



## 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, Auslieferungswesen sind; zugelassen:

- Betriebe des Beherbergungswesens;
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen;

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

#### 1.2 Nebenanlagen und überbaubare Grundstücksflächen (§ 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.

#### 1.3 Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschosshöhe

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

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

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

#### 2.1 Erdgeschossflächen

Die max. zulässige Gebäudehöhe am höchsten Punkt des Gebäudes beträgt 10,00 m und gilt auch für Gebäude mit einer Höhe von 10,00 m.

#### 2.2 Trauf- und Giebelhöhen

Die max. zulässige Gebäudehöhe am höchsten Punkt des Gebäudes beträgt 10,00 m und gilt auch für Gebäude mit einer Höhe von 10,00 m.

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

Auf der in der Planzeichnung ausgewiesenen Brandschutzfläche 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 4.1 ein 8 m breiter Pflanzstreifen.

#### 4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a 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 m<sup>2</sup> anzulegen. Zu verwenden sind standortstreuende Laubbäume (Hochstamm 3 x v, SU 14 - 16 cm), wie z.B. Stieleiche, Traubeneiche, Buche oder Birke.

### 2. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen des Lärmschuttwalles

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

Zu verwenden sind:

- Bäume (Hochstamm Stammumfang 3 x v, SU 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 Hochstämmen untereinander mind. 10 m.

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

Pflanzenspezifische:

- Hanfweiden, Feldahorn, Spitzahorn, Hasel, Weißdorn, Schwarzdorn, Stieleiche, Hundsrösche, Purpur-Weide, Eberesche, Wildgale, Wildrose, Vogelkirsche, Orangerosche (s. ergänzend auch Pflanzliste im Anhang der Begründung).

##### 4.2 Anpflanzung einer Baumreihe mit Baumstreifen innerhalb der Parkanlage

Innerhalb der zentralen Grünfläche Parkanlage des Plangebietes (sog. „Grüner Pfad“) sind eine durchgehende Baumreihe (Leitstruktur) aus standortgerechten Laubbäumen (z.B. Sandrinke, Rotbuche, Stieleiche oder Vogelbeere) als Hochstamm, Mindeststammumfang 16-18 cm, Pflanzabstand untereinander maximal 10 m sowie ein begleitender mindestens 5 m breiter und maximal 2 m im Jahr gemähter Baumstreifen durch Ansatz einer insofern-freundlichen Regio-Saatgutmischung (z.B. Saatgutmischung der Länder-Agrarumweltmaßnahmen) BS2 Blühstreifen mehrjährig für Niedersachsen oder „Schmetterlings-Wildblumenraum“ von Regen-Hoffmann) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

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

Die auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind standortgerecht, 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, SU 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.

Pflanzenspezifische:

- Feldahorn, Eberesche, Obstbaumarten, Weißdorn, Schwarzdorn, Beerensträucher, Wildgale, Wildrose, Vogelkirsche (s. ergänzend auch Pflanzliste im Anhang der Begründung).

##### 4.4 Anpflanzung von Bäumen

Die max. zulässige Gebäudehöhe am höchsten Punkt des Gebäudes beträgt 10,00 m und gilt auch für Gebäude mit einer Höhe von 10,00 m.

Die max. zulässige Gebäudehöhe am höchsten Punkt des Gebäudes beträgt 10,00 m und gilt auch für Gebäude mit einer Höhe von 10,00 m.

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

Die Entlang des Wirtschaftsweges an der Südgrenze des Bebauungsgebietes verlaufende weitgehend linienförmige Bäume sind zu erhalten und in zeitlicher Rötung zu verlagern. Abgabe Bäume sind strenglich durch Sanitären als Hochstamm (3 x verpflanzt, SU 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 strukturreichen Laub-Mischwald umzuwandeln.

###### 6.2 SPE-Fläche 2

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

Pflanzenspezifische:

- Hanfweiden, Feldahorn, Hasel, Weißdorn, Schwarzdorn, Stieleiche, Hundsrösche, Purpur Weide, Eberesche.

