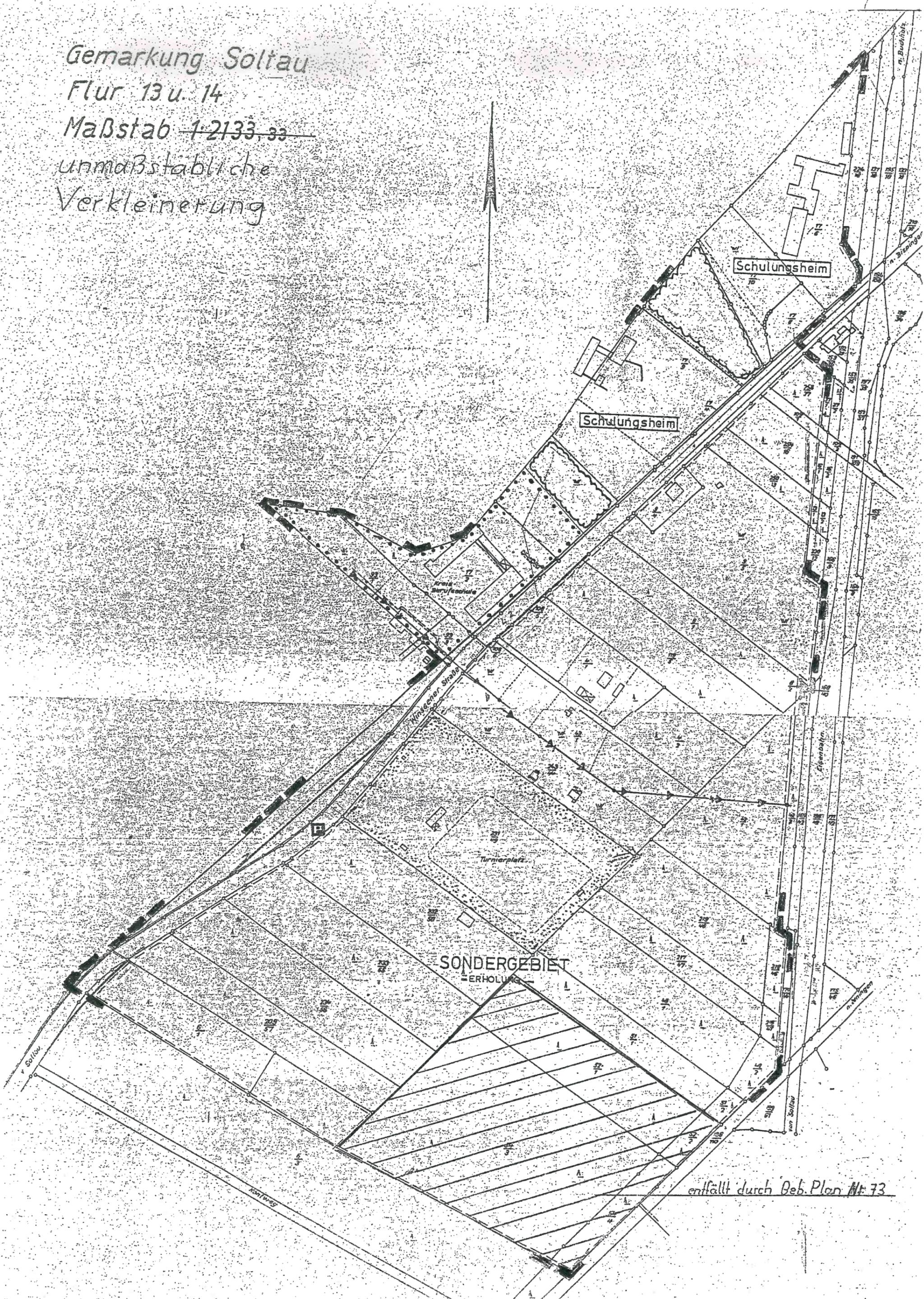
G.Z.: 214 - So 43/42

Im Auftrage:

L.S.

gez. Albrecht

Gemarkung Soltau
Flur 13 u. 14
Maßstab ~~1:2133,33~~
unmaßstäbliche
Verkleinerung



entfällt durch Geb. Plan Nr. 73

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 47 " Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn"
der Stadt Soltau

I. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Soltau hat sich nach dem Kriege flächenmäßig in besonders starkem Maße ausgedehnt. Die Nachfrage nach Bauland hält dabei in unvermindertem Maße an. Wesentliche Aufgabe der Stadt Soltau ist es, bei dem zu erwartenden weiteren Wachstum ausreichende Grün- und Erholungsflächen für die Bevölkerung und den Fremdenverkehr sicherzustellen. Neben den Flußtälern der Böhme und der Soltau kommen hierfür besonders die zusammenhängenden Waldflächen im Nordostbereich Soltaus in Frage. Die Flächen östlich der Buchholzer Bahn sollen dabei auch in Zukunft grundsätzlich von jeder Bebauung freigehalten und nur forstwirtschaftlich genutzt werden. Dies gilt nicht in dieser Form für den westlich der Buchholzer Bahn gelegenen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Hier in dem stadtnähergelegenen Gebiet soll zwar auch der Grün- und Waldcharakter unbedingt erhalten bleiben. Dabei sollen jedoch Möglichkeiten geschaffen werden, dieses Grün gegenüber der rein forstwirtschaftlichen Nutzung für die Soltauer Bevölkerung in seinem aktiven Erholungswert zu stärken. Diesem Zweck dient der Bebauungsplan.

