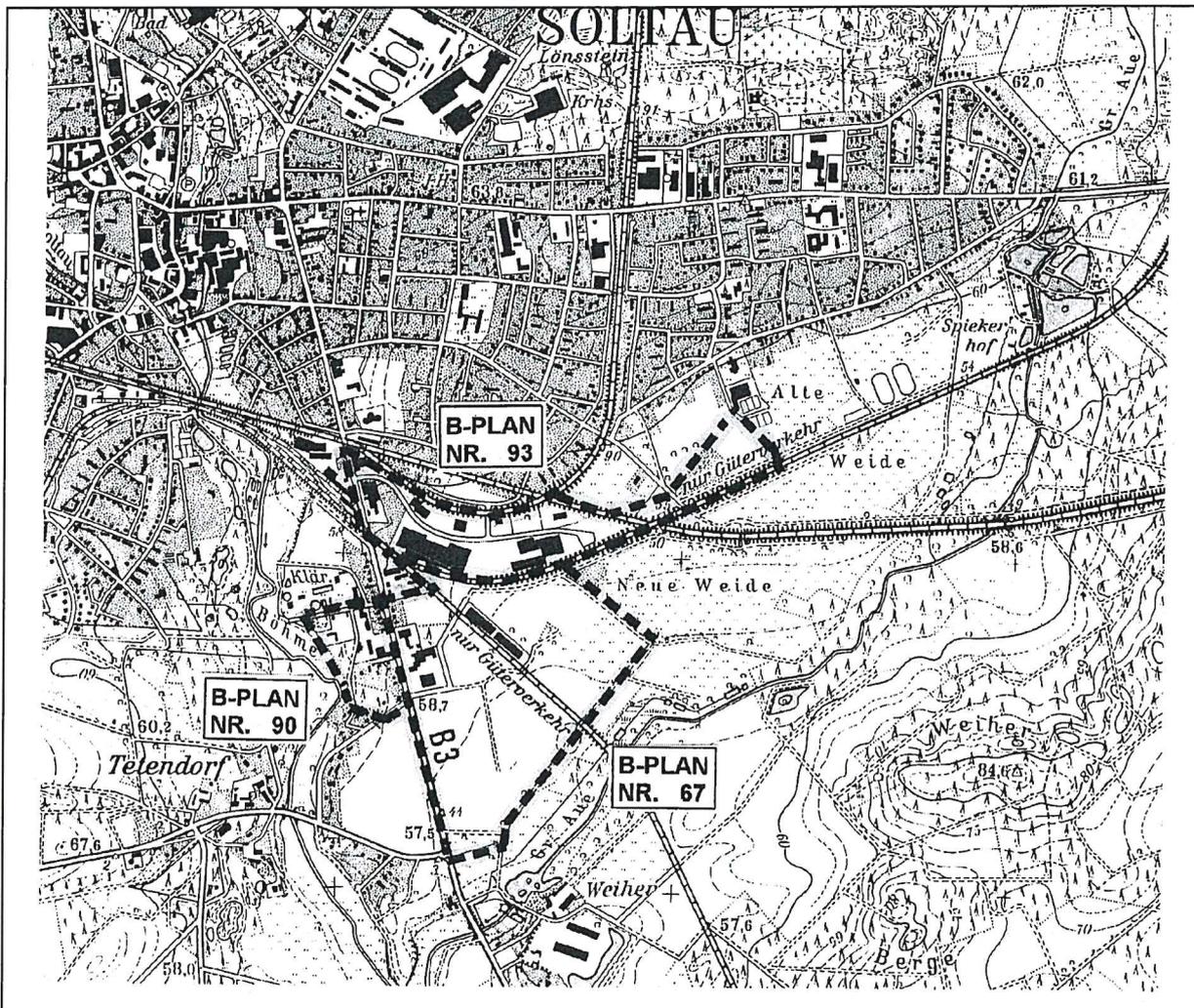


STADT SOLTAU BEBAUUNGSPLAN NR. 67

