Stadt Soltau

Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 118
„Beidseitig Alter Grenzweg an der Walsroder Straße“

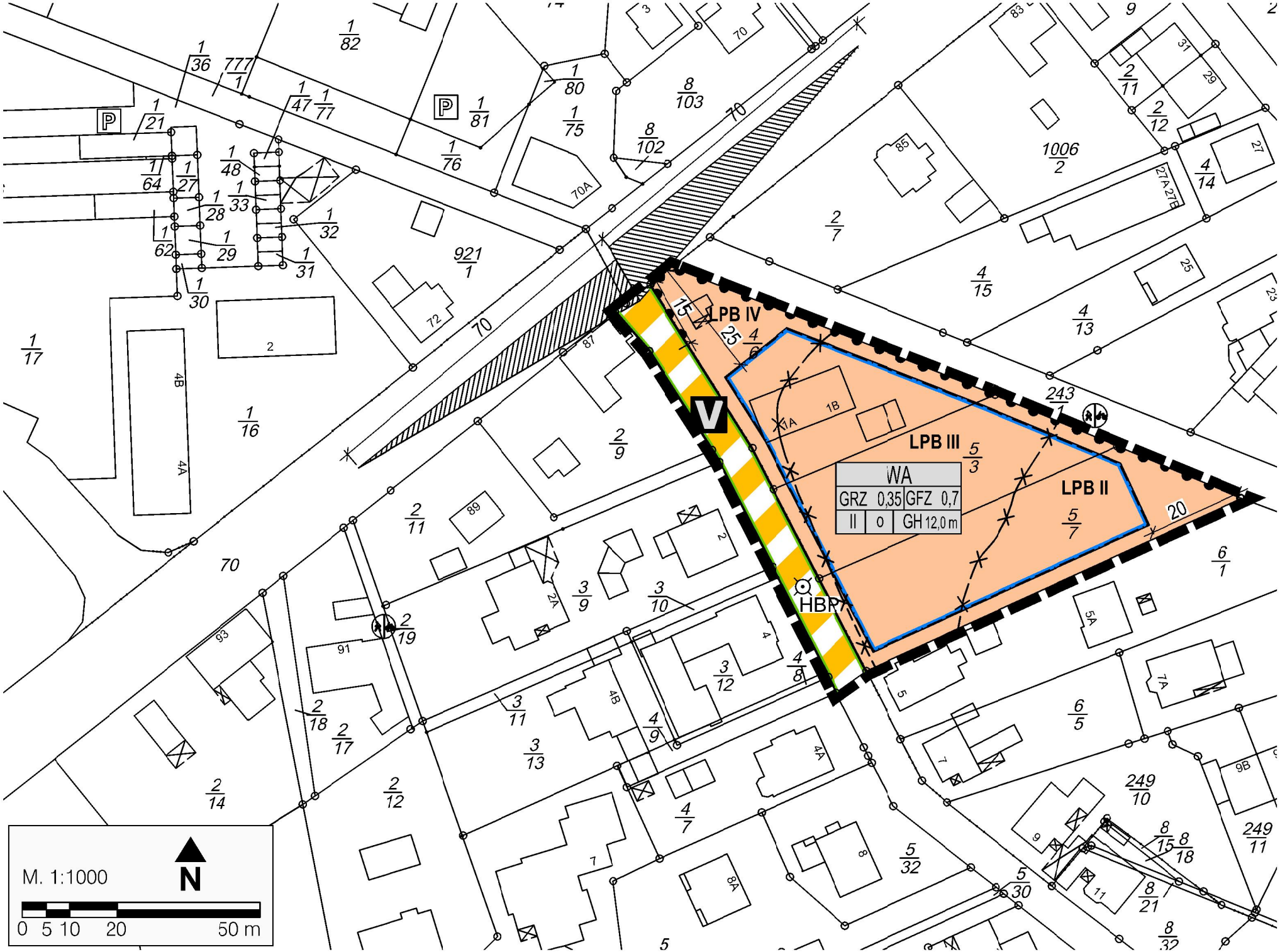
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

1. Änderung

Verfahren nach § 13a BauGB

Stand: 18.01.2019
Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

Bearbeitung:
H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau


LPB IV
LPB III
LPB II
V
WA
GRZ 0,35 GFZ 0,7
II o GH 12,0 m
HBPA
M. 1:1000
N
0 5 10 20 50 m

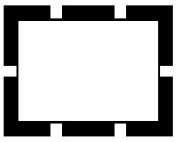
PLANUNTERLAGE

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen mit Messpunkt

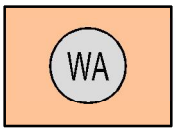
Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE



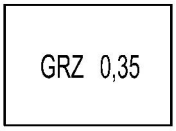
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

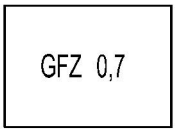


Allgemeines Wohngebiet, siehe § 1 der textl. Festsetzungen
(§ 4 BauNVO)

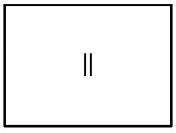
Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



