

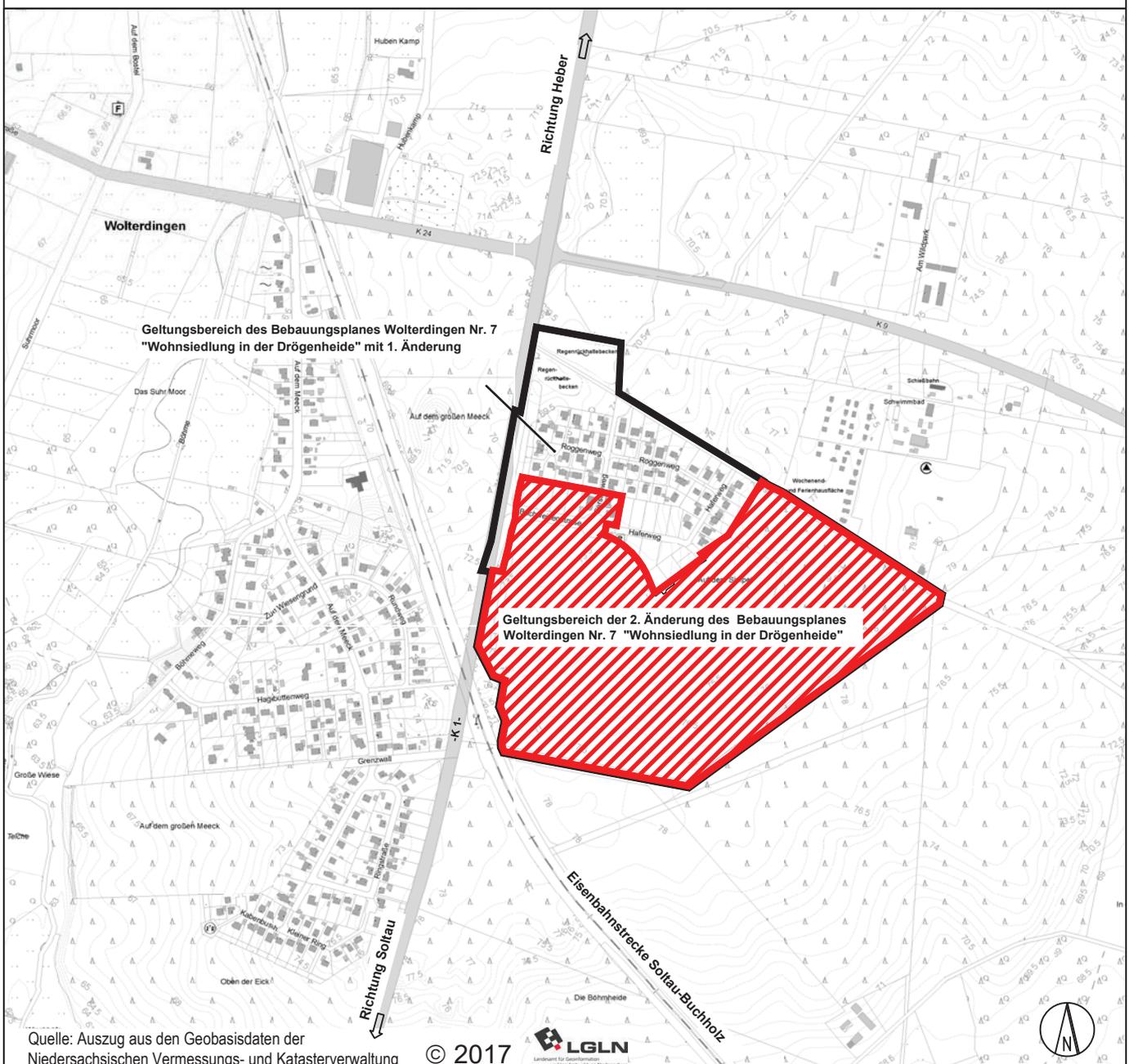


Stadt Soltau

2. Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“ -mit örtlicher Bauvorschrift-

Entwurf zur **2. erneuten** Beteiligung der Öffentlichkeit
sowie zur Beteiligung der Behörden **gem. § 4a Abs. 3 BauGB**
Stand: 23.01.2020

Übersichtskarte mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs M 1: 5000



Präambel und Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Soltau die 2. Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“, bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift und die dazugehörige Begründung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen. Das Planverfahren wurde gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Soltau, den

Helge Röbbert
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Plangrundlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)
Maßstab: 1: 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 
Datum: Dezember 2017
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 Wirkungsbereichs 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

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden, Dezernat 3.6, Katasteramt Soltau

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“ wurde ausgearbeitet von der M O R GbR.

