

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN – BP Nr. 88, 3. Änderung – Vorentwurf, 04.08.2020

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Sonstige Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel“, § 11 BauNVO, dient der Unterbringung von Einzelhandel zur verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung (Nahversorgung).

Zulässig sind:

- Ein Einzelhandelsbetrieb mit einem Warenangebot für den überwiegend periodischen Bedarf mit max. 800 m² Verkaufsfläche und folgender alternativer Sortimentsvorgabe:
 - entweder ein Drogeriefachmarkt,
 - oder ein Getränkemarkt,

Alternativ zulässig ist ein Tierfachmarkt mit 400 m² Verkaufsfläche.

Innenstadtrelevante Sortimente sind auf max. 10% der Verkaufsfläche zu beschränken.

Weiterhin zulässig sind:

- Nebenanlagen / Nebeneinrichtungen,
- Stellplätze.

§ 2 Höhenlage / Bezugshöhe

(§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf max. 30 cm über Geländeoberfläche liegen.

Als unterer Bezugspunkt gilt die gewachsene Geländeoberfläche.

Als oberer Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) gilt die Oberkante des Gebäudes inklusive Antennen oder Dachaufbauten.

§ 3 Abweichende Bauweise

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind Gebäudelängen von über 50 m. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung.

§ 4 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Gehölz- und Strauchbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

§ 5 Immissionsschutz

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Der bestehende 3,0 m hohe Wall, angrenzend an die Lärmschutzwand, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist zu erhalten.

Die Fahrbahnoberflächen sind in Asphalt auszuführen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG (ÖBV)

0. Anwendungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift entspricht dem des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung 3. Änderung, mit Ausnahme der Garagen (§ 12 NBauO) und Nebenanlagen (§ 14 NBauO).

1. Gestaltung von Fassaden

Die Außenwände der Hauptgebäude sind aus folgenden Material zulässig:

- Roter bis rotbrauner Klinker, Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR sind zulässig: RAL 3000-3005, RAL 3009, RAL 3011, RAL 3013, RAL 3013, RAL 3016, RAL 3020 und RAL 3031. Die dazugehörigen Zwischentöne sind zulässig.

- heller Putz, Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR sind zulässig: RAL 1001-1002, RAL 7049, RAL 9001-9003, RAL 9010, RAL 9016 und RAAL 9018. Die dazugehörigen Zwischentöne sind zulässig.

- dunkelgraues Metall zu max. 30 % der geschlossenen Fassadenfläche. Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR sind zulässig: RAL 7000-7001, RAL 7004-7005, RAL 7036-7037, RAL 7040, RAL 7042, RAL 7045 und RAL 7046. Die dazugehörigen Zwischentöne sind zulässig.

Kombination mit anderen Materialien sind bis zu 15 % der jeweiligen geschlossenen Fassadenfläche zulässig.

Fassaden mit einer Länge von mehr als 50 m sind mind. alle 25 m durch Fassadenvorsprünge oder Material-/Farbwechsel vertikal zu gliedern.

2. Werbeanlagen

Stationäre Werbeanlagen sind am Gebäude nur bis zur Decke des ersten Vollgeschosses zulässig.

Selbstleuchtende Anlagen sind nur unbeweglich und mit stehendem Licht zulässig. Laufschriften oder Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig.

3. Reduzierung von Lichtimmissionen

Für Beleuchtungen von Stellplätzen sind nur nach unten gerichtete insektenfreundliche Lichtquellen zulässig. Hierzu ergehen die folgenden Festsetzungen:

- Die max. Leuchtpunkthöhe ist auf 5 m beschränkt.
- Das Lichtspektrum muss arm an ultravioletter Strahlung sein (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampfhochdrucklampen (SE/St-Lampen), LED-Leuchten).

4. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 (3) NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 (5) NBauO geahndet werden.

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmal-schutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

II. Bodenschutz

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Vefärbungen, Geruch usw.) sein.

III. Immissionsschutz

Das Vorhaben wurde hinsichtlich der Immissionen fachgutachterlich untersucht (Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH: „Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Droge-rie- oder Getränkemarktes in Soltau“, vom 10.06.2020).

Bei einer im Rahmen der Festsetzungen möglichen andersartigen Überplanung des Plangebietes, z.B. einer Umplanung der Stellplatzflächen oder der Anlieferzone, muss ggf. im Zuge der Bauantragstellung eine Anpassung des Gutachtens vorgenommen werden, um die immissionsseitige Verträglichkeit der Planung mit den maßgebenden Aufpunkten erneut nachzuweisen.

Dem Gutachten sind folgende Anforderungen und Empfehlungen an den Schallschutz zu entnehmen:

- Eine Nachtanlieferung (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist unzulässig.
- Nördlich der bestehenden Hauptladezone besteht eine 3,0 m hohe und ca. 79,0 m lange Lärmschutzwand.
- Es ist eine Schließung der Längsseite der Laderampe zu berücksichtigen.

IV. Einsichtnahme von Normen und Regelwerken

Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke, insbesondere die DIN 4109, liegen in der Fachgruppe 61 der Stadt Soltau zur Einsicht bereit.