

Lage des Geltungsbereiches

Verkleinerter Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1 : 5.000 (DGK 5) im Maßstab 1 : 10.000

Herausgeber: Landesamt f. Geoinformation u. Landentwicklung Nds. (LGLN), RD Verden, Katasteramt Soltau

Stadt Soltau

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 "Vogelbeerweg"

- mit örtlicher Bauvorschrift -

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Satzung

Verfahren: § 10 BauGB

Stand: 16.11.2011

Maßstab 1 : 1.000

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle

Telefon 05141/99169-30 Telefax 05141/99169-31

E-mail: info@infrap.de



Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 06.08.2009 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“ mit örtlicher Bauvorschrift und der dazugehörigen Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“ mit örtlicher Bauvorschrift und die dazugehörige Begründung haben vom 18.08.2009 bis einschließlich 17.09.2009 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Soltau, den 09.12.2011

L.S. gez. Wilhelm Ruhkopf
.....
Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 15.09.2011 dem erneuten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“ mit örtlicher Bauvorschrift und der dazugehörigen Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 17.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der erneute Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“ mit örtlicher Bauvorschrift und die dazugehörige Begründung haben vom 27.09.2011 bis einschließlich 10.10.2011 gemäß § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Soltau, den 09.12.2011

L.S. gez. Wilhelm Ruhkopf
.....
Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 08.12.2011 gemäß § 10 BauGB als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Soltau, den 09.12.2011

L.S. gez. Wilhelm Ruhkopf
.....
Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“ mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 (3) BauGB am 20.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung am 20.12.2011 tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“ mit örtlicher Bauvorschrift in Kraft.

Soltau, den 21.12.2011

L.S. gez. Wilhelm Ruhkopf
.....
Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“ mit örtlicher Bauvorschrift sind gemäß § 215 BauGB eine Verletzung von Vorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs nicht / geltend gemacht worden.