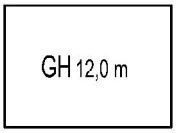
Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)



Geschossflächenzahl
(§ 20 BauNVO)

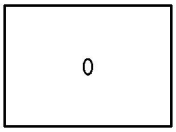


Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 BauNVO)

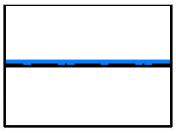


Gebäudehöhe, als Höchstmaß, siehe § 2 der textl. Festsetzungen
(§ 16 BauNVO)

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



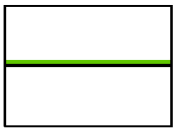
Offene Bauweise
(§ 22 BauNVO)



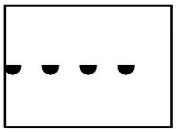
Baugrenze
(§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
hier: Verkehrsberuhigter Bereich

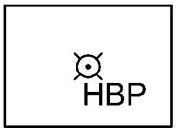


Straßenbegrenzungslinie



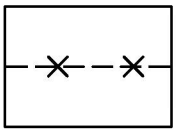
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sonstige Planzeichen

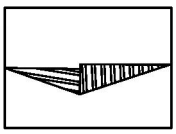


Höhenbezugspunkt für Festsetzungen
(§ 9 Abs.3 BauGB)

Lärmpegelbereiche, siehe § 3 der textl. Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche



Sichtdreieck

P R Ä A M B E L

Aufgrund der § 1 (3) und der §§ 10 (1), 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung, BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I.S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und des § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 45) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253) sowie des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113) hat der Rat der Stadt Soltau am 28.02.2019 den Bebauungsplan Nr. 118, 1. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV), bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und den ÖBV als Satzung und die Begründung beschlossen.

Soltau, den . .2019

L. S.

Bürgermeister

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

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 26.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 118, 1. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV), beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 21.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soltau, den . .2019

L. S.

Bürgermeister

Kartengrundlage

Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2017 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

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 Abs. 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 14.12.2018). 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 . .2019

L.S.

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

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 118, 1. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV), der Stadt Soltau wurde ausgearbeitet von der H&P Ingenieure GbR, Beratende Ingenieure für Bauwesen, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30880 Laatzen, in Zusammenarbeit mit der Fachgruppe 61 Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung der Stadt Soltau.

Laatzen, den . 2019

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 19.04.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 118, 1. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV), und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 21.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht. 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.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 118, 1. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV), und der Begründung haben vom 02.05.2018 bis einschließlich 15.06.2018 gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB öffentlich ausgelegen.

Soltau, den . .2019

L. S.

Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 25.10.2018 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 118, 1. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV), und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 4a (3) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurde am 27.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht. 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.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 118, 1. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV), und der Begründung haben vom 05.11.2018bis 16.11.2018. gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB und § 4a (3) BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Stellungnahmen wurden auf die geänderten und ergänzten Teile beschränkt.

Soltau, den . .2019

L. S.

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan Nr. 118, 1. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV), nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) in seiner Sitzung am . .2019 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Soltau, den . .2019

L. S.

Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans Nr. 118, 1. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV), der Stadt Soltau ist gemäß § 10 (3) BauGB am . .2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am . 2019 in Kraft getreten.

Soltau, den . .2019

L. S.

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 118, 1. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) 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 . 2019

L. S.

Bürgermeister

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

§ 1 Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet, WA

(§ 9 (1) Nr. 1 und 4 i.V.m. § 1 (4-6, 9) und § 4 BauNVO)
Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis 10 Betten je Betrieb,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Alle übrigen gemäß § 4 BauNVO möglichen Nutzungen sind gemäß § 1 (5, 6) BauNVO nicht zulässig.

Erforderliche Stellplätze sind auf den Baugrundstücken bereit zu stellen.

§ 2 Höhenlage / Bezugshöhe

(§ 18 (1) BauNVO)
Der Erdgeschossfertigfußboden baulicher Anlagen darf max. 0,30 m über Bezugspunkt liegen.

Als unterer Bezugspunkt für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Höhenregelungen gilt die Ausbauhöhe Alter Grenzweg an der im Plan markierten Stelle (HBP) gemäß § 5 (9) NBauO. Im Rahmen des Bestandsschutzes sind Ausnahmen zulässig.

Als oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) gilt die Oberkante des Gebäudes inklusive Antennen oder Dachaufbauten.

§ 3 Schutz vor Verkehrslärm

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
3.1 Passiver Schallschutz: Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm L 163, Walsroder Straße) werden für das Baugebiet bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Auf der Grundlage der Regelungen in Abschnitt 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 01/2018) ist ein hinreichender baulicher Schutz gegenüber Außenlärm nachzuweisen; dabei ist von den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen auszugehen.

Folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tabelle 8, DIN 4109, erschienen im Beuth-Verlag GmbH, Berlin - ebendort zu beziehen) sind für Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnlichen Räumen zu gewährleisten:

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß des Gesamtaußenbauteils in dB
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im konkreten Einzelfall im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass durch vorgelagerte Baukörper oder andere pegelmindernde Einflüsse niedrigere Verkehrslärmbelastungen auf das jeweils zu genehmigende Bauvorhaben einwirken.