Rotenburg, den

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am **25.10.2018** dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“ mit örtlicher Bauvorschrift und der dazugehörigen Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“ mit örtlicher Bauvorschrift, die dazugehörige Begründung und die verfügbaren umweltbezogenen Informationen sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben vom **05.11.2018** bis einschließlich **05.12.2018** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Soltau, den

Helge Röbbert
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“ zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der geänderte Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung in der Fassung vom 18.09.2019, die dazugehörige Begründung und die verfügbaren umweltbezogenen Informationen sowie die wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen haben vom **04.11.2019** bis einschließlich **24.11.2019** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Entwurfes abgegeben werden können, ortsüblich bekannt gemacht.

Soltau, den

Helge Röbbert
Bürgermeister

Bürgermeister

Zweite erneute verkürzte öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am dem überarbeiteten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“ zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der geänderte Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung in der Fassung vom die dazugehörige Begründung und die verfügbaren umweltbezogenen Informationen sowie die wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Entwurfes abgegeben werden können, ortsüblich bekannt gemacht.

Soltau, den

Helge Röbbert
Bürgermeister

Bereitstellung der Unterlagen im Internet

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

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“, mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Soltau, den

Helge Röbbert
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“, mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“, mit örtlicher Bauvorschrift in Kraft.

Soltau, den

Helge Röbbert
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“, mit örtlicher Bauvorschrift sind gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs nicht / geltend gemacht worden.

Soltau, den

Helge Röbbert
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §16 BauNVO)

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	zul. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	zul. Zahl der Wohnungen

- WA 2** Allgemeine Wohngebiete
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,3 Grundflächenzahl
0,6 Geschossflächenzahl
2 WO höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

o

offene Bauweise

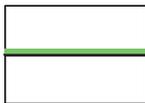


offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Wirtschaftsweg



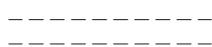
Überfahrt für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge



Sticherschließung mit Nutzungsbeschränkung,
vgl. textliche Festsetzung 1.1

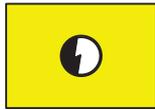


Abholstelle für Hausmüll und Wertstoffe



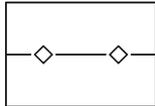
nachrichtliche Darstellung: geplante 3,50 m breite Fuß- und
Radwegeverbindung/ Grüner Pfad

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Versorgungsfläche Elektrizität

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



Hauptversorgungsleitung unterirdisch
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Hier: stillgelegte Gas- und Flüssigkeitsleitung, nachrichtliche Übernahme

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



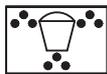
Verkehrsgrün



Öffentliche Grünfläche



Öffentliche Grünfläche - Lärmschutzwall



Öffentliche Grünfläche -Parkanlage mit Spielfunktion



Private Grünfläche

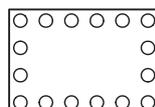


Private Grünfläche - Lärmschutzwall

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



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



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

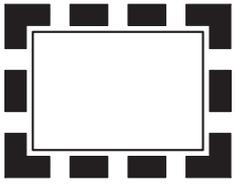


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
hier: vorhandene Baumreihe

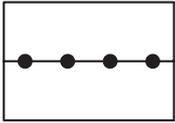


1, 0 m breite Vorgartenstreifen mit Bindungen für die Bepflanzung, die nicht eingefriedet werden dürfen

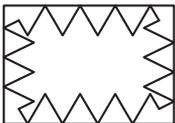
9. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Brandschutzstreifen



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Hier: Lärmschutzwall, Höhe mind. 5,00 m über Fahrbahnoberkante der K 1



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

10. Kenzeichnungen ohne Normcharakter



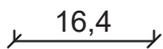
vorhandene Grundstücksgrenzen

$\frac{6}{49}$

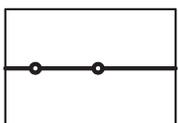
Flurstücksnummern



vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden



Bemaßung in Metern



Nachrichtliche Übernahme:

Fläche mit potenziellen Zauneidechsen- und Schlingnattervorkommen, vgl. Hinweis 5.4

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausnahmsweise sind zugelassen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für alle ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen gilt, dass die Erschließung nicht über die mit einem S gekennzeichneten Stichstraßen erfolgen darf.

