



Stadt Soltau

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

- mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung -

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bekanntmachung von 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190,253) und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70) hat der Rat der Stadt Soltau diese 1 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Soltau, den _____

(Röbbert)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage

Kartengrundlage:	Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)
Maßstab:	1: 1000
Quelle:	Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Datum:	27.04.2018
Herausgeber:	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

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. 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.

Soltau, den _____

©2018



**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen**

Regionaldirektion Sulingen-Verden
-Dez. 3.6, Katasteramt Soltau

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung 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 Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am _____ die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung 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 über Gestaltung und der Begründung mit Umweltbericht 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 über Gestaltung und der Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben vom _____ bis zum _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden die auszulegenden Unterlagen im Internet unter der Internetadresse www.soltau.de/bauleitplanverfahren sowie _____ unter _____ der _____ Internetadresse <https://uvp.niedersachsen.de/kartendienste> zur Verfügung gestellt.

Soltau, den _____

(Röbbert)
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

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

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden die auszulegenden Unterlagen im Internet unter der Internetadresse www.soltau.de/bauleitplanverfahren sowie _____ unter _____ der _____ Internetadresse <https://uvp.niedersachsen.de/kartendienste> zur Verfügung gestellt.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben vom _____ bis zum _____ gemäß § 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 über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Soltau, den _____

(Röbbert)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung 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 über Gestaltung 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 über Gestaltung 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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

WA 1 - 4	GRZ 0,4
II / II-III	FH 12,5 m
o / a	

Art der baul. Nutzung, Grundflächenzahl (Höchstmaß)

Anzahl der Vollgeschosse (zwingend / Mindest- und Höchstmaß), Firsthöhe

Bauweise (offen / abweichend)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o / a

offene / abweichende Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

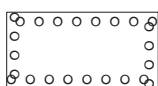


hier: Fuß- und Radweg



hier: Fuß- und Radweg / Notfallfahrzeuge zulässig

Grünflächen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

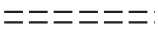
Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Flächen die von der Bebauung frei zu halten sind
(siehe textl. Festsetzung Nr. 8)



Geh- Fahr- und Leitungsrechte
(siehe textl. Festsetzung Nr. 9)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)

AM

Anpflanzungsmaßnahme



Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche
Umwelteinwirkungen
(siehe textliche Festsetzung Nr. 12.1)



Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche
Umwelteinwirkungen
(siehe textliche Festsetzung Nr. 12.1 + 12.2)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und § 4 BauNVO)

1.1 Zulässig sind im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

1.3 Unzulässig sind im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4:

- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

2.1 Im Gebiet WA 1 und Gebiet WA 2 dürfen bauliche Anlagen eine maximale Dach- bzw. Firsthöhe von 13,5 m über Bezugspunkt und im Gebiet WA 3 und WA 4 von 12,5 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.

2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Dach- bzw. Firsthöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig, wenn diese zu der Außenwand des darunter liegenden Geschosses einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Mobilfunkmasten sind davon ausgeschlossen.

2.3 Der obere Bezugspunkt ist die Dach- bzw. Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante). Der untere Bezugspunkt ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 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.

3.2 In begründeten Ausnahmefällen kann im Einzelfall gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die festgesetzte Baugrenze geringfügig überschritten werden.

3.3 Zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO in Form von Gebäuden (Garagen und Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden unzulässig. Davon abweichend sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden im Gebiet WA 1 entlang der Stichstraße zulässig.

3.4 Bauliche Anlagen, die dem Parken dienen, sind innerhalb des Wohngebietes und der Fläche für Stellplätze, außerhalb der Baugrenzen zwischen der Winsener Straße und der Baugrenzen der Gebiete WA 1 und WA 2 bis zu einer Höhe von 13,5 m zulässig.

4. GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Die Breite der Grundstückszufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen wird auf max. 5 m begrenzt. Davon ausgenommen sind Stellplätze, die direkt von der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche erschlossen werden.

4.2 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 Grundstück.

4.3 Grundsätzlich ist pro Grundstück nur eine Zufahrt zulässig. Davon ausgenommen sind Stellplätze, die direkt von der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche erschlossen werden.