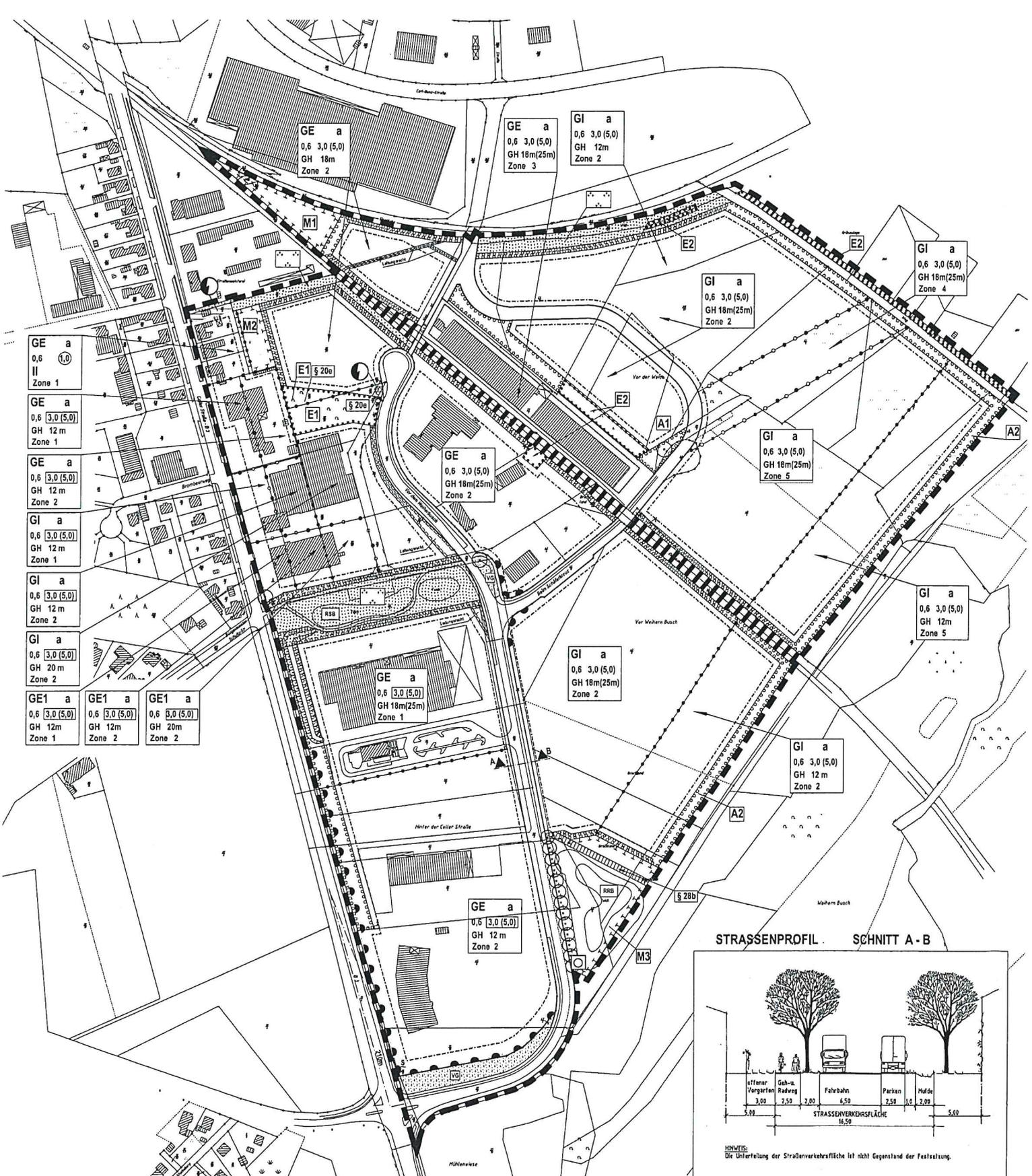
"GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SOLTAU SÜD"