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2 Nebenanlagen und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze ausgeschlossen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn der Abstand zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze mehr als 5 m beträgt.

Die nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen und dürfen nicht versiegelt werden. Versiegelte Flächen, die der GRZ II (z. B. Zuwegungen, Stellplätze, Schottergärten etc.) zuzuordnen sind, sind hiervon ausgenommen.

1.3 Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche

Die auf dem Lärmschutzwall festgesetzten privaten Grünflächen dürfen bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche des Baugrundstückes nicht in Ansatz gebracht werden. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bleiben Teil des Baugrundstückes im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1) Nr. 1 BauGB, §§16 und 18 BauNVO)

2.1 Erdgeschossfußböden

Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens baulicher Anlagen darf maximal 0,50 m über dem dem Grundstück nächstgelegenen Kanaldeckel liegen.

2.2 Trauf- und Gebäudehöhen:

Die max. zulässige Gebäudehöhe am höchsten Punkt des Gebäudes beträgt 10,00 m und gilt auch für Dachaufbauten und Antennenanlagen.

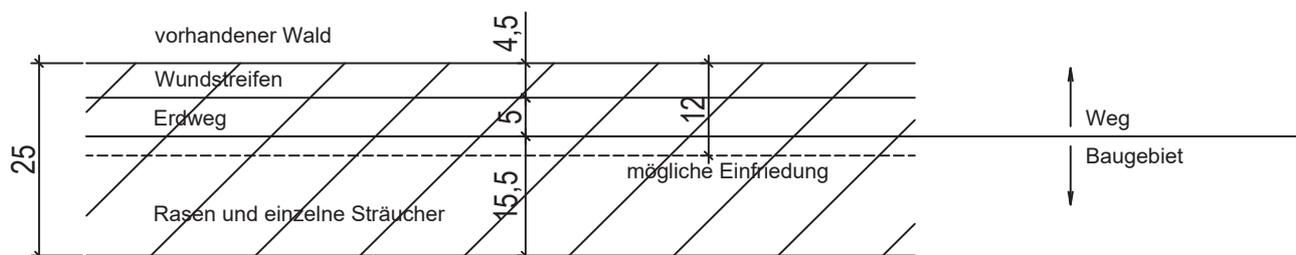
Zulässig ist bei eingeschossigen Gebäuden eine Traufhöhe (Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk/ Oberkante Dachhaut) von max. 4,00 m, bei zweigeschossigen Gebäuden eine Traufhöhe von max. 6,00 m.

Unterer Bezugspunkt für die Höhen ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

3. Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen/ Brandschutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Brandschutzflächen ist ein Feuerschutzstreifen herzustellen. In 12 m Abstand zum Wald kann eine Einfriedung der Baugrundstücke bis zu einer Höhe von 0,8 m errichtet werden.

Bei Aufgabe der Waldflächen entfällt das Erfordernis des Brandschutzstreifens. Herzustellen ist dann gem. Festsetzung 4.4.1 ein 8 m breiter Pflanzstreifen.



4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.1 Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Verkehrsflächen

Innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflächen sind insgesamt 60 Bäume zu pflanzen und bei Abgang in gleicher Art und der genannten Mindestqualität zu ersetzen. Für jeden Baum ist eine vegetationsfähige Grundfläche von mind. 10,0 m² anzulegen. Zu verwenden sind **standortheimische** Laubbäume (Hochstamm 3 x v, StU 16 - 18 cm), wie z.B. Stieleiche, Traubeneiche, Buche oder Birke.

4.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen des Lärmschutzwalles

Die an der K 1 liegende Hangfläche des Lärmschutzwalles ist auf mindestens 60 % der Fläche mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen zu bepflanzen.

Zu verwenden sind:

Bäume (Hochstamm / Stammbusch 3 x v., StU 14 - 16 cm), leichte Heister (**leichter Heister, Höhe 100 – 150 cm**) und Sträucher (**verpflanzte Sträucher, Höhe 60 – 100 cm**). **Pflanzabstände der Sträucher und Heister 1,20 m in versetzter Anordnung. Abstand der Hochstämme untereinander mind. 10 m.**

Baumartige Pflanzungen sind am Fuß der Böschung zu pflanzen, Sträucher im mittleren Bereich und im Nahbereich der Wallkrone. Die restlichen Flächen sind als Gras- und Krautfluren auszubilden.

