

## PLANZEICHNUNG

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. I S. 1057).



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Sulingen - Verden

M. 1 : 1.000

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. FESTSETZUNGEN

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

**F** Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung "Feuerwehrgerätehaus"

GRZ = 0,5 max. zulässige Grundflächenzahl

GH = 12,0 m maximal zulässige 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, 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)

14/2 Flurstücksbezeichnung

— vorhandene Bebauung

— HBP Höhenbezugspunkt

— vorhandener Baum

## 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 und 25b BauGB)

2.1 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Baumarten standortgerechter, einheimischer Gehölze 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.

2.5 Zum Schutz der Eiche im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße ist der im Plangeltungsbereich vorhandene Wurzelbereich zu sichern. Sollte eine Erhaltung der Eiche nicht möglich sein, ist eine entsprechende Ersatzpflanzung mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm (gemessen in 1m Höhe) innerhalb des Plangeltungsbereiches vorzusehen.

### 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> )
Pflafrhütchen ( <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 pyraeaster</i> )
Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )	Wildapfel ( <i>Malus silvestris</i> )
Schlehdorn ( <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 die nach dem 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, Holzkohleensammlungen, 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.

## 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 sowie auf der Internetseite der Stadt Soltau 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 Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Sulingen - Verden

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 Standard-Präsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,  
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standard-Präsentationen 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. Kiepe  
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 mit einem Umlaufbeschluss gemäß § 78 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), der in der Zeit vom 19.03.2020 bis 26.03.2020 durchgeführt wurde den Entwurf des Bebauungsplanes Dittmern Nr. 14 "Feuerwehrgerätehaus", die dazugehörige Begründung und den Umweltbericht als Grundlage für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Umlaufverfahren beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.03.2020 ortsüblich in der Böhme-Zeitung sowie im Internet bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung, des Umweltberichtes sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 07.04.2020 bis einschließlich 12.05.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden die auszuliegenden Unterlagen unter der Internetadresse [www.soltau.de/bauleitplanverfahren](http://www.soltau.de/bauleitplanverfahren) sowie unter der Internetadresse <http://wvp.niedersachsen.de/kartendienste> zur Verfügung gestellt.

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

PLANWERKSTATT NORD  
BÜRO FÜR STADTPLANUNG & PLANUNGSRECHT

DIPL.-ING. HERMANN S. FEENDERS  
STADTPLANER

AM MOORWEG 13, 21514 GÜSTER  
TEL. 04158/890 277, FAX 890 276  
EMAIL: info@planwerkstatt-nord.de

## 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 Planwerkes 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 . . .2020

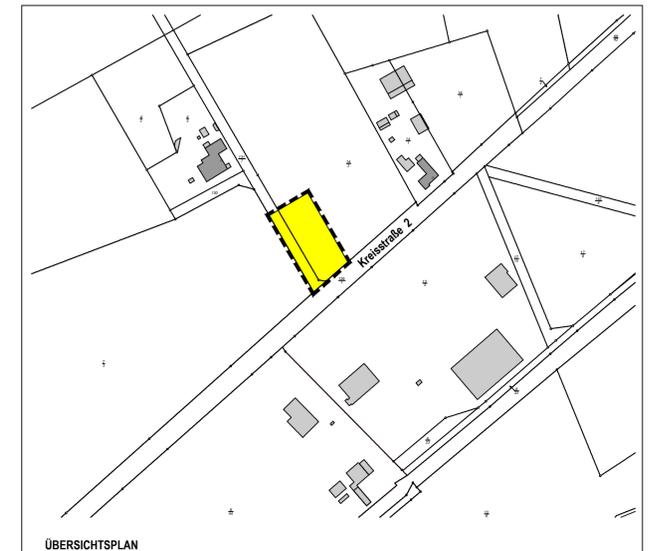
Helge Röbbert  
Bürgermeister

# STADT SOLTAU



# BEBAUUNGSPLAN DITTMERN Nr. 14

## "Feuerwehrgerätehaus"



ÜBERSICHTSPLAN

## PLANSTAND

# SATZUNG