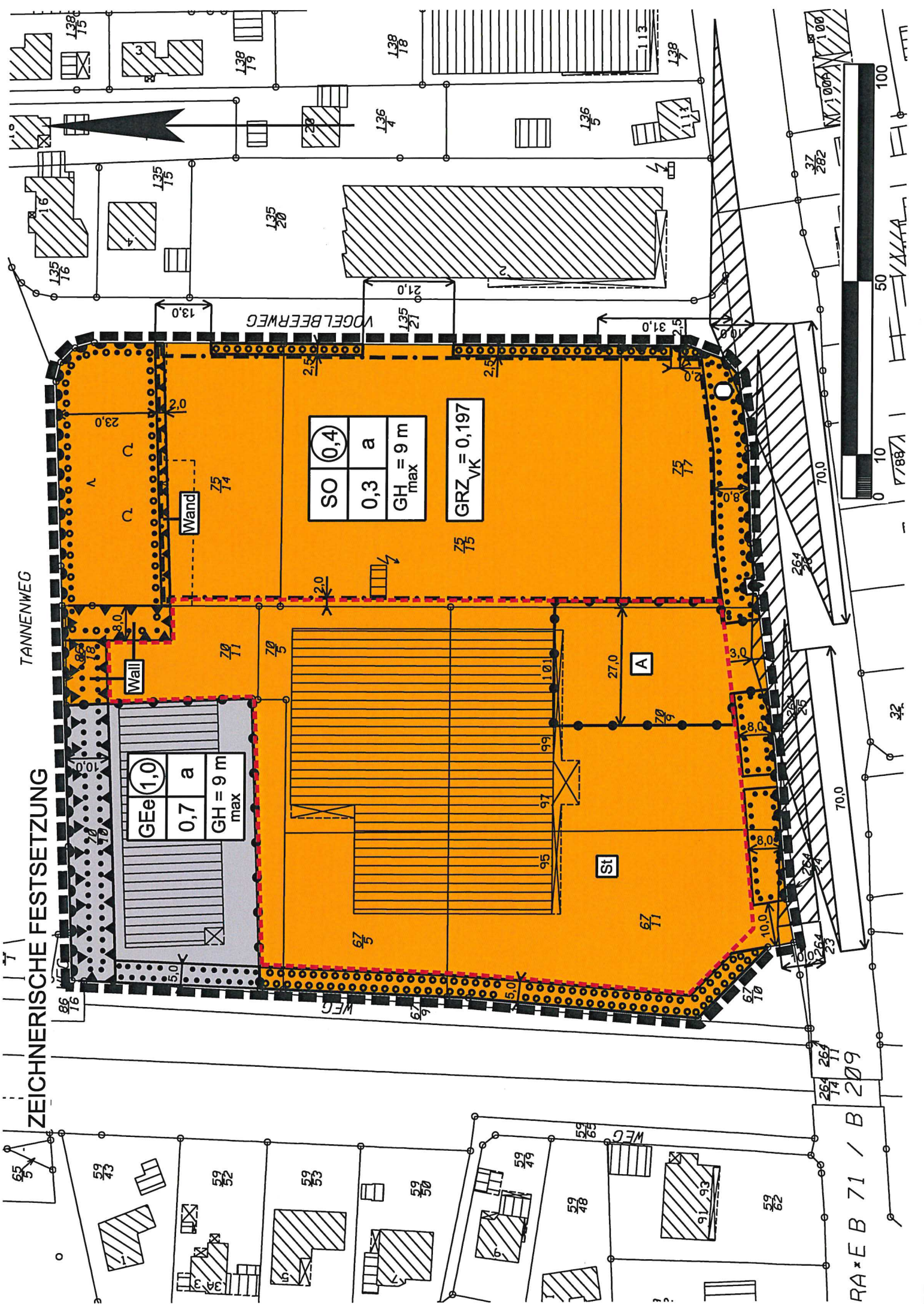
Soltau, den

.....
Wilhelm Ruhkopf
Bürgermeister

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

TANNENWEG

VOGELBEERWEG



GEG	1,0
0,7	a
GH = 9 m max	

SO	0,4
0,3	a
GH = 9 m max	

GRZ_{VK} = 0,197

WEG

WEG

WEG

RA*EB 71 / B 209



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



eingeschränktes Gewerbegebiet



Sonstiges Sondergebiet
mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt"

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

0,3

Grundflächenzahl als Höchstmaß

$GH_{\max} = 9 \text{ m}$

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

$GRZ_{\text{VK}} = 0,197$

Grundflächenzahl zur Begrenzung der max. zulässigen Verkaufsfläche

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a

abweichende Bauweise



Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN



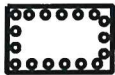
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zugänge

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

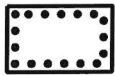


Gasdruckregelanlage

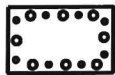
6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. SONSTIGE PLANZEICHEN



St

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Wall

Lärmschutzwall zulässig

Wand

Lärmschutzwand zulässig



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (eingeschränktes Gewerbegebiet / Sondergebiet)



A

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / Anlieferung außerhalb festgesetzter Zeiten



Sichtdreiecke

Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“ - Stadt Soltau

Stand 16.11.2011 (§ 10 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 BauNVO

1.1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind folgende gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO, das Wohnen nicht wesentlich störende, Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

1.1.3 Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Ausgenommen sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Spielhallen und Vergnügungsstätten aus dem Rotlichtmilieu.

1.1.4 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.1.5 Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Verbrauchermarkt“ gemäß § 11 BauNVO

1.2.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Verbrauchermarktes mit ergänzenden Nutzungen. Zulässig sind:

- Großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem Schwerpunkt im Lebensmittel- und lebensmittelnahen Sortiment, wie z.B. den Drogerie- oder Tiernahrungsbereich. Der Anteil der Non Food Sortimente wie Spielwaren, Geschenkartikel, Glas/Porzellan/Keramik, Bekleidung/Textilien darf max. 20 % betragen.
- Einzelhandelsbetriebe in Form von Shops sowie Dienstleistungsbetriebe mit einer Grundfläche von je max. 80 m², jeweils zum Verkauf von Backwaren, Fischwaren, Zeitschriften und Tabak sowie Schnittblumen und Topfpflanzen. Im Zusammenhang mit dem Dienstleister Frisör ist der Verkauf von branchenüblichen Produkten zulässig.
- Schank- und Speisewirtschaften.
- zwei mobile Verkaufswagen mit je max. 20 m² Grundfläche (äußere Abmaße der Wagen).

