STADT SOLTAU

BEBAUUNGSPLAN 50
„GINSTERWEG"

1. Ausgearbeitet
im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Soltau

Soltau, den 25.10.1971

Landkreis S o l t a u
- Bauabteilung
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage:
gez. Hackenberg

2. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschafts-Katasters und weist die baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollst. nach (Stand vom Okt. 1969) Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Soltau, den 17. Jan. 1972

L.S.

Katasteramt
Vermessungsoberrat
gez. Hennings

3. Öffentlich ausgelegt
gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl.I.S. 341) in der Zeit von 22.6.1971 bis zum 22.7.1971

SOLTAU den 10. März 1972

(Siegel)
L.S.

gez. Fenner
Stadtdirektor

4. Aufgestellt
gemäß § 2 (1) des BBauG und als Satzung gemäß § 10 des BBauG vom 23.6.60 (BGBl.I.S.341) und § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4.3.1955 (Nds.GVBl.S.55) in der Fassung des Gesetzes vom 18.4.1963 (Nds.GVBl.S.255) vom Rat der Stadt Soltau beschlossen am 27.10.1971

Gleichzeitig wird der Bebauungsplan Nr. 7 "An der Weide II" in den Teilen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

Soltau, den 10. März 1972

gez. Fenner
Stadtdirektor

(Siegel)
L S

gez. Lindloff
Bürgermeister

5. Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 des BBauG auf Grund der Bekanntmachung vom .....mit Aushang vom .....bis.....Der Bebauungsplan tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan Nr."..7..." in den Teilen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieses Bebaungsplanes liegen.

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

(Siegel)

.....
Stadtdirektor

III. Zwangsmittel
Wer die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht einhält, kann durch ein Zwangsgeld bis zu 500,-- DM, das hiermit angedroht wird, dazu angehalten werden. Statt durch Zwangsgeld kann die Erfüllung auch durch Ersatzvornahme auf Kosten des Pflichtigen durchgesetzt werden. Diese Regelung bezieht sich nur auf Festsetzungen, die nicht von der Baugenehmigungsbehörde mit den Zwangsmitteln der Bauordnung durchgesetzt werden können.

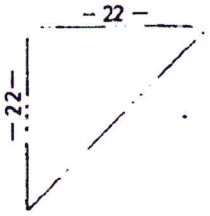
I. Planzeichen und Texte der verbindlichen Festsetzungen

1. Planbereichsgrenzen

2. Straßenbegrenzungslinien und Verkehrsflächen

P

3. Parkflächen



4. Sichtdreiecke: Sie sind ständig in der Sicht freizuhalten. Bauliche Anlagen und Bepflanzungen (z.B. Zäune und Hecken in mehr als 80 cm Höhe über den Fahrbahnen sind unzulässig.

St GGa

5. Flächen für Stellplätze und Garagen

6. Stellplätze dürfen zur Straße hin nicht eingefriedigt werden.

7. Mindestgrundstücksgröße: 500 qm Ausnahmen bei Reihenhäusern zulässig.

8. Baugrenze
Der Raum zwischen den Baugrenzen bzw. zwischen Baugrenzen und Baulinien ist die überbaubare Grundstücksfläche

9. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung der Baugebiete

WR

10. WR - Reines Wohngebiet,
Zulässig sind: Wohngebäude
Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

WA

11. WA - Allgemeines Wohngebiet
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,

sonstige Ausnahmen unzulässig

12. Zahl der Vollgeschosse

Ausnahmsweise kann im Einzelfall ein zusätzliches Geschoß zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