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

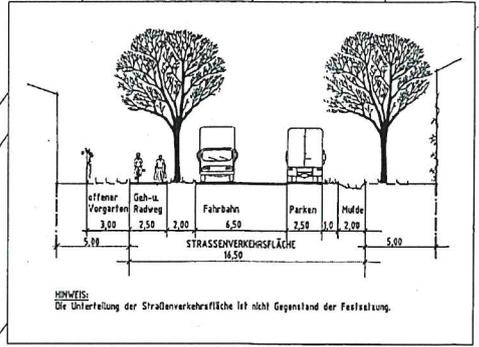


ÜBERSICHTSPLAN

SATZUNG



STRASSENPROFIL . SCHNITT A - B



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 bis 11 BauNVO)

GI Industriegebiet

GE Gewerbegebiet

Zone 1 Gliederung des Plangebietes nach flächenbezogenem Schalleistungspegel L_w - siehe textliche Festsetzung 2.1

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl

1,0 Geschoßflächenzahl

3,0 (5,0) Baumassenzahl / ausnahmsweise zulässige Baumassenzahl
siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 3.1

GH 18 m maximal zulässige Gebäudehöhe über der Geländeoberfläche (§ 16 NBauO)

GH (25)m ausnahmsweise maximal zulässige Gebäudehöhe über Geländeoberfläche (§ 16 NBauO)
- siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1

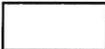
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 u. 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise
siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 4.1

----- Baugrenze

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

 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

 Geh- und Radweg

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 + 14 BauGB)

	Flächen für Versorgungsanlagen
	Elektrizität
	Regenrückhaltebecken
	Regensickerbecken

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen - siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1
	öffentliche Grünfläche
	Verkehrsrün

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 , 25a und 25b BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - siehe textliche Festsetzungen Nr. 7.1 bis 7.3
	Flächenbezeichnungen für Maßnahmen / Anpflanzungen / Erhaltung von Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzungen Nr. 8.1 bis 8.4 und Nr. 8.8
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - siehe textliche Festsetzung Nr. 8.9
	zu erhaltender Einzelbaum
	anzupflanzender Einzelbaum

8. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	mit Leistungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO - Immissionschutz) siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2.1
	Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind - S = Sichtfläche
	Gemeinschaftswerbeanlage

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnungen
	vorhandene Bebauung
	Sichtdreieck

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Bahnanlagen (Planfestgestellt)
	geschützter Flutrasen gemäß § 28 b NNatG
	besonders geschützter "Breitblättriger Sumpfwurz" gemäß § 20 e BNatSchG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen unter Berücksichtigung der Regelungen zum Immissionsschutz gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1.

1.1.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind nur im funktionalen Zusammenhang mit zulässigen Gewerbebetrieben zulässig. Die Geschosßfläche dieser Nutzungen muß der Geschosßfläche der Gewerbebetriebe untergeordnet sein.

1.1.3 Einzelhandelsbetriebe sind nur in Form des KFZ-Handels mit KFZ-Zubehörhandel für branchenübliche Sortimente zulässig. Die Geschosßfläche des KFZ-Zubehörhandels muß sich der Geschosßfläche des KFZ-Handels unterordnen. Die Verkaufsfläche des Zubehörhandels darf 300 qm nicht überschreiten.

1.1.4 Anlagen für sportliche Zwecke können als Ausnahme zugelassen werden.

1.1.5 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig.

Diese müssen einen Anstand von mindestens 10 m von der Baugrenze einhalten. Außerhalb von Gebieten der Zone 5 muß das Schalldämmmaß der Außenbauteile dem Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechen.

1.1.6 Im festgesetzten Gewerbegebiet GE 1 Celler Straße 105 (Flurstück 55/22) ist ausnahmsweise ein Fachgeschäft für Heimtextilien bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.150 qm zulässig.

1.1.7 Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke können als Ausnahme zugelassen werden. Anlagen für kirchliche und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.

1.1.8 In Gewerbegebieten sind Betriebe und Anlagen mit verfahrensbedingten Ableitungen geruchsintensiver Stoffe wie z.B. Brotfabriken, Kaffeeröstereien, kunststoffverarbeitende Betriebe mit Phenolen (Klebstoffherstellung) sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig.

1.1.9 Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.2 Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

1.2.1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Einrichtungen sind unter Berücksichtigung der Regelungen zum Immissionsschutz gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 1.2.4 und Nr. 2.1 allgemein zulässig.

