

## 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 Zutreteten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

### II. Bodenschutz

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

### III. Vogelschutz / Artenschutz

Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Gleiches sollte auch im Hinblick auf die Beräumung des Baufeldes angewendet werden.

### IV. Bauverbotszone

Auf § 24 Abs. 1 NStRG wird hingewiesen: Innerhalb der Bauverbotszone an der Kreisstraße K 9 sind jegliche bauliche Anlagen wie Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lager- und Abstellflächen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht zulässig. Nicht zulässig sind außerdem gem. § 24 Abs. 2 NStRG Werbeanlagen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen. Ausnahmen von diesen Regelungen sind in Abstimmung mit dem Straßenbausträger zulässig, § 24 Abs. 6, 7 NStRG.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

### Werbeanlagen

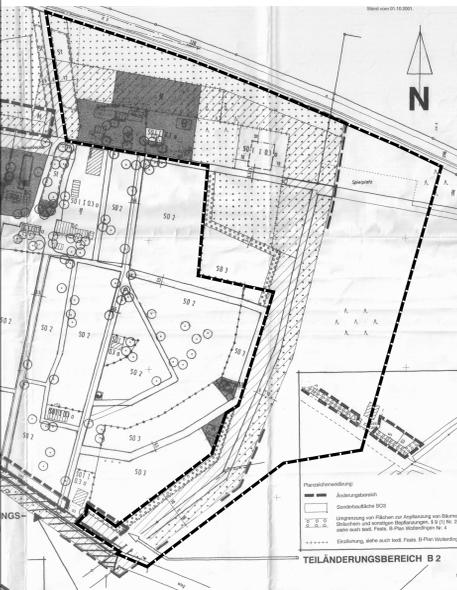
An der Kreisstraße K 9 ist außer max. 3 Fahnenmasten nur ein Hinweisschild auf den Campingplatz von max. 6 m<sup>2</sup> Größe zulässig. Die Regelung gilt unter Berücksichtigung der bereits durch den Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 4 abgedeckten Straßenrandbereiche (summarische Betrachtung).

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

### Für diese Planung sind folgende Rechtsgrundlagen maßgebend

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. unter Berücksichtigung der Änderung durch Art. 1 G.v. 14.08.2021 I 1342 (Nr. 33).
- Bauutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

## TEILAUFBEBUNG BEBAUUNGSPLAN WOLTERDINGEN NR. 4 - INFORMELLE DARSTELLUNG VERKLEINERT AUF M 1:2000



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
Die festgesetzten Sondergebiete nach § 10 BauNVO dienen der Unterbringung von Einrichtungen für Freizeit und Fremdenverkehr, im Einzelnen:

Sondergebiet 1, SO 1, § 10 BauNVO, Zweckbestimmung „Infrastruktur“

Zulässig sind:

- Einrichtungen, die der Verwaltung und Versorgung der Platzanlage dienen,
- Personalwohnungen in nachweislich erforderlichen Umfang,
- Sanitärgebäude,
- Werkhof,
- der Platzanlage dienende Nebeneinrichtungen und Nebennutzungen inkl. Fahrwegen und Stellplätze.

Im Teilbaugbiet SO 1\* sind ausschließlich dem Platz dienende Lagerflächen und Nebennutzungen zulässig.

Sondergebiet 3, SO 3, § 10 (1) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (2) CPI-Woch-VO, Zweckbestimmung „Wochenendplatz- und Wochenendhausgebiet“

Zulässig sind:

- Wochenendhäuser als genehmigungsfreie Kleinwochenendhäuser gemäß der Regelungsvorgaben der jeweils aktuell geltenden CPI-Woch-VO, derzeit vgl. § 1 (2) CPI-Woch-VO, Standplatzgröße mind. 240 m<sup>2</sup>,
- Wochenendhäuser nach § 10 (3) BauNVO als eingeschossige Einzelhäuser. Die zulässige Grundfläche, GR, beträgt max. 70 m<sup>2</sup>, die zulässige Geschosfläche max. 100 m<sup>2</sup>, die Mindestgröße der Baugrundstücke entspricht GR x 5. Es besteht Genehmigungspflicht nach NbaO,
- der Platzanlage dienende Nebeneinrichtungen und Nebennutzungen inkl. Einrichtungen der Ver- und Entsorgung sowie Fahrwegen und Stellplätze,
- Durch untergeordnete Gebäudeteile im Sinne § 5 (3) Nr. 2 NbaO darf die zulässige Grundfläche pro Wochenendhaus oder Kleinwochenendhaus um 10 m<sup>2</sup> überschritten werden,
- Für jedes Wochenendhaus oder Kleinwochenendhaus sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit einem max. Brutto-Rauminhalt von 15 m<sup>3</sup> und offene Kleingaragen (Carports) gemäß § 12 BauNVO mit einer max. Grundfläche von 16,5 m<sup>2</sup> zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (z.B. Abstellräume) dürfen vom Hauptgebäude aus nicht zugänglich sein,
- Ausnahmeweise sind in abgeschlossenen Bereichen Mobilheime zulässig. Für diese gelten die vorstehenden Regelungen sinngemäß,
- Je Standplatz dürfen max. weitere 20 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Fläche befestigt werden (Zuewegungen etc.),
- Freistehende Flüssiggastanks als Anlagen zur Einzelversorgung sind unzulässig, § 14 (1) S. 3 BauNVO.