1.2.2 Verkaufsflächen sind nur im Erdgeschoss zulässig.

1.3 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf im sonstigen Sondergebiet durch zulässige Versiegelungen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

- 1.4 Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzte Gebäudehöhe gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO darf nicht durch bauliche Anlagen einschließlich Dachaufbauten und Nebenanlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Antennen, etc.) überschritten werden. Maßgebend für die maximale Höhe ist die gewachsene Geländeoberfläche gemäß § 16 NBauO.

2. BAUWEISE
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes und des sonstigen Sondergebietes eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

3. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Schutz vor Gewerbelärm
 - 3.1 Der Anlieferverkehr zum sonstigen Sondergebiet darf ausschließlich über die Zufahrt von der Gemeindestraße Vogelbeerweg erfolgen. Zur Nachtzeit (zwischen 22:00 h und 6:00 h) ist eine Anlieferung nicht zulässig.
 - 3.2 Ausnahmsweise ist innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche eine Anlieferung von Frischwaren mit Kleinfahrzeugen zur Nachtzeit (zwischen 22:00 h und 6:00 h) zulässig.
 - 3.3 Die Fahrgassen sind mit asphaltierter Oberfläche oder einem vergleichbaren Lärm reduzierenden Belag auszubilden.
 - 3.4 Der Schutzanspruch des sonstigen Sondergebietes gegenüber Lärm wird mit 65 dB(A) tags und nachts festgesetzt.

4. BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
Das Ein- und Ausfahrtverbot im Bereich der B 71 und des Vogelbeerweges gilt nicht für bestehende und geplante Fuß- und Radwege.

5. FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE
Im sonstigen Sondergebiet sind außerhalb der festgesetzten Fläche Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

6. SICHTDREIECKE
Sichtdreiecke sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m über Fahrbahnoberfläche freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einzelbäume (Hochstämme).

GRÜNORDNERISCHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7. FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

- 7.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet und im sonstigen Sondergebiet sind die Baugrundstücke auf mind. 20 % der Grundstücksfläche durch Gehölze der unten angegebenen Artenlisten zu begrünen und zu erhalten. Festgesetzte Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen angerechnet werden.
- 7.2 Innerhalb der 2,5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Laubsträucher aus der unten angegebenen Artenliste zweireihig versetzt in Gruppen auf einer Länge von je 5 m zu pflanzen und zu erhalten. Alle 5 m ist ein Fläche von 3 m Länge frei zuhalten. Abgängige Laubsträucher sind aus der unten angegebenen Artenliste zu ersetzen.
- 7.3 Innerhalb der 5,0 m breiten Fläche ist eine dreireihige Hecke aus Laubsträuchern aus der unten angegebenen Artenliste (Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m) anzupflanzen. In die Hecke sind im Abstand von 9 m Laubbäume aus der unten angegebenen Artenliste zu pflanzen und zu erhalten. Sie sind bei Abgang aus den unten angegebenen Artenlisten zu ersetzen.
- 7.4 Je angefangene 10 Stellplätze ist ein Laubbaum mit säulenförmiger Krone der Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm aus folgender Auswahl auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen:
- Feldahorn 'Elsrijk' (*Acer campestre* 'Elsrijk'),
 - Hainbuche 'Columnaris' (*Carpinus betulus* 'Columnaris'),
 - Zierkirsche 'Amanogawa' (*Prunus serrulata* 'Amanogawa').
- Pro Baum ist eine unversiegelte Baumscheibe von mind. 10 m² Größe zu schaffen, zu begrünen, auf Dauer zu erhalten und durch geeignete Mittel vor Überfahung zu schützen.

8. ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Laubgehölze auf Dauer zu erhalten. Bestandslücken sind mit Bäumen und Sträuchern aus den unten angegebenen Artenlisten zu bepflanzen. Abgängige Gehölze sind aus den unten angegebenen Artenlisten zu ersetzen.
- 8.2 Der Zugang zu der vorhandenen Gasdruckregelanlage innerhalb der im Süden festgesetzten Fläche - im Einmündungsbereich Lüneburger Straße/Vogelbeerweg - ist zu gewährleisten.

9. ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist der vorhandene Gehölzbestand durch Ergänzungs- und Ersatzpflanzungen in einer Kombination aus Bäumen und Sträuchern gemäß der unten angegebenen Artenlisten zu einer Sichtschutzpflanzung zu entwickeln. Abgängige Gehölze sind aus den unten angegebenen Artenlisten zu ersetzen.