1.2.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

1.2.3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig.

Diese müssen einen Anstand von mindestens 10 m von der Baugrenze einhalten. Außerhalb von Gebieten der Zone 5 muss das Schalldämmmaß der Außenbauteile dem Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechen.

1.2.4 In Industriegebieten sind Betriebe und Anlagen mit verfahrensbedingten Ableitungen geruchsintensiver Stoffe wie z.B. Brotfabriken, Kaffeeröstereien, kunststoffverarbeitende Betriebe mit Phenolen (Klebstoffherstellung) sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig.

Sonstige geruchsemitterende Anlagen oder Betriebe sind im Industriegebiet mit der Festsetzung „Zone 5“ allgemein zulässig, wenn durch entsprechende Verfahren sichergestellt wird, dass die letztlich freigesetzten Gerüche lediglich unerheblich sind. In den übrigen Industriegebieten sind diese Anlagen nur ausnahmsweise zulässig.

Der Umgang mit und die Lagerung, der Umschlag, die Aufbereitung und die Herstellung von geruchsintensiven Stoffen und solchen Zubereitungen, die geruchsintensive Stoffe enthalten und freisetzen, dürfen nur in geschlossenen Produktionseinheiten und deren Räumen erfolgen. Über geeignete technische Maßnahmen ist die vollständige Erfassung der geruchsintensiven Stoffe sicherzustellen.

Gerüche sind zulässig, soweit die Geruchsintensität der freigesetzten Abluft und Abgase nach VDI 3940, Blatt 1 und den Vorgaben der Nds. Verwaltungsvorschrift „Geruchs-Immissions-Richtlinie“ (GIRL) den Wert von 500 GE/m³ nicht überschreiten.

Ist der Aufwand für die Abgas- und/oder Abluftreinigung im Einzelfall nachweislich unverhältnismäßig kann ausnahmsweise bis zu einer Geruchsintensität von 3000 GE/m³ die Ableitung auch über Schornstein erfolgen.

Emissionen gemäß TA Luft sind in die freie Luftströmung abzuleiten. Hierfür ist eine Mindesthöhe der Schornsteine von 10 m über Oberkante Fertigterrain des Betriebsgrundstückes erforderlich. Die Anforderungen der VDI 2280, August 1977 sind ebenfalls zu beachten.

(Die VDI-Richtlinie bestimmt: Die Ableitung hat lotrecht mit einer Geschwindigkeit von mindestens 7 m/s in einer Höhe von 5 m über Flach- und Sheddach und 2 m über First zu erfolgen. Wenn sich in 50 m Umkreis des Vorhabens Wohngebäude befinden, muss die Ableitung außerdem 5 m über dem First der zu berücksichtigenden Wohngebäuden erfolgen.)

Von keiner Betriebsfläche und den auf ihr angeordneten Quellen dürfen in seiner Gesamtheit in einer Entfernung von 20 m zur Grundstücksgrenze oder mehr bodennah zu 2% der Jahresstunden oder mehr erhebliche Geruchseindrücke hervorgerufen werden; Häufigkeit und Dauer auf Grund von Betriebsstörungen auftretender ekelregender oder gleichwertig zu beurteilender Gerüche wird auf kalenderjährlich maximal zwölf Ereignisse von nicht mehr als jeweils zwei Stunden Dauer begrenzt.

2. Gliederung der Baugebiete (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Das Gewerbegebiet / Industriegebiet ist gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Folgende flächenbezogene Schalleistungspegel LWⁿ dürfen nicht überschritten werden:

	LW ⁿ / dB(A) pro m ²	
	6.00-22.00 Uhr	22.00-6.00 Uhr
Zone 1	60	45
Zone 2	65	50
Zone 3	65	59
Zone 4	68	54
Zone 5	70	60

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes D₂ (berechnet z.B. gemäß VDI-2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderung gemäß VDI-2714 sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Entwurf Ausgabe September 1997, Gleichung (6)) und / oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Der Nachweis ist nur für die Immissionsorte zu erbringen, bei denen der Immissionsbeitrag einer Anlage im Sinne der TA Lärm als relevant anzusehen ist.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB)

3.1 Für die festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen und festgesetzten Baumassenzahlen können für Produktions- und Lagergebäude Ausnahmen gemäß Festsetzung in der Planzeichnung zugelassen werden, soweit Produktions- bzw. Lagertechnik des einzelnen Betriebes oder wirtschaftliche Gründe dies erforderlich machen.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Es gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

5. Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen und deren Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) sowie Regelungen zum Anschluss anderer Flächen an die Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB)

5.1 Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Sichtflächen (S) sind die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume.

