

BEBAUUNGSPLAN Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau Ost II"

PLANZEICHNUNG (TEIL A):



ZEICHENERKLÄRUNG

- Planzeichen: Erläuterung:
- I. FESTSETZUNGEN:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung
 - GE** Gewerbegebiet
 - GRZ 0,8** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
 - Baugrenze
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Fläche für Wald
 - Umgrenzung der Fläche, die gemäß § 24 (1) NStRG von Bauordnung freizuhalten ist
 - Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Flächen für die Abwasserbeseitigung
- II. KENNZEICHNUNGEN**
- - - - - Grenze für bauliche Anlagen deren Genehmigung gemäß § 24 (2) NStRG im Benehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden müssen. (Baubeschränkungszone)
- III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE**
- Vorhandene Flurstücksgrenze
 - z.B. 146/17 Flurstücksbezeichnung
 - z.B. Heidberg Straßenbezeichnung
 - Vorhandene Gebäude
- Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- §1 Art der baulichen Nutzung**
Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.
- 1. Allgemein zulässig sind:**
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- 2. Ausnahmsweise zulässig sind:**
- Verkaufsstätten, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf), wenn die jeweilige Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht mehr als 10 vom Hundert (v.H.) der Geschossfläche des Betriebs, maximal jedoch 100m² beträgt. Verkaufs- und Ausstellungsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Kernsortimente sind unzulässig.
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- 3. Unzulässig sind:**
- Einzelhandelsbetriebe, die keine Verkaufsstätten im Sinne der textlichen Festsetzung gemäß §1 Nr.2 sind
 - Vergnügungsstätten
 - Bordelle und bordellartige Betriebe
 - Tankstellen
 - Anlagen, die in einem Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG (sog. "Störfallbetriebe") bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- 4. Festsetzungen zu der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen emissionsbezogenen Eigenschaften**
Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-6.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) L_{EK} durch $L_{EK,1}$ zu ersetzen ist.
- | Teilfläche | L_{EK} in dB(A)/m ² | |
|------------|----------------------------------|--------|
| | tags | nachts |
| GE 1 | 53 | 33 |
| GE 2 | 65 | 49 |
| GE 3 | 63 | 43 |
- §2 Gebäudehöhe**
Die maximale Gebäudehöhe beträgt 20 m. Für Werbeanlagen kann die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschritten werden. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist 80 m über NHN. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes.
- §3 Werbepylone**
Im Plangebiet ist maximal ein Werbepylon in der Form einer Gemeinschaftswerbeanlage mit einer maximalen Höhe von 50 m zulässig. Die Grundfläche darf maximal 10 m², die maximale Auslegerbreite 18,50 m und die maximale Auslegerhöhe 3 m betragen. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist 80 m über NHN, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Werbeanlage.
- §4 Bauweise**
Es gilt die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ist ihre Längenbegrenzung aufgehoben.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B. Fortsetzung):

- §5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 1.** In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist parallel zur Grenze des Geltungsbereiches ein standortgerechtes Feldgehölz zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Eine Pflanzung von heimischen Baumarten ist je nach Breite der Fläche in ein bis acht Reihen vorzunehmen. Der Reihenabstand beträgt 1,80 m, der Pflanzabstand (versetzte Anordnung) 1,50 m. Zu pflanzen sind 2-jährig verschulte wurzelnackte Bäume (Höhe 80-100 cm) der folgenden Baumarten: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*).
- 2.** Für die Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt: Die Pflanzungen haben mit Baumschulware (Pflanzgut des nordwestdeutschen Tieflandes aus anerkannten Herkünften gemäß Forstvermehrungs-Gesetz) zu erfolgen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen.
- Hinweise:**
Als schallabstrahlende Flächen der Emissionskontingente sind die Flächen innerhalb der ausgewiesenen Gewerbeflächen anzusetzen. Die Einhaltung des in der textlichen Festsetzung §1 Nr.4 festgesetzten Wertes ist im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Norm DIN 45691 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin) wird im Rathausgebäude der Gemeinde Soltau hinterlegt und ist für die Öffentlichkeit zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar.
- Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzung der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.
- Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel sind als „Beurteilungspegel“ i.S. der sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 28.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm; GMBI: 1998 Seite 503ff) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Art. 1 vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 185) alle Funde, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, unverzüglich der zuständigen Dienststelle gemeldet werden müssen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Verfahrensvermerke:

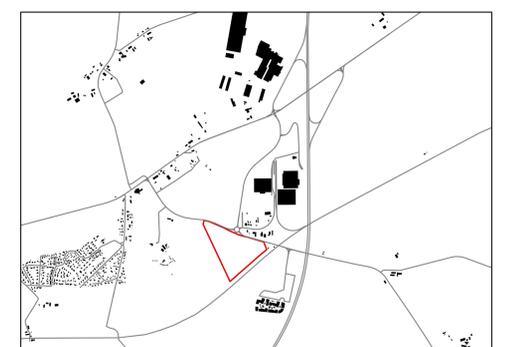
- 1. Planunterlagen**
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Sulingen-Verden
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit 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.
Keine Erlaubnis bedarf:
1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereiches 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).
- Soltau, den..... Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Sulingen-Verden Katasteramt Soltau
- 2. Planverfasser**
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH, Ferdinand-Belt-Straße 7b, 20099 Hamburg.
- Hamburg, den..... gez. Christian Evers Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH
- 3. Aufstellungsbeschluss**
Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 26. April 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau Ost II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24. November 2018 ortsüblich in der Böhme-Zeitung sowie auf der Internetseite der Stadt Soltau bekannt gemacht worden.
- Soltau, den..... Helge Röbbert Bürgermeister
- 4. Öffentliche Auslegung**
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich in der Böhme-Zeitung sowie im Internet bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung, des Umweltberichts sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausliegen. Gemäß § 4 BauGB wurden die ausliegenden Unterlagen unter der Internetadresse www.soltau.de/bauleitplanverfahren sowie unter der Internetadresse <http://uvp.niedersachsen.de/kartendienste> zur Verfügung gestellt.
- Soltau, den..... gez. Helge Röbbert Bürgermeister

Verfahrensvermerke (Fortsetzung):

- 5. Satzungsbeschluss**
Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau Ost II" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.
- Soltau, den gez. Helge Röbbert Bürgermeister
- 6. Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau Ost II" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich in der Böhme-Zeitung bekanntgemacht worden.
- Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
- Soltau, den gez. Helge Röbbert Bürgermeister
- 7. Verletzung von Vorschriften**
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau Ost II" 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 Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.
- Soltau, den gez. Helge Röbbert Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau Ost II" für das Gebiet südlich der Wietendorfer Straße und nördlich der Bahnstrecke DB-Streckennummer 1960 bestehend aus den Flurstücken 146/18, 146/9 und 146/17 (teilweise), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B):



SATZUNG DER GEMEINDE SOLTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN HARBER NR. 15 "GEWERBEGEBIET Soltau Ost II"

für das Gebiet
südlich der Wietendorfer Straße und nördlich der
Bahnstrecke DB-Streckennummer 1960

VORENTWURF

Datum: Fassung vom 11.02.2021

Verfahrensstand: frühzeitige Beteiligung

Planungsbüro: **Evers & Partner** Stadtplaner
Ferdinand-Belt-Straße 7b
20099 Hamburg