Pflanzenauswahlliste:

Hainbuche, Feldahorn, **Spitzahorn**, Hasel, Weißdorn, Schwarzdorn, Stieleiche, Hundsrose, Purpur-Weide, Eberesche, Wildapfel, Wildbirne, Vogelkirsche, Öhrchenweide (**s. ergänzend auch Pflanzliste im Anhang der Begründung**).

4.3 Anpflanzung einer Baumreihe mit Saumstreifen innerhalb der Parkanlage

Innerhalb der zentralen Grünfläche/ Parkanlage des Plangebietes (sog. „Grüner Pfad“) sind eine durchgehende Baumreihe (Leitstruktur) aus standortgerechten Laubbaumarten (z.B. Sandbirke, Rotbuche, Stieleiche oder Vogelbeere) als Hochstämme, Mindeststammumfang 16-18 cm, Pflanzabstand untereinander maximal 15 m sowie ein begleitender mindestens 5 m breiter und maximal 2 x im Jahr gemähter Saumstreifen durch Ansaat einer insektenfreundlichen Regio-Saatgutmischung (z.B. Saatgutmischung der Länder-Agrarumweltmaßnahmen" BS2 Blühstreifen mehrjährig" für Niedersachsen oder "Schmetterlings-Wildbienensaum" von Rieger- Hoffmann), anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

4.4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, auf den privaten Baugrundstücken

4.4.1 „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“

Auf als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Flächen sind standortgerechte, landschaftstypische Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baugrundstück ist in dieser Fläche mindestens ein standortgerechter Baum als Hochstamm zu pflanzen.

Zu verwenden sind Bäume als Hochstamm (3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm) oder leichte Heister (**leichter Heister, Höhe 100 – 150 cm**) und Sträucher (**verpflanzte Sträucher, Höhe 60 – 100 cm**) und Sträucher. Die Pflanzabstände der Sträucher dürfen höchstens 1,50 m betragen.

Pflanzenauswahlliste:

Feldahorn, Eberesche, **alte** Obstbaumsorten, Weißdorn, Schwarzdorn, Beerensträucher, Wildapfel, Wildbirne, Vogelkirsche (**s. ergänzend auch Pflanzliste im Anhang der Begründung**).

4.4.2 Anpflanzung von Bäumen

Je vollendete 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Baum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung entfällt, wenn auf dem Grundstück „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt sind.

Zu verwenden sind Bäume als Hochstamm / Stammbusch (3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm).

Pflanzenauswahlliste:

Feldahorn, Eberesche, Obstbaum, Hainbuche (**s. ergänzend auch Pflanzliste im Anhang der Begründung**)

5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

5.1 Erhalt einer vorhandenen Baumreihe

Die entlang des Wirtschaftsweges an der Südgrenze des Bebauungsplanes verlaufende wegbegleitende Birkenreihe ist zu erhalten und in östliche Richtung zu verlängern. Abgängige Bäume sind artengleich durch Sandbirken als Hochstamm (3 x verpflanzt., StU 14 - 16 cm) zu ersetzen.

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

6.1 SPE-Fläche 1

Der vorhandene Gehölzbestand ist in einen arten- und strukturgleichen Laub- Mischwald umzuwandeln.

6.2 SPE-Fläche 2

Im Süden, angrenzend an das außerhalb des Plangeltungsbereichs liegende naturnahe Feldgehölz, ist eine Ergänzungspflanzung zum Feldgehölz mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen vorzunehmen. Stammbüsche, leichte Heister und Sträucher.

Pflanzenauswahlliste:

Hainbuche, Feldahorn, Hasel, Weißdorn, Schwarzdorn, Stieleiche, Hundsrose, Purpur Weide, Eberesche.