5.2 Im Süden des Plangeltungsbereiches (südlich des Flurstückes 47/4) ist innerhalb des festgesetzten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten ausnahmsweise eine Ausfahrt zulässig, wenn hierdurch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährdet wird.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Die öffentlichen Grünflächen sind als offene Wiesenbereiche mit Gehölzgruppen zu entwickeln. Dazu sind auf 10% der öffentlichen Grünflächen standortgerechte, landschaftstypische Gehölze zu pflanzen. Die vorhandenen halbruderalen Gras- und Staudenfluren sind zu erhalten und die verbleibenden Flächen einzusäen. Innerhalb der Grünflächen sind Fuß- und Radwege nur mit wassergebundenen Belägen bis zu einer Breite von 1,5 m oder Wege für die Landwirtschaft bis zu einer Breite von 3,50 m zulässig. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche gegenüber der Einmündung der Bürgermeister-Schultz-Straße sind Anlagen für Sport und Spiel allgemein zulässig. Hierfür dürfen maximal 1.000 m² der Grünfläche versiegelt werden.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Die mit **M1** bezeichnete Fläche ist als trockene Hochstauden-/ Ruderalflur zu entwickeln und zu erhalten.

7.2 Die bestehende Obstbaumreihe auf der mit **M2** bezeichneten Fläche ist mit zwei Reihen regionaltypischen Obstbaumhochstämmen (insgesamt mindestens 12 Hochstämmen) zu ergänzen. Die Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Als Unternutzung ist eine extensive Wiese zu entwickeln.

7.3 Die mit **M3** bezeichnete Fläche ist als feuchte Hochstaudenflur zu entwickeln und zu erhalten.

8. Festsetzungen 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+b BauGB)

(Zu Einfriedungen entlang von Flächen mit Pflanzbindungen siehe die örtliche Bauvorschrift Nr. 2.2)

8.1 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, landschaftstypischen Sträuchern (2 X verpflanzt, 100-150 cm) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt in der Reihe und zwischen den Reihen 1,5m. Entlang der Ränder innerhalb der festgesetzten Flächen sind 1,5m breite Krautsäume zu entwickeln.

Zur Pflanzung werden folgende Gehölze vorgeschlagen:

Artenauswahlliste I:

Eberesche	Sorbus aucuparia	Schlehe	Prunus spinosa
Feldahorn	Acer campestre	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Haselnuß	Corylus avellana	Weißdorn	Crataegus monogyna

8.2 Je 200 m² Pflanzfläche mit Ausnahme der mit **A1** bezeichneten Fläche bzw. bei Anpflanzstreifen mit einer Breite von < 10m je 100m² Pflanzfläche ist ein großkroniger, standortgerechter, landschaftstypischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 -16cm) anzupflanzen.

Artenauswahlliste II:

Esche	Fraxinus excelsior	Stieleiche	Quercus robur
Sandbirke	Betula pendula	Bruchweide	Salix fragilis (an feuchten Standorten)

8.3 Auf der den landwirtschaftlichen Wegen oder Bahnanlagen zugewandten Seite sind auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 2 m breite Krautsäume zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

8.4 Auf der mit **A1** bezeichneten Fläche ist je 200m² Grundfläche ein großkroniger, standortgerechter, landschaftstypischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 14-16cm) zu pflanzen (Artenauswahlliste II, siehe textliche Festsetzung Nr. 8.2). Als Unterwuchs ist eine vegetationsfähige Fläche zu schaffen, einheitlich zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.