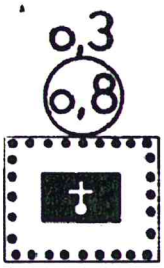
II

13. Zahl der Vollgeschosse, Höchstzahl

O

14. Offene Bauweise

15. Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



16. Grundflächenzahl (z.B. 0,3)

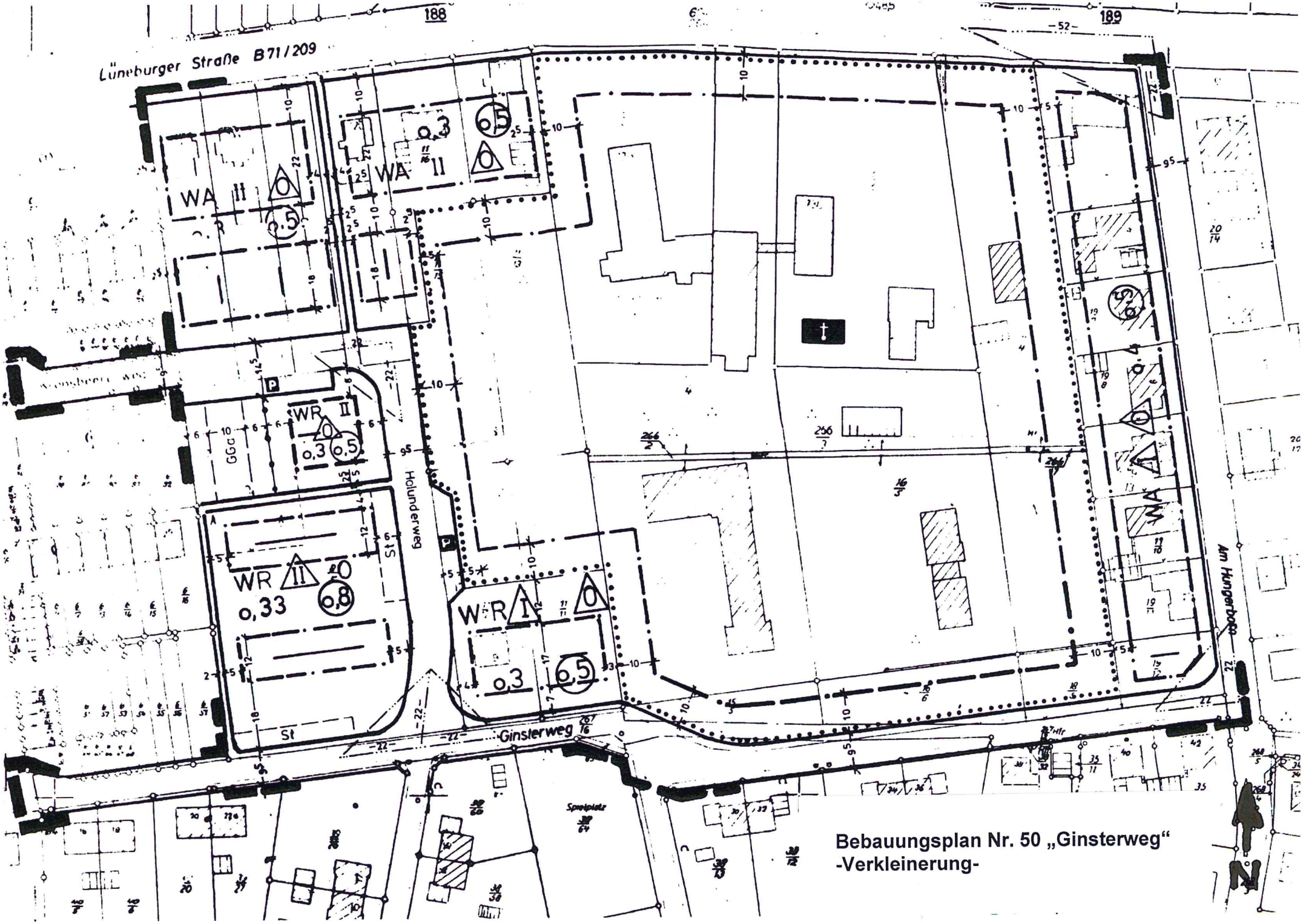
17. Geschoßflächenzahl (z.B. 0,8)

18. ev. Altersheim

19. Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung)

Genehmigt
gem. § 11 d. Bundesbaugesetzes
vom 23.6.60
Lüneburg, den 4.8.1972
Der Regierungspräsident
G.Z.: 214 - So 43/39
L.S.
Im Auftrage:
gez. Albrecht

II. Ausnahmen:
Zu I 8
Ausnahme gem. § 23 (3) BauNVO in Verbindung mit § 31 (1) BBauG:
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind baugenehmigungspflichtige Umbauarbeiten an bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes rechtmäßig bestehenden Gebäude und Gebäudeteilen ausnahmsweise zulässig, soweit dadurch nicht wesentliche Teile der vorhandenen Substanz erneuert werden. Genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen sind davon ausgeschlossen.