10. ARTENLISTEN UND QUALITÄTEN

- 10.1 Laubbäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm)
Feldahorn (*Acer campestre*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Vogelkirsche (*Prunus avium*),
Frühe Traubenkirsche (*Prunus padus*),
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
Baumhasel (*Corylus colurna*),
Weißdorn (*Crataegus* in Arten).

- 10.2 Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm)
Hasel (*Corylus avellana*),
Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
Hundsrose (*Rosa canina*),
Weiden (*Salix* in Arten),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

11. ZEITPUNKT DER UMSETZUNG VON PFLANZMASSNAHMEN

Die Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken sind spätestens in der auf den jeweiligen Eingriff folgenden Pflanzperiode (September bis März) vorzunehmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 56 NBauO)

1. GELTUNGSBEREICH

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“.

2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (gemäß § 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)

- 2.1 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf max. 30 cm über Geländeoberfläche liegen.
- 2.2 Für die Beleuchtung von Stellplätzen sind nur nach unten gerichtete insektenfreundliche Lichtquellen zulässig. Die Lichtpunkthöhe darf max. 5,0 m über der Geländehöhe liegen.
- 2.3 Der Bezugspunkt der festgesetzten Höhen ist die gewachsene Geländeoberfläche gemäß § 16 NBauO.

3. AUßENFASSADE (gemäß § 56 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)

- 3.1 Die Außenwände der Hauptgebäude sind aus folgenden Materialien zulässig:
- roter bis rotbrauner Klinker, Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR sind zulässig: RAL 3000-3005, RAL 3009, RAL 3011, RAL 3013, RAL 3016, RAL 3020 und RAL 3031. Die dazugehörigen Zwischentöne sind zulässig.
 - heller Putz, Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR sind zulässig: RAL 1001-1002, RAL 7047, RAL 9001-9003, RAL 9010, RAL 9016 und RAL 9018. Die dazugehörigen Zwischentöne sind zulässig.
 - dunkelgraues Metall zu max. 30 % der geschlossenen Fassadenfläche. Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR sind zulässig: RAL 7000-7001, RAL 7004-7005, RAL 7036-7037, RAL 7040, RAL 7042, RAL 7045 und RAL 7046. Die dazugehörigen Zwischentöne sind zulässig.
- 3.2 Kombination mit anderen Materialien sind bis zu 15 % der jeweiligen geschlossenen Fassadenfläche zulässig.
- 3.3 Fassaden mit einer Länge von mehr als 50 m sind mind. alle 25 m durch Fassadenversprünge oder Material-/Farbwechsel vertikal zu gliedern.

4. WERBEANLAGEN (gemäß § 56 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

- 4.1 Stationäre Werbeanlagen sind am Gebäude nur bis zur Decke des ersten Vollgeschosses zulässig.
- 4.2 Im Zu- und Abfahrtsbereich an der Lüneburger Straße ist ein Werbepylon von max. 15 m Höhe, ausschließlich für die im Plangebiet angebotenen Waren und Leistungen, zulässig. Maßgebend für die maximale Höhe ist die gewachsene Geländeoberfläche gemäß § 16 NBauO. Der Pylon muss zur südlichen Grundstücksgrenze (Lüneburger Straße) einen Mindestabstand von 3 m einhalten.
- 4.3 Im Abfahrtsbereich an der Lüneburger Straße ist eine Werbeanlage bis zu einer Werbefläche von max. 4 m² zulässig. Die Werbeanlage muss zur südlichen Grundstücksgrenze (Lüneburger Straße) einen Mindestabstand von 3 m einhalten.
- 4.4 Selbstleuchtende Anlagen sind nur unbeweglich und mit stehendem Licht zulässig. Laufschriften oder Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig.
- 4.5 Es sind max. 9 Fahnenmasten zulässig.

5. EINFRIEDUNGEN (gemäß § 56 Abs. 1 Nr. 3 NBauO)

Einfriedungen sind zu öffentlichen Straßen nur als Holzzäune bis zu einer Höhe von max. 1,10 m oder als Laubhecken zulässig. Ausnahmsweise sind für Betriebe aus Sicherheitsgründen andere Einfriedungen zulässig. Diese sind in geeigneter Weise zu begrünen.

6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Satzung zuwiderhandelt.