8.5 Auf den Baugrundstücken ist in einem Abstand von 1,50m zur Straßenbegrenzungslinie an der Seite, an der die Entwässerungsmulde vorgesehen ist (siehe Straßenprofil), je 10 m Straßenabschnitt ein Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*, Stammumfang mindestens 14-16cm) anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Je Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mindestens 10 m² Größe zu schaffen, einheitlich zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

8.6 Für jeweils 10 im Flächenverband errichtete Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter, landschaftstypischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm im Bereich dieser Fläche anzupflanzen. Je Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mindestens 10 m² Größe zu schaffen, einheitlich zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

8.7 Zwischen den Betriebsgrundstücken sind beidseitig der Grundstücksgrenzen jeweils 5m breite, dreireihige Gehölzstreifen anzulegen. Zugunsten der Errichtung von Garagen ist eine Reduzierung dieses Gehölzstreifens auf eine Breite von 4m zulässig. Im Bereich von notwendigen Umfahrten und Standplätzen für die Feuerwehr darf der Gehölzstreifen ausnahmsweise bis auf eine Breite von 2m reduziert werden, sofern aus betrieblichen Gründen andere Regelungen nicht möglich sind. Hierfür ist an anderer Stelle des Grundstückes Ersatz zu schaffen.

Bei einer Grundstücksgröße von mehr als 1 ha sind auf 10% der Grundstücksflächen Gehölze anzupflanzen. Die Pflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sind hierbei anrechenbar. Neben den in den Festsetzungen Nr. 8.1 und 8.2 aufgeführten Bäumen können folgende Arten verwendet werden:

Liguster (*Ligustrum vulgare*), Kornelkirsche (*Cornus mas*) und Flieder (*Syringa vulgaris*).

Der Pflanzabstand beträgt in der Reihe und zwischen den Reihen 1,5 m. Alle Arten sind als 2 x verschulte Sträucher und Heister in der Größe 100-150 cm zu pflanzen. Die Gehölzflächen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8.8 Das mit **E1** bezeichnete fragmentarische Eichen-Birkengehölz ist langfristig zu sichern und zu erhalten. Die mit **E2** bezeichneten vorhandenen Feldgehölze und Hecken sind fachgerecht zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Erforderliche Nachpflanzungen sind mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen gemäß den in den textlichen Festsetzungen Nr. 8.1 und 8.2. vorgeschlagenen Arten vorzunehmen.

8.9 Eine Durchschneidung der festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB entlang der Bahngleise zugunsten eines Gleisanschlusses angrenzender Grundstücke ist zulässig. Die hierdurch verlorengegangenen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB müssen an anderer Stelle des Grundstückes / der Grundstücke in gleicher Größe ersetzt werden. Ist ein Ersatz aus betrieblichen Gründen auf dem Grundstück nicht möglich, so ist ein Ersatz im Flächenpool der Stadt Soltau in Leitzingen zulässig.

8.10 Bei Abgang eines zur Erhaltung festgesetzten Einzelbaumes ist an Ort und Stelle eine Stieleiche (*Quercus robur*, Stammumfang mindestens 16-18 cm gemessen in 1 m Höhe) nachzupflanzen und zu erhalten. Zum Erhalt der Eiche auf dem Flurstück 57/8 ist die zur Entwässerung erforderliche Mulde in mindestens 1 m Abstand um den zu erhaltenden Baum herumzuführen.

9. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 18 BNatSchG (§1a Abs. 3 BauGB)

9.1 Den Eingriffen, die durch die Herstellung der Erschließungsstraßen sowie -wege zu erwarten sind, werden folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

Die Pflanzung von 126 Straßenbäumen sowie 1,58 ha Kiefernforste aus dem Flächenpool der Stadt Soltau in Leitzingen, die zu bodensauren Eichenmischwäldern zu entwickeln sind.

9.2 Den Baugebieten werden die Gehölz- und Einzelbaumpflanzungen auf den Grundstücke sowie die öffentliche Grünflächen, die Flächen M1, M2 und M3 zugeordnet. Darüber hinaus werden den Baugebieten 11,42 ha außerhalb des Plangeltungsbereiches im Flächenpool der Stadt Soltau in Leitzingen zugeordnet. Die hier vorhandenen Kiefernforste sind zu Laubmischwäldern zu entwickeln. Dabei ist je m² Baufläche, ein Ausgleich im Umfang von zwei Wertstufen gemäß der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag, 1996) zu leisten.