Bebauungsplan Nr. 50 „Ginsterweg“
-Verkleinerung-

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 5o "Ginsterweg" der Stadt Soltau

I. Allgemeines

Der Rat der Stadt Soltau hat diesen Bebauungsplan beschlossen, um in seinem Geltungsbereich die städtebauliche Ordnung zu sichern. Die westlichen Planbereichsgrenzen dieses Bebauungsplanes überschneiden sich mit denen des Bebauungsplanes "An der Weide 2". Der Bebauungsplan "An der Weide 2" wird deshalb in den Teilen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen. Die Änderung wird erforderlich, um zu einer wirtschaftlicheren und intensiveren Nutzung des Baugeländes zu kommen und um die z.T. unbefriedigenden Verkehrsverhältnisse verbessern zu können.
Der Plan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes, wie er den Trägern öffentlicher Belange zugeleitet worden ist.

II. Besondere Merkmale

Die Art der baulichen Nutzung bleibt der vorhandenen Bebauung und den bisherigen Festsetzungen entsprechend bestehen. Ausgenommen hiervon sind vier unbebaute Grundstücke, die nunmehr als Erweiterungsflächen für das vorhandene Altersheim dienen sollen. Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen sind überwiegend vergrößert worden. Hierdurch soll eine städtebaulich erwünschte intensivere Nutzung der einzelnen Baugrundstücke ermöglicht werden. Dem gleichen Zweck dient auch teilweise die Erhöhung der Geschoßflächenzahlen von bisher 1 auf 2 Vollgeschosse. Die Mindestgrundstücksgröße von 5oo qm soll unerwünschte Kleinstparzellen verhindern. Die vorgeschriebene Firstrichtung, die hier im Interesse eines geordneten Ortsbildes erwünscht ist, wurde so gewählt, daß innerhalb der überbaubaren Flächen eine maximale Ausnutzung gewährleistet ist.

III. Städtebauliche Werte

a.) Das Plangebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 5,3 ha.
Davon entfallen auf Flächen für das Altersheim ca. 2,9 ha.
Als Bruttowohnbaufläche verbleiben somit ca. 2,4 ha.

f.) Die maximal im Plangebiet zulässige Geschoßfläche beträgt

ca. 0,8 x 3.200 = 2.560,-- qm
ca. 0,5 x 12.800 = 6.400,-- qm

ca. 8.960 qm

Das entspricht einer Geschoßfläche von etwa 69 qm je Einwohner.

IV. Verkehrliche Erschließung

Der Bebauungsplan übernimmt im wesentlichen die bereits vorhandenen oder festgesetzten Straßenzüge. Jedoch ist generell eine Verbreiterung auf mindestens 9,50 m vorgesehen, so daß neben einer 5,50 m breiten Fahrbahn beiseitig 2,00 m breite Gehwege geschaffen werden können. Die vorhandenen Straßen tragen in ihrem Ausbau den tatsächlichen Verkehrsverhältnissen und der Sicherheit der Anwohner nicht in ausreichendem Maße Rechnung. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hollunderweg, der zur Zeit noch nicht vorhanden ist, wird gegenüber dem Plan "An der Weide 2" um rd. 25 m nach Osten verlegt, so daß hier zusätzliche Parzellen bebaut werden können. Der ursprünglich vorgesehene Parkplatz zwischen Kronsbeerenweg und Hollunderweg wird aufgehoben. Er soll nunmehr mit Gemeinschaftsgaragen bebaut werden, da insbesondere für die vorhandenen und geplanten Reihenhäuser entsprechende Flächen nur unzureichend vorhanden waren. Die Zuwegung zu diesem Garagenhof erfolgt durch einen 2,00 m breiten Fußweg, der zwischen den Reihenhausblöcken verläuft.