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern möglich sein. Eine geeignete Raumbelüftung kann unter anderem gesichert werden durch:

- schalldämpfende Lüftungsöffnungen mit einem Schalldämm-Maß, das dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechende Einfügungsqualitäten vorweist, oder durch
- eine zentrale Haus- oder Wohnungslüftungsanlage, sofern ein ausreichender Luftwechsel gewährleistet wird.

Dies gilt nicht für die innerhalb des Lärmpegelbereich II gelegenen und von der Hauptschallquelle L 163 abgewandten (hier: nach Nordosten oder Südosten ausgerichteten) Fassadenseiten.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen der jeweils betroffenen Lärmpegelbereiche genügen. Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung des Büros BMH, Garbsen, 18007, vom 26.02.2018.

3.2 Schutz von Außenwohnbereichen: In einem Abstand von 60 m von der Straßenachse der Walsroder Straße sind schutzbedürftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Dachterrassen etc.) und Spieleinrichtungen für Kinder nur an den von 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, abschirmende Nebengebäude o.ä. geeignete Maßnahmen.

§ 4 Grundstückszufahrten

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Pro Grundstück ist eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 5 m zulässig. Grundstückszufahrten von mehr als 10 m Länge müssen einen seitlichen Grünstreifen zum Nachbargrundstück von mind. 3 m Breite aufweisen.

§ 5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Nr. 25a/b BauGB)

Auf den Baugrundstücken sind pro 500 m² vollendete Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum der Qualität H 3xv mDb StU 12-14 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Für beide vorgenannten Regelungen gilt, dass bestehende Bäume oder Sträucher anrechenbar sind und dass diese bei Abgang innerhalb eines Jahres zu ersetzen sind.

An den Alten Grenzweg angrenzende Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Stellplätzen sind unter Berücksichtigung der Vorgaben der Örtlichen bauvorschriften über Gestaltung zu Einfriedungen heckenartig mit einer Höhe von 1,0 m einzugrünen.

Ö R T L I C H E B A U V O R S C H R I F T Ü B E R G E S T A L T U N G (ÖBV)

0. Anwendungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 bis 3 gelten für bauliche Anlagen in einem Abstand von > 20 m von der Straße Alter Grenzweg. Anlagen nach §§ 12, 14 BauNVO sind davon ausgenommen. Die ÖBV Nr. 4 bis 5 gelten für den gesamten Geltungsbereich dieser Planänderung.

1. Gestaltung der Dächer

Zulässig sind Dacheindeckungen in den Farben gemäß Nr. 3, Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen sowie Gründächer. Glasierte oder glänzend engobierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

2. Gestaltung von Fassaden

Zulässig sind für Außenwände ausschließlich: Klinker und Putz in Farbtönen gemäß Nr. 3. Hochglänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Holzelemente sind ergänzend zu Zwecken der Gestaltung oder Gliederung der Fassaden zulässig.

Außenwände mit mehr als 20 m Länge sind durch mind. 1 m tiefe Vor- oder Rücksprünge vertikal zu gliedern. Bei Außenwänden mit mehr als 20 m Länge ist auf mind. 20% der Fläche ein Materialwechsel vorzunehmen.

3. Farben

Zulässig im Sinne Nr. 1 und 2 dieser Vorschrift sind Farbtöne, die an die folgenden Farben angelehnt sind bzw. dem Farbregister RAL 840 HR entsprechen:

- für Klinker- und Putzfassaden:

Weiß / Beige:	RAL 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9010, 9016, 9018.
Grau:	RAL 7012, 7015, 7024, 7032, 7035, 9002.

- zusätzlich für Klinkerfassaden:

Rot:	RAL 2001 – 2004, 3000-3003, 3011, 3013, 3016.
Braun:	RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015.

- für Dacheindeckungen:

Rot:	RAL 3000-3005, 3009, 3013.
Braun:	RAL 8003, 8004, 8007, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024.
Anthrazit:	RAL 7016, 7021, 7024.

4. 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 1,80 m, zulässig. Bezugshöhe ist die jeweils angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

Außerdem sind Laubhecken aus Hainbuche (Carpinus betulus) und Liguster (Ligustrum vulgare) zulässig.

Die Flächen, die nach Straßenrecht von Bebauung und sichtbehindernden Gegenständen freizuhalten sind sind bei der Gestaltung der Einfriedungen zu berücksichtigen. Einfriedungen innerhalb der Sichtdreiecke dürfen max. 0,80 m hoch sein.

5. Erforderliche Stellplätze
Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen (notwendige Einstellplätze).

6. Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschrift sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 (3) NBauO, die mit einer Geldbuße gemäß § 80 (5) NBauO geahndet werden.

A L L G E M E I N E H I N W E I S E

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 (Vefärbungen, Geruch usw.) sein.

III. Einsichtnahme von Normen und Regelwerken
Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke, insbesondere die DIN 4109, liegen in der Fachgruppe 61 der Stadt Soltau zur Einsicht bereit.