Von den festgesetzten 10m bzw. 15m breiten Anpflanzstreifen (**A2**) in den Randbereichen des Bebauungsplanes werden die äußeren 5 m als Sammelausgleichsfläche allen Baugrundstücke zugeordnet.

Ausgenommen von diesen Zuordnungen sind die Flurstücke 98/55, 96/55, 55/4, 55/2, 55/2: 55/22, 57/1 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 55/28.

Bei Ausnutzung der ausnahmsweise zulässigen Gebäudehöhen ist je m² Ansichtsfläche, die über der allgemein zulässigen Gebäudehöhe liegt, zusätzlich zum ermittelten Ausgleichsbedarf eine Wertstufe Ausgleich im Flächenpool der Stadt Soltau in Leitzingen zu leisten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 56, § 97 und § 98 NBauO)

1. Außenwände

1.1 Geschlossene Fassadenteile mit einer Breite über 5m sind alle 3m mit einer Rank- oder Kletterpflanze (z.B. Efeu, Knöterich, Wilder Wein, Geißblatt) zu begrünen.

2. Einfriedungen und offene Vorgärten

2.1 Eine Einfriedung der Grundstücke an der Planstraße ist nur in einem Abstand von 3m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Der Bereich zwischen Einfriedung und Straßenbegrenzungslinie ist einheitlich mit Bodendeckern oder sonstigen niedrigen Bepflanzungen zu begrünen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

2.2 Innerhalb der Flächen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 sind Einfriedungen unzulässig. Einfriedungen sind nur auf der Seite zur Baugrenze zulässig. Ab einer Breite von 5,0 m sind Einfriedungen auch in der Mitte der zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig.

3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den o.g. örtlichen Bauvorschriften widerspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE

1. Ein Verstoß gegen das festgesetzte Erhaltungsgebot für Baume, Gehölze und sonstige Bepflanzungen kann gemäß § 213 Baugesetzbuch (BauGB) mit einer Geldbuße geahndet werden

1. Dem Bauantrag ist ein Pflanzplan beizufügen, in dem alle Pflanzmaßnahmen mit Arten und Qualitätsmerkmalen dargestellt sind.

3. Die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen bzw. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen innerhalb der Gewerbe- bzw. Industriegebiete sind bei der Ermittlung der GRZ bzw. BMZ mit anzurechnen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in den zur Zeit gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Soltau diesen **Bebauungsplan Nr. 67** „Gewerbe- und Industriegebiet Soltau-Süd“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Soltau, den ...03.09.03.....

L.S.

gez.: Erden
(Erden)
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 17.05.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.05.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Soltau, den .03.09.03.....

gez.: Erden
(Erden)
Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

Die Vervielfältigung ist nur für eigene nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 11.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Juli 2002). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen ist einwandfrei möglich.

Soltau, den02.09.03.....

L.S.

gez.: Röser
Katasteramt

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der

Güster, den ..27.08.03.....

Planwerkstatt Nord
Büro für Stadtplanung & Planungsrecht
gez.: H.S. Feenders

Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seinen Sitzungen am 27.02.1992, 29.04.1999, 21.12.1999 und 15.05.2003 dem jeweiligen Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegungen wurden am 22.02.1992, 03.05.1999, 23.12.1999 und 17.05.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.03.1992 – 03.04.1992, vom 12.05.1999 – 11.06.1999, vom 03.01.2000 – 17.01.2000 sowie vom 27.05.2003 – 10.06.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Soltau, den 03.09.03.....

L.S.

gez.: Erden
(Erden)
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.08.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Soltau, den 03.09.03.....

L.S.

gez.: Erden
(Erden)
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.09.03 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 06.09.03 rechtsverbindlich geworden.

Soltau, den 06.09.03.....

L.S.

gez.: Erden
(Erden)
Bürgermeisterin