7. Realisierung der Pflanzgebote (§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB)

Die Pflanzgebote der Festsetzungen 4.1, 4.2, 4.3, 4.4.1, 4.4.2, 5, 6.1 und 6.2. sind spätestens in einem Zeitraum von zwei Jahren nach dem Eingriff als Eingriffsausgleichsleistung zu realisieren. **Werden die Pflanzmaßnahmen nicht in diesem Zeitrahmen und im vorgegeben Umfang realisiert, kann die Stadt Soltau die Eigentümer gem. §178 BauGB (Pflanzgebot) durch Bescheid zur Umsetzung dieser Maßnahmen verpflichten.**

8. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 1 a und § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1 a BauGB)

Die Pflanzgebote der Festsetzungen Nr. 4.1, 4.2, 5, 6.1 und 6.2 und die öffentlichen Grünflächen werden als Sammelausgleichsmaßnahmen den zu erwartenden Eingriffen der Erschließungsmaßnahmen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der Anlage des Lärmschutzwalles zugeordnet. Die Pflanzgebote der Festsetzungen Nr. 4.4.1 und 4.4.2 werden als Ausgleichsmaßnahmen den zu erwartenden Eingriffen auf den Baugrundstücken im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen hat der Grundstückseigentümer durchzuführen. Die Erhaltung der Maßnahmen obliegt dem jeweiligen Eigentümer der betroffenen Fläche.

9. Regelung zum baulichen Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Passiver Schallschutz

Zum Schutz gegen Außenlärm werden bauliche Schallschutzmaßnahmen (sog. passiver Schallschutz) festgesetzt. Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 unter Berücksichtigung der nachfolgend angegebenen und im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche vorzusehen.

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm- Maß des Außenbauteils R'W _{ges} [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

Für die in der Nacht genutzten Räume wird empfohlen, einen um eine Stufe höheren Lärmpegelbereich zu berücksichtigen oder diese an den der Straße abgewandten Seiten anzuordnen.

Für die im B-Plan festgesetzten Lärmpegelbereiche II bis III sind bei Schlafräumen, Gästezimmern und Kinderzimmern, die an den straßenzugewandten Seiten angeordnet werden, schallgedämmte Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungs-Dämpfungsmaß) oder äquivalente Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) vorzusehen.

9.2 Schutzwürdige Freiflächen

Schutzwürdige Freiflächen – sog. Außenwohnbereiche – sind für die erste Baureihe entlang der Buchweizenstraße straßenabgewandt an den rückwärtigen Gebäudeseiten der Baukörper anzuordnen.

9.3 Einzelnachweise

Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. schalltechnischen Anforderungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser) in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden.

10. Standplätze für Abfallbehälter und Wertstoffe

Bei Grundstücken, die über Stichwege erschlossen werden, sind die Nutzer verpflichtet, ihre Abfallbehälter und Wertstoffe zu den Abholterminen an den ausgewiesenen Abholstellen bereitzustellen.

11. Versorgungsleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Sämtliche Leitungen zur Versorgung der Grundstücke sind im Änderungsbereich unterirdisch zu führen.

12. Grundstückszufahrten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind nur bis zu einer Breite von höchstens 5,00 m zulässig. Jedes Grundstück darf über höchstens eine Zufahrt verfügen. Befestigte Zufahrten müssen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze mindestens einen Abstand von 0,5 m zur seitlichen Grundstücksgrenze einhalten.

Bei Zufahrten von mehr als 10 m Länge ist entlang der Zufahrt zum Nachbargrundstück ein mind. 3 m breiter Pflanzstreifen einzurichten. Begründete Ausnahmen hiervon sind zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

über Gestaltung gem. §84 NBauO

1. Geltungsbereich

Nachstehende Örtliche Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“.

2. Gestaltung des Geländes

Aufschüttungen und Abgrabungen des vorhandenen Geländeprofiles sind auf den Baugrundstücken nur bis 0,50 m Höhe zulässig.

3. Gestaltung der Dächer

3.1 Dachneigung

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) sind für die Hauptbaukörper nur Sattel-, Walm-, Zelt-, Krüppelwalm- und Pultdächer mit einer Dachneigung der Hauptdachflächen von 15° bis 48° zulässig.

Im WA 1 sind darüber hinaus auch Flachdächer zulässig.

3.2 Dachgauben und Dacheinschnitte

Die Gesamtlänge von Dachgauben oder Dacheinschnitten je Dachseite darf insgesamt nicht mehr als 50% der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Der seitliche Abstand zum Dachabschluss muss mind. 1,00 m betragen.

3.3 Dachmaterialien und Farbgebung

Dachflächen sind einheitlich in Material und Farbe herzustellen. Zulässig sind für geneigte Dächer matt- glasierte und matt- emulgierte Dachpfannen in roten und rotbraunen Farbtönen sowie anthrazit, gem.