##### 7. Realisierung der Pflanzgebiete (§ 14 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB)

Die Pflanzgebiete der Festsetzungen 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.1 und 6.2 sind spätestens in einem Zeitraum von zwei Jahren nach dem Eintrag als Eingriffsbaugeschäft zu realisieren. Werden die Pflanzmaßnahmen nicht in diesem Zeitraum und im vorgegeben Umfang realisiert, kann die Stadt Soltau die Eigentümer gem. § 178 BauGB (Planungsbez) durch Beschluß zur Umsetzung dieser Maßnahmen verpflichten.

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

Die Pflanzgebiete der Festsetzungen Nr. 4.1, 4.2, 5.1 und 6.2 und die öffentlichen Grünflächen werden als Sammelausgleichsmaßnahmen den zu erwartenden Eingriffen der Erschließungsmaßnahmen im Planungsgebiet des Bebauungsgebietes sowie der Anlage des Lärmschuttwalles zugeordnet. Die Pflanzgebiete der Festsetzungen Nr. 4.1, 4.2 und 4.3 werden als Ausgleichsmaßnahmen den zu erwartenden Eingriffen auf den Baugrundstücken im Planungsgebiet des Bebauungsgebietes zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen der Grundstücksanlieger 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 nachfolgenden Angaben und im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereich vorzusehen.

| Lärmquelle      | Baukörper        | Erschließungsmaßnahmen |
|-----------------|------------------|------------------------|
| Personen (Lärm) | Außenlärm (Lärm) | Schallschutz           |
| I               | 10-15            | 10-15                  |
| II              | 15-20            | 15-20                  |
| III             | 20-25            | 20-25                  |
| IV              | 25-30            | 25-30                  |

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

#### 9.2 Schutzvorrichtung Freiflächen

Schutzvorrichtung Freiflächen – sog. Außenbereichsbereich – ist für die erste Baueinheit entlang der Buchenweizenstraße abzugeben und an den rückwärtigen Gebäudeseiten der Baukörper anzuordnen.

#### 9.3 Einzelneinzelne

Unter Erbringung eines Einzelantrages kann von den o.g. schallschützenden Anforderungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bausituation (Einzel-, Doppel-, Reihenbauweise) in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgesehen werden.

#### 10. Standplätze für Abfallbehälter und Wertstoffe

Bei Grundstücken, die über Schwärze erschlossen werden, sind die Nutzer verpflichtet, ihre Abfallbehälter und Wertstoffe in den Abholräumen 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 bei 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 Grundstücksbegrenzung 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 BauNVO

### 1. Geltungsbereich

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

### 2. Gestaltung des Geländes

Aufstufungen und Abgrabungen des vorhandenen Geländeplatzes 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 Hauptdachkörper nur Sattel-, Waln-, 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 Dachschneitte

Die Gesamtfläche von Dachgauben oder Dachschneitten in Dachteile darf insgesamt nicht mehr als 50% der Gesamtfläche der Dachteile 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- emailierte Dachplatten in roten und rotbraunen Farbtönen sowie antrazit, gem. RAL 2001 (Rotbraun), RAL 2002 (Blauviolett), RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3002 (Karmoisin), RAL 3013 (Tomatenrot), RAL 3016 (Korallenrot), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7024 (Schiefergrau), RAL 7028 (Graugrün), RAL 8012 (Rotbraun), einschließlich produktionsbedingter Abweichungen.

#### 4. Vorgärten

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

#### 5. Einfriedungen (§ 9 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Grundstücksabgrenzungen Holz- oder Stachelzaun, Schienenzaunwerk oder Natursteinmauern bis zu einer Höhe von max. 1,0 m oder Leberbäume/ Laubbäume zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche.

#### 6. Stellplätze

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

#### 7. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften (§ 80 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß § 80 Abs. 3 BauNVO handelt es sich um die örtlichen Bauvorschriften vorläufig oder faktisch als zweifelsfrei. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 3 BauNVO auf einer Gebäudefeststellung beruhen.