Stellflächen sind nur für die beiden Grundstücke, die mit Reihenhäusern und Mietswohnungen bebaut werden können, festgesetzt. Auf den Grundstücken, die für Einfamilienhäuser bestimmt sind, bleibt es den Grundstückseigentümern überlassen, wo sie ihre Stellflächen schaffen. Damit sie jederzeit angenommen werden können, gilt auch für diese Grundstücke die Festsetzung, daß die Stellplätze zur Straße nicht eingefriedigt werden dürfen. In Form von Parkbuchten sind öffentliche Parkflächen für etwa 25 Fahrzeuge vorgesehen.

Die Bemessung der Sichtdreiecke mit jeweils 22 m Schenkellänge entspricht den örtlichen Gegebenheiten und voraussichtlichen Verkehrsbedürfnissen.

V. Versorgung im Plangebiet

a.) Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Soltau. Durch das städtische Leitungsnetz wird desgleichen die Feuerlöschwasserversorgung sichergestellt.

b.) Erschließungsflächen

Bezeichnung	Breite m	Länge m	Abrundungen qm	Fläche qm
1) vorhanden				
Lüneburger Str.	2,o m i.M.	275	---	55o
Am Hungerborn	8,5/2 m i.M.	178	---	757
Ginsterweg	7,5 i.M.	325	34o	2777
Kronsbeerenweg	7,5	42	25	34o
			vorhanden:	4424 qm
2) geplant				
Verbreiterung				
Am Hungerborn	1,o	178	---	178
Ginsterweg	2,o	325	---	65o
Kronsbeerenweg	2,o	42	---	84
	9,5	62	---	589
Holunderweg	9,5	1oo	75	1o25
Fußweg 1	2,5	5o	---	125
	2,o	68	---	136
	2,5	68	---	17o
Parkbuchten	5,o	7o	---	35o
			geplant:	3307 qm
			insgesamt:	7731 qm

c.) Das Nettobauland beträgt mithin rd. 1,6 ha.

d.) Voraussichtliche Besiedlungsdichte

Im Plangebiet sind vorhanden 13 Einfamilienhäuser mit ca. 17 Wohnungseinheiten.

Geplant sind 7 Einfamilienhäuser mit ca. 1o Wohnungseinheiten und 2 Mehrfamilienwohnhäuser mit ca. 16 Wohnungseinheiten. Bei durchschnittlich 3 Personen je Wohnung ergibt das 43 x 3 = ca. 129 Einwohner.

e.) Die voraussichtliche Besiedlungsdichte beträgt somit etwa 8o Einwohner je ha Nettobauland.

b.) Energieversorgung:

Die Versorgung mit Strom und ggfls. mit Gas erfolgt durch die Stadtwerke.

c.) Abwasserbeseitigung:

Alle Grundstücke werden an die städtische Kanalisation angeschlossen. Die Beseitigung der Regen- und Hausabwässer erfolgt im Trennsystem.

d.) Müllbeseitigung:

Im Auftrag der Stadt Soltau erfolgt die Müllbeseitigung durch eine Privatfirma.

VI. Erschließungskosten

Im Plangebiet sind Straßen und Wege mit einer Gesamtfläche von rd. 3.300 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittspreises von 50,-- DM je qm ergeben sich Gesamtkosten von 165.000,-- DM für Erwerb und Freilegung der Flächen, für Fahrbahn, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und Beleuchtung.
Nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes trägt die Gemeinde mindestens 10 % des Erschließungsaufwandes.

VII. Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen und Wege usw., die für den Gemeindebedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Nur wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde von den im Bundesbaugesetz vorgesehenen Bodenordnungsmaßnahmen Gebrauch zu machen.

