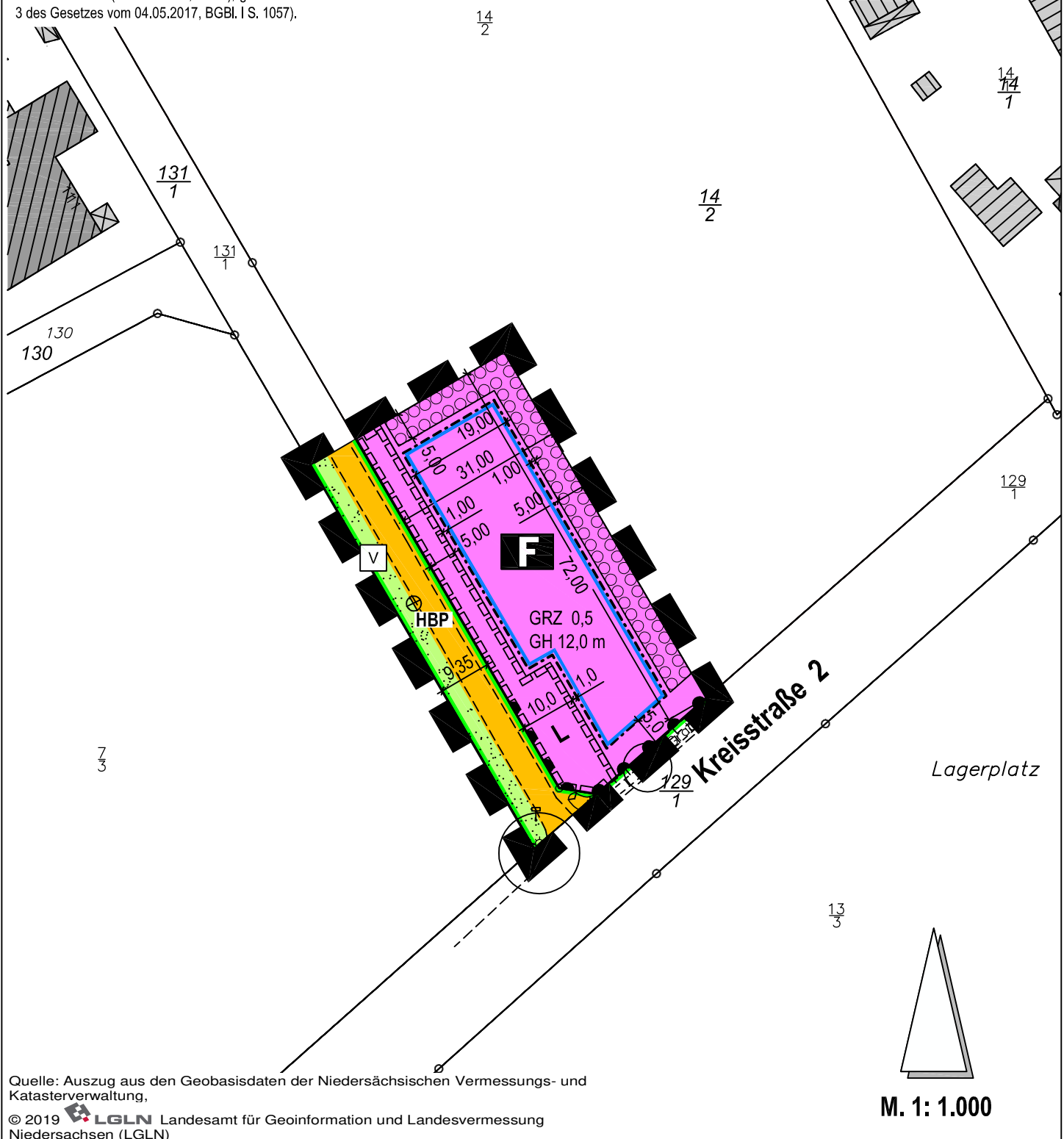


PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. I S. 1057).



STADT SOLTAU - BEBAUUNGSPLAN DITTMERN NR. 14

Feuerwehrgerätehaus

ENTWURF



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung "Feuerwehrgerätehaus"

GRZ = 0,5

max. zulässige Grundflächenzahl

GH = 12,0 m

max. zul. Gebäudehöhe über dem Höhenbezugspunkt (HBP)
- siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 1

Bauweise, Baugrenze, Baulinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Baugrenze

Verkehrsflächen

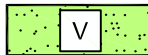
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Straßenverkehrsfläche



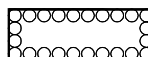
Straßenbegleitgrün



Bereich ohne Ein- bzw. - Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen
für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, und Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a
und 25b BauGB



Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2

Sonstige Planzeichen

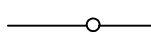


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Fläche, die mit einem Leitungsrecht (L) zugunsten der Versorgungsträger
zu belasten ist.

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze (vorhanden)

$\frac{14}{2}$

Flurstücksbezeichnungen



vorhandene Bebauung



Höhenbezugspunkt



vorhandener Baum

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB und des § 58 des niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Soltau diesen Bebauungsplan Dittmern Nr. 14 "Feuerwehrgerätehaus", bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen sowie die dazugehörige Begründung und den Umweltbericht in seiner Sitzung am . .2020 als Satzung beschlossen.