RAL 2001 (Rotorange), RAL 2002 (Blutorange), RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3002 (Karminrot), RAL 3013 (Tomatenrot), RAL 3016 (Korallenrot), RAL7015 (Schiefergrau), RAL7016 (Anthrazitgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8012 (Rotbraun), einschließlich produktionsbedingter Abweichungen.

Flachdächer, Wintergärten, überdachte Terrassen, Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen auch mit anderen Materialien versehen werden.

Weiterhin zugelassen sind in die Dachflächen integrierte bzw. auf die Dachflächen angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Energie und Wärme aus Sonnenlicht sowie begrünte Dächer.

4. Vorgärten

Die Flächen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) dürfen max. 50 % befestigte Fläche aufweisen.

Die zeichnerisch festgesetzten 1,00 m breiten offenen Vorgartenstreifen sind als Rasenfläche anzulegen. Diese Streifen dürfen nicht eingefriedet werden. Carports und Garagen sind hier gem. Textfestsetzung Nr. 1.2 unzulässig.

5. Einfriedungen (§84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Grundstückseinfriedungen Holz- oder Stabmetallzäune, Sichtmauerwerk oder Natursteinmauern bis zu einer Höhe von max. 1,0 m oder Lebendhecken/ Laubhecken zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche.

Pflanzenauswahlliste:

Hainbuche, Liguster, Eibe, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, Holunder

6. Stellplätze

Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.

7. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften (§ 80 Abs. 3 NBauO)

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE

1. Bauvorlagen

Den Bauunterlagen ist hinzuzufügen:

Lageplan mit Einzeichnung der Zufahrt zum Baugrundstück (Lage und Breite). Pflanzplan, in dem alle Pflanzmaßnahmen gemäß textlicher und zeichnerischer Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt sind.

2. Denkmalpflege

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese unverzüglich dem Landkreis Heidekreis - Untere Denkmalschutzbehörde, zur Kenntnis zu bringen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

3. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle; das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

4. Altlasten

Hinweise auf Altablagerungen sind meldepflichtig und unverzüglich der Unteren Abfallbehörde anzuzeigen.

5. Artenschutz

5.1 Gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten „wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“.

5.2 Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten.

5.3. Die Baufeldräumung bzw. das Abschieben des Oberbodens hat außerhalb der gesetzlichen Brutzeit der Bodenbrüter (1. April bis 15. August) zu erfolgen. Sofern sich das Abschieben des Oberbodens in die Brutphase hinein verzögert, ist durch eine fachkundige Person eine Kontrolle des Baufeldes auf aktuell genutzte Nester durchzuführen. Auf Basis der dann vorliegenden Daten sind ggf. Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis abzustimmen.

5.4 Die auf der Planzeichnung im Nordosten des Plangebietes gekennzeichnete Fläche mit potenziellen Zauneidechsen- und Schlingnattervorkommen ist vor Baubeginn mit einem 20 cm hohen und in den Boden eingelassenen Schutzzaun vollständig einzuzäunen und auf Vorkommen von Zauneidechsen und Schlingnattern zu untersuchen. Bei Bedarf sind die Tiere in Abstimmung mit der UNB abzusammeln und umzusetzen.

5.5 Die Waldfläche im Osten des Geltungsbereiches ist erst im Winterhalbjahr direkt vor Baubeginn zu roden, sodass durch den fortlaufenden Baubetrieb ein zwischenzeitlicher Besatz der Rodungsfläche mit Reptilien ausgeschlossen werden kann. Unmittelbar in der der Rodung vorausgehenden Vegetationsperiode sind die Waldflächen durch einen Fachkundigen auf Ameisenvorkommen zu prüfen und bei Bedarf in Abstimmung mit der UNB die Bergung festgestellter Ameisenarten einzuleiten.

5.6 Zufahrten am südlichen Plangebietsrand sind ohne Baumverlust herzustellen. Sollte die Entnahme von Bäumen nicht vermeidbar sein, ist durch einen Fachkundigen zu prüfen, ob Vorkommen von Quartieren von Fledermäusen, d. h. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten in Hohlräumen oder Ritzen im Baumbestand vorhanden sind. Bei Feststellung von Quartieren ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen und ggf. Ersatz zu erbringen.

6. Einsichtnahme von DIN-Vorschriften

Die DIN 4109 kann in der Fachgruppe 61 - Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung, Abt. Recht der Stadt Soltau, Poststraße 12, 29614 Soltau eingesehen werden.