304 Soltau, den 10. März 1972

(Bürgermeister)

Stadt Soltau (Aller) 20

(Gemeindedirektor)

Aufgestellt:

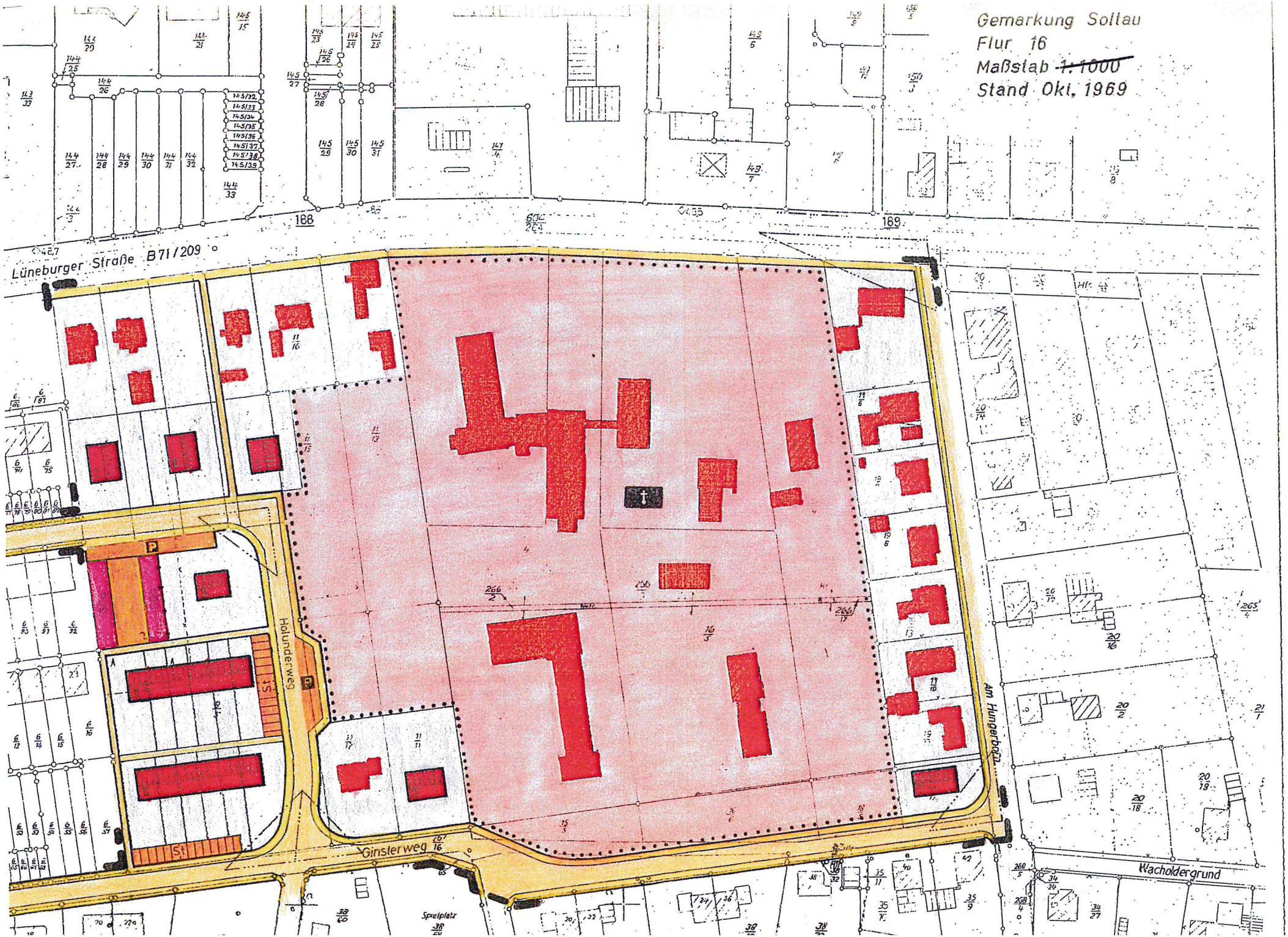
Landkreis S o l t a u
Der Oberkreisdirektor
- Bauabteilung -
Im Auftrage:

STADT SOLTAU

BEBAUUNGSENTWURF

als Teil der Begründung zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 50


Gemarkung Soltau
Flur 16
Maßstab ~~1:1000~~
Stand Okt. 1969
Lüneburger Straße B 71/209
188
189
Holunderweg
Ginsterweg
Am Hungerborn
Wacholdergrund
Spielplatz