Stadt Soltau, den . .2020

Helge Röbbert
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 26.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Dittmern Nr. 14 "Feuerwehrgerätehaus" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.03.2019 ortsüblich in der Böhme-Zeitung bekanntgemacht worden.

Stadt Soltau, den . .2020

Helge Röbbert
Bürgermeister

2. Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2019  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.06.2019). 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. 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).

Lüneburg, den . .2020

Dipl.-Ing. Kiepke
öffentl. bestellter Dipl.-Ing.

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der
Planwerkstatt Nord, Büro für Stadtplanung & Planungsrecht

Güster, den . . .2020

(Dipl.-Ing. Hermann S. Feenders)

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am . . .2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am . . .2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung, des Umweltberichtes sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom . . .2020 bis einschließlich . . .2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadt Soltau, den . . .2020

Helge Röbbert
Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan Dittmern Nr. 14 "Feuerwehrgerätehaus" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am . . .2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.

Stadt Soltau, den . . .2020

Helge Röbbert
Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Dittmern Nr. 14 "Feuerwehrgerätehaus" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am . . .2020 ostüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am . . .2020 rechtsverbindlich geworden.

Stadt Soltau, den . . .2020

Helge Röbbert
Bürgermeister

7. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Dittmern Nr. 14 "Feuerwehrgerätehaus" sind

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Stadt Soltau, den . . .202

Helge Röbbert
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

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

Max. zulässige Gebäudehöhe (GH) und Festsetzungen zur Höhenlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Im Plangeltungsbereich dürfen bauliche Anlagen eine max. Dach- bzw. Firsthöhe von 12,0 m über dem Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Dach- bzw. Firsthöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen etc.) ist bis zu 2m zulässig. Für Antennen und Sirenen des Katastrophen- und Zivilschutzes gelten die vorgenannten Beschränkungen nicht.

Der obere Bezugspunkt ist die Dach- bzw. Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante). Als unterer Bezugspunkt gilt der in der Planzeichnung eingetragene Höhenbezugspunkt (**HBP**) in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Grundstückseingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Baumarten standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. In die Pflanzung sind mindestens 8 Arten der standortheimischen Gehölze der Pflanzenauswahlliste in ausgewogener Mischung entsprechend den Standortverhältnissen zu pflanzen.

Die einzelnen Gehölzarten sind in Gruppen zu je 5 - 7 Stück zu pflanzen; 20 % der Gehölze sind mit Baumarten als Heister, 2 x verpflanzt, 125-150 cm, ansonsten mit Straucharten als Sträucher 2 x verpflanzt, 60- 100 cm, die Solitäre in der Qualität Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen.

Die flächigen Anpflanzungen sind 3-reihig, jeweils versetzt, mit einem Abstand in der Reihe von 1,5 m vorzunehmen. Auf jeweils 20 m Länge ist zusätzlich eine Baumart 2. Ordnung als Solitär zu pflanzen.

2.2 Innerhalb des Straßenbegleitgrüns sind 3 standortgerechte, heimische Bäume in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen. Hierbei ist ein Mindestabstand von 20 m zur Straßenbegrenzungslinie der Kreisstraße einzuhalten.

2.3 Die Pflanzflächen sind gegen Verbiss mit Wildschutzzaun (Höhe mind. 1,60 m) zu sichern. Nach erfolgreichem Anwuchs ist der Wildschutzzaun restlos zu entfernen.

Zur Durchlässigkeit der Fauna ist eine dauerhafte Einfriedung nach Entfernung des Wildschutzzaunes nur an der Baugrenze zugewandten Seite zulässig.

2.4 Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Ingebrauchnahme des Gebäudes zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste für flächige Anpflanzungen und Einzelbaumpflanzungen:

Eingriffeliger Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)	Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Haselnuss	(<i>Corylus avellana</i>)	Rotbuche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)	Vogelbeere	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)	Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Salweide (	<i>Salix caprea</i>)	Wildbirne	(<i>Pyrus pyraster</i>)
Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)	Wildapfel	(<i>Malus silvestris</i>)
Schlehdom	(<i>Prunus spinosa</i>)	Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)	Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)

3. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Durch den Bebauungsplan Dittmern Nr. 14 zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft entsteht ein Ausgleichsdefizit in Höhe von insgesamt 3.838 Wertpunkten.

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von 5 m (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2) werden als Ausgleichsmaßnahme dem Bebauungsplan mit 436 Wertpunkten zugeordnet.

Das noch verbleibende Ausgleichsdefizit in Höhe von 3.402 Wertpunkten ist außerhalb des Plangeltungsbereichs auszugleichen. Als Ausgleich wird dem Plangebiet eine Teilfläche des Flurstücks 3/5 der Flur der Gemarkung Leitzingen aus dem vom Landkreis Heidekreis anerkannten Maßnahmenkonzept „FOC Soltau - Kompensationsflächen Leitzingen“ zugeordnet. Die Sicherung erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.

Hinweis

Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacke sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie – unverzüglich gemeldet werden.