## HINWEISE

### 1. Bauvorhaben

Den Bauantrag ist einzureichen:

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

### 2. Denkmalpflege

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten vor- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese unverzüglich dem Landkreis Heidekreis - Untere Denkmalbehörde, 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, des Ordnungsdienstes oder des Kampfmittelbeseitigungsdezernats zu benachrichtigen.

### 4. Altlasten

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

### 5. Artenschutz

§ 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.

§ 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.

§ 3.3 Die Baufeldklärung bzw. das Abschneiden des Oberbodens hat außerhalb der gesetzlich bestimmten Brutzeit der Bodenbrüter (1. April bis 15. August) zu erfolgen. Sofern sich das Abschneiden 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.

§ 5.5 Die Waldfläche im Osten des Geltungsbereiches ist erst im Winterhalbjahr direkt vor Baubeginn zu roden, sodass durch den fortlaufenden Baubetrieb ein zeitweiselzeitlicher Besitz der Rodungsfläche mit Reptilien ausgeschlossen werden kann. Unmittelbar in der der Rodung vorausgehenden Vegetationsperiode sind die Waldflächen durch einen Fachkundigen auf Anwesenheitsverhalten zu prüfen und bei Bedarf in Abstimmung mit der UNB die Begabung fengelasteter Anwesenheiten einzuführen.

§ 6.8 Zufahrten am südlichen Planungsrand sind ohne Baumbestand herzustellen. Sollte die Entnahme von Bäumen nicht vermeidbar sein, ist durch einen Fachkundigen zu prüfen, ob Vorkommen von Quartieren von Fledermäusen, z.B. 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 ergreifen.

### 6. Einsichtnahme von DIN-Vorschriften

Die DIN 4109 kann in der Fachgruppe 01 - Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung, Abt. Recht der Stadt Soltau, Poststraße 12, 23814 Soltau angesehen werden.

### 7. Externe Ausgleichsfläche § 1a (3) BauGB

Durch die Planung werden Kompensationsmaßnahmen aus dem Ursprungsbebauungsplan überplant. Diese sind entsprechend zu ersetzen. Der Ausgleich im Umfang von 4.000 Wertbaupunkten erfolgt im Fischerpark Letzingen (Gem. Letzingen, Fl. 2, 77 Flst. 163) und ist über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauzeichnungsverordnung 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)

WA

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

Nutzungsschablone:

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

WA 1 | 1 | 0,3 | 0,6 | 0 | 1

0,3 | 0,6 | 0 | 1

2 WO | 2 | 0,3 | 0,6 | 0 | 1

höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

Baugrenze

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 Hauptwasserleitungen

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)

Verkehrsräume

Öffentliche Grünfläche

Öffentliche Grünfläche - Lärmschutzwand

Öffentliche Grünfläche - Parkanlage mit Spielfunktion

Private Grünfläche

Private Grünfläche - Lärmschutzwand

### 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 Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (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: Lärmschutzwand, Höhe mind. 5,00 m über Fahrbahnoberkante der K 1

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmschuttbereiche

### 10. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden

Bemaßung in Metern

Nachrichtliche Übernahme: Fläche mit potenziellen Zunaideichen- und Schlängentravorkommen, vgl. Hinweis 5.4

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 86 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Soltau die 2. Änderung des Bebauungsgebietes Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide“ beschlossen und die Planzeichnung mit Planzeichnungsbereitstellung, der textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift und der dazugehörigen Begründung in seiner Sitzung am ..... in seiner Sitzung beschlossen. Die Planzeichnung wurde gemäß § 13 a BauGB im beschriebenen Verfahren durchgeführt.

Soltau, den ..... Hage Rößbert Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

Kartengrundlage: Automatische Legungsschablone (ALG)

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geodaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (LGN)

Datum: Dezember 2017

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGN)

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVMG) sowie durch das Gesetz über Umwelt- und Vermessungsschutz (Umwelt- und Vermessungsschutzgesetz) geschützt.