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. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 Begrünung der Stellplatzflächen

Im Plangebiet ist je 5 Stellplätze 1 kleinkroniger Laubbaum fachgerecht durch die Stadt in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Fertigstellung der Stellplatzflächen zu pflanzen. Die Bäume sind 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:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Globosum'	Kugelahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i> 'Brilliantissimum'	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
<i>Crataegus spec.</i>	Weiß- und Rotdorn in Arten u. Sorten
<i>Malus spec.</i>	Zierapfel in Arten und Sorten
<i>Prunus spec.</i>	Zierpflaume in Arten und Sorten
<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'	Säulen-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i> 'Fastigiata'	Säulen-Eberesche
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	Kleinkronige Winterlinde

6.2 Anpflanzungen einer Baum-Strauchhecke (AM 1)

6.2.1 Innerhalb der 10 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 5-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	H, 3xv., STU 12-14 cm
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	H, 3xv., STU 12-14 cm
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	H, 3xv., STU 12-14 cm
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	H, 3xv., STU 12-14 cm
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	Str., 2xv., Höhe 60-100cm
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	Str., 2xv., Höhe 60-100cm
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	Str., 2xv., Höhe 60-100cm
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	Str., 2xv., Höhe 60-100cm
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	Str., 2xv., Höhe 60-100cm
<i>Salix caprea</i>	Salweide	Str., 2xv., Höhe 60-100cm
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	Str., 2xv., Höhe 60-100cm

* H, 3xv., STU 12-14 cm -> Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm

* Str., 2xv., Höhe 60-100cm -> Strauch, 2-mal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

6.2.2 Der Reihen- und Pflanzabstand beträgt 1,50 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.

6.2.3 Die Anpflanzungen erfolgen durch die Stadt Soltau in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

6.3 Anpflanzungen einer Baum-Strauchhecke (AM 2)

6.3.1 Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 2-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen. Die zu verwendenden Arten sowie die Pflanzqualität sind der Tabelle zu AM 1 zu entnehmen.

6.3.2 Der Reihen- und Pflanzabstand beträgt 1,50 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.

6.3.3 Die Anpflanzungen erfolgen durch die Stadt Soltau in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

7. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

Anlage eines naturnahen Waldrandes

7.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein naturnaher Waldrandsaum aus Laubsträuchern zu entwickeln.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

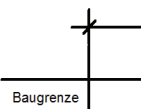
Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Sträucher		
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	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

* 3 j. v. S. 80/120 = 3 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120 cm

7.2 Es ist eine Pflanze pro m² zu pflanzen.

7.3 Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung des Wohngebietes ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite der Maßnahmenfläche zulässig.

Aufbau des Br...

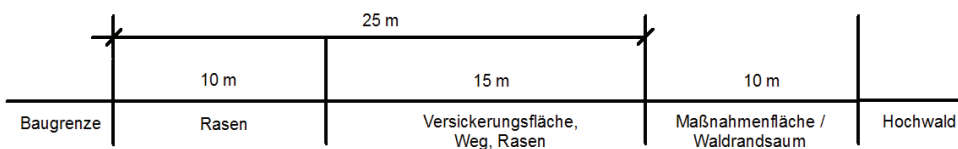


7.4 Die Anpflanzung erfolgt durch die Stadt Soltau in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

8. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREI ZU HALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, dienen als Brandschutzstreifen und Versickerungsfläche. Innerhalb dieses Brandschutzstreifens sind Wundstreifen, begrünte Flächen, befestigte Geh- und Fahrwege und offene Stellplatzflächen zulässig. Anlagen zur Versickerung sowie für die Löschwasserversorgung sind ebenfalls zulässig.

Aufbau des Brandschutzstreifens (25 m)



9. FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Fläche muss für die in der Planzeichnung festgesetzten Nutzungen dauerhaft zur Verfügung stehen, insbesondere sind hochbauliche Anlagen und Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen unzulässig.

9.2 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche dient der Unterhaltung von Bestandsleitungen. Begünstigt werden Anlieger, die Stadt Soltau sowie die Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG.

10. FLÄCHEN FÜR TRANSFORMATORENSTATIONEN (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

Transformatorenstationen sind innerhalb der Flächen für Stellplätze und des Allgemeinen Wohngebietes zulässig.

11. FLÄCHEN FÜR MÜLLBEHÄLTERSTANDORTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Müllbehälter der Grundstücke, die von Stichstraßen aus erschlossen sind, sind am Abholtag im Bereich der Einmündung der jeweiligen Stichstraße abzustellen. Hierfür sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche oder der WA-Gebiete Müllsammelbehälterplätze bereitzustellen.

12. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1 Für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume in dem gekennzeichneten Bereich gilt ein erforderliches Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges} = 33$ dB. Der Nachweis zur Einhaltung des erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßes hat nach der DIN 4109, Teil 2, Ausgabe Januar 2018 zu erfolgen. Von der Anforderung kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass z.B. aufgrund von Abschirmungen oder ähnlichen Effekten geringere Außenlärmpegel vorliegen.

12.2 In der Teilfläche 1 (TF 1) sind zusätzlich zu den in der textlichen Festsetzung 12.1 getroffenen Anforderungen in dem gekennzeichneten Bereich an den nördlichen, sowie an den nordwestlichen und nordöstlichen Gebäudeseiten keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Räumen zulässig. Zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Räume können zugelassen werden, wenn nicht zu öffnende, verglaste, Vorbauten mit einem Schalldämm-Maß von mindestens 10 dB verbaut werden oder durch anderweitige Abschirmmaßnahmen die Einhaltung des Immissionsrichtwertes in 0,5 m vor der dem geöffneten Fenster nachgewiesen wird.

13. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 7/31 der Flur 5 in der Gemarkung Brochdorf, dem Flurstück 10/9, der Flur 14 in der Gemarkung Heber, dem Flurstück 10/22 der Flur 16 in der Gemarkung Heber, die Flurstücke 10/ 1 und 63/26 der Flur 4 in der Gemarkung Langeloh, dem Flurstück 87 der Flur 6 in der Gemarkung Reddingen und dem Flurstück 23 der Flur 7 in der Gemarkung Reddingen durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Plangebiet zugeordnet. Bei den externen Maßnahmen handelt es sich um Ersatzflächen für die Waldumwandlung.

14. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

Innerhalb der Flächen für Stellplätze sind Stellplätze, Versorgungsanlagen und Anlagen, die der Versickerung dienen zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Gestaltung der Dächer und Gauben

1.1 Materialien und Farben der Dacheindeckung, Solaranlagen

Als Dacheindeckungsmaterialien für geneigte Dächer sind in den WA-Gebieten Dachsteine aus Beton oder Dachziegel in den Farbbereichen rot bis rotbraun und grau bis anthrazit einschließlich produktionsbedingter Abweichungen wie folgt zulässig:

Rote und Rotbraune Farbtöne:

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

Graue und Anthrazite Farbtöne:

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

Reflektierende oder glänzend engobierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Für Flachdächer dürfen auch andere, als die genannten Dachdeckungsmaterialien, verwendet werden. Flachdächer dürfen auch begrünt werden.

In die Dachfläche integrierte bzw. auf der Dachfläche angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht sind zulässig.

1.2 Gauben

Dachgauben müssen einen seitlichen Abstand von mind. 1,0 m zur Außenwand des darunter liegenden Geschosses einhalten. Für Dachgauben sind auch patinierende Metalle wie Zink, Blei oder Kupfer zulässig.

2. Einfriedungen

In den WA-Gebieten sind Einfriedungen aus Holz, Mauerwerk (auch verputzt), Stabmetallzäunen und Natursteinmauern sowie Laubhecken zulässig. Kombinationen aus den genannten Materialien sind ebenfalls zulässig.

Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen an der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite eine Höhe von maximal 1,0 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Umgrenzungen von Müllbehälterstandorten sowie Einfriedungen in Form von Laubhecken. Bezugspunkt ist jeweils die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

3. Anzahl der notwendigen Stellplätzen

Pro Wohneinheit sind mindestens 1,25 Stellplätze anzulegen.

HINWEIS

Ordnungswidrigkeiten

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

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. 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 Heidekreis zu erfolgen.

3. 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.

4. KAMPFMITTEL

Im Rahmen einer Luftbilddauswertung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln- Hannover ergab die Auswertung, dass kein Kampfmittelverdacht besteht und somit kein Handlungsbedarf erforderlich ist. Das LGLN weist darauf hin, dass die vorliegenden Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden konnten. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

5. BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Die Rodung des Waldes hat im Rahmen einer biologischen Baubegleitung zu erfolgen. Die Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen. Um den potentiellen Lebensraumverlust zu ersetzen, sind im Umfeld des Plangebietes, im angrenzenden Waldbestand, 20 künstliche Nisthilfen für Fledermäuse sowie 20 Vogelnisthilfen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

6. 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 61 Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung, Recht bei der Stadt Soltau, Poststraße 12, 29614 Soltau, eingesehen werden.