II. Zulässige Nutzungen im Plangebiet

Im Plangebiet ist grundsätzlich die forstwirtschaftliche Nutzung zulässig. Damit im begrenzten Umfang aber auch Anlagen geschaffen werden können, die der zusätzlichen Erholung für die Allgemeinheit dienen, sieht der Bebauungsplan nach § 37 BBauG gewisse Ausnahmemöglichkeiten vor. So können im Einzelfall zugelassen werden :

- a) bauliche Anlagen, soweit sie sportlichen Zwecken dienen
(und die dazugehörigen Nebeneinrichtungen) .

- b) Schulungs-, Erholungs-, Jugend-, Alters- und Pflegeheime, soweit sie mindestens 50 Betten umfassen.

Die Vorschrift über die Mindest-Bettenkapazität soll verhindern, daß hier Kleinheime entstehen, die nur einer geringen Zahl Erholungssuchender zugute kommen, dabei jedoch große Grundstücksflächen beanspruchen. Derartige Kleinheime können in anderen Baugebieten untergebracht werden.

Die unter a) und b) genannten Einrichtungen bzw. Anlagen müssen darüberhinaus noch folgende Bedingungen einhalten :

1. Die Erschließung muß gesichert sein. Das bedeutet, daß die Grundstücke an öffentlicher Straße liegen müssen, und daß sie an die zentralen städtischen Anlagen für Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung angeschlossen werden können.
2. Die Mindestgrundstücksgröße muß 5.000 qm betragen. Durch diese Bedingung soll eine unerwünschte Kleinparzellierung des Geländes vermieden werden.
3. Das Maß der baulichen Nutzung darf eine Grundflächenzahl von 0,2, eine Geschoßflächenzahl von 0,3 sowie eine Geschosßzahl von III nicht überschreiten.
4. Die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksteile muß einem natürlichen Waldcharakter entsprechen.
5. Alle baulichen Anlagen einschließlich Einfriedigungen müssen einen Mindestabstand von 10 m, entlang der K 2 von 15 m von den Grundstücksgrenzen einhalten. Diese Vorschrift soll ausreichende Freiflächen und die Durchlässigkeit des Gebietes für Fußgänger sichern. Es soll damit eine Fehlentwicklung vermieden werden, wie sie bereits westlich der K 2 eingetreten ist, wo die Grundstücke zwischen Kreisberufsschule, Handwerkerheim und NOVA-Heim die Wanderwege vom Böhmewald abriegeln.

Die bereits im Plangebiet bestehenden Anlagen nach a) und b) sind entsprechend als Baugrundstücke festgesetzt. Damit auf längere Zeit die Verbindung zum Böhmerwald hier wieder geschaffen werden kann, sind zwischen den einzelnen Grundstücken entsprechende Freiflächen vorgesehen.

III. Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Winsener Straße (K 2) und den Oeninger Weg erschlossen. Zusätzliche öffentliche Straßen sind nicht vorgesehen. Im Zuge des Ausbaues der Winsener Straße wird eine Kurvenbegradigung vorgenommen. Die alte Fahrbahnfläche wird zu einem Parkplatz ausgebaut. Es können hier Stellflächen für ca. 70 Fahrzeuge geschaffen werden. Neben den Gästen des Sport- und Turnierplatzes sollen sie auch den Besuchern des Böhmerwaldes dienen.

IV. Versorgung

Die Winsener Straße ist an die zentralen Versorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen der Stadt Soltau angeschlossen.

Eine 20 KV - Freileitung der Überlandwerke Nord-Hannover AG überquert das Plangebiet.

V. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca 33,91 ha. Davon sind festgesetzt für

a) forstwirtschaftliche Nutzung	ca. 24,0 ha
b) Verkehrsflächen einschl. Parkplätze	ca. 2,16 ha
c) Baugrundstücke für Erholungs- und Schulungsheime	ca. 3,28 ha
d) Kreisberufsschule	ca. 1,80 ha
e) Turnierplatz	ca. 2,67 ha

VI. Erschließungskosten

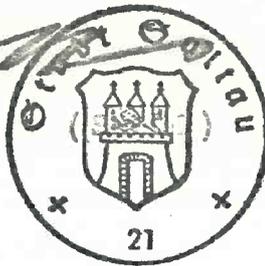
Durch die Aufstellung des Planes entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten.

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnungsmaßnahmen werden zur Verwirklichung des Planes
nicht erforderlich.

Soltau, den 24. 4. 1972


Bürgermeister




Stadtdirektor

Aufgestellt :

Landkreis Soltau

Der Oberkreisdirektor

- Bauabteilung -

Im Auftrage :