Sondergebiet 4, SO 4, § 10 (1) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (2) CPI-Woch-VO, Zweckbestimmung „Freizeitwohnen“

Zulässig sind:

- Sämtliche Nutzungen analog SO 3 zzgl. im Rahmen der o.g. Flächengrößen möglicher weiterer Unterkunfts- bzw. Gebäudeformen,
- Flächen / Standplätze für Zelte, Caravans und andere bewegliche Unterkünfte gemäß § 10 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 1 CPI-Woch-VO inkl. dafür erforderlicher Nebeneinrichtungen und Nebennutzungen, z.B. der Ver- und Entsorgung. Die Standplatz- bzw. Liegeplatzgröße beträgt mind. 70 m<sup>2</sup>, § 5 Abs. 1, CPI-Woch-VO,
- Die vorgenannten Nutzungen analog SO 3 bzw. die Flächen / Standplätze für Zelte, Caravans und andere bewegliche Unterkünfte umfassen entweder jeweils das vollständige Baugelände SO 4 oder bilden darin räumlich abgeschlossenen Bereiche. Eine kleinräumige Durchmischung der unterschiedlichen Nutzungsarten ist unzulässig,
- Freistehende Flüssiggastanks als Anlagen zur Einzelversorgung sind unzulässig, § 14 (1) S. 3 BauNVO.

Sondergebiet 5, SO 5, § 10 (1) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (2) CPI-Woch-VO, Zweckbestimmung „Betriebsbezogene Wohnnutzung“

Zulässig sind:

- Wohnnutzung für BetriebsinhaberInnen und Angehörige,
- Personalwohnungen in nachweislich erforderlichen Umfang,

Bestehende bauliche Anlagen in SO 5 dürfen im Rahmen ihrer bestehenden Grundfläche / Kubatur ertüchtigt und modernisiert werden (erweiterter Bestandsschutz). Ein Neubau / Ersatzbau außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist unzulässig.

### § 2 Erschließung

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Waldrandweg“ ist den Anforderungen des Brandschutzes entsprechend herzustellen, d.h. geeignet für Fahrzeuge bis zu einer Achslast von 10 t. Sofern nicht mittels Befestigung erkennbar ist der Fahweg seitlich durch geeignete Maßnahmen in der Örtlichkeit zu kennzeichnen / markieren.

Weitere (nicht zeichnerisch festgesetzte) Wege zur inneren Fahrerschließung des Baugelbietes SO 4 müssen eine Mindestbreite von 3,50 m haben. Kurven müssen in Abhängigkeit von der Wegebreite gemäß § 2 DVC-NBauO folgende Außenradien haben:  
Bei 5 m Breite mind. 10,50 m,  
bei 3,50 m Breite mind. 20 m.

Die Erschließungswege innerhalb SO 4 dürfen eine Fläche von ..... m<sup>2</sup> nicht überschreiten (Ergänzung zum Entwurf).

Hinsichtlich der Wegebefestigung wird auf § 3 verwiesen.

### § 3 Oberflächenentwässerung,

(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser örtlich zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 12 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Die Ableitung des auf den festgesetzten privaten Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers erfolgt unmittelbar unter Verwendung wasserdurchlässiger Materialien oder bei durchgängiger Befestigung örtlich über wegebegleitende Mulden.

Fahrwege innerhalb der Sonderbaugelbiete sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Als wasserdurchlässige Befestigung gelten breitflüßiges Öko-Verbundpflaster, Betonrasensteine, wasserabundene Deckenaufbauten oder vergleichbar wasserdurchlässige bzw. speicherfähige Materialien.

Befestigungen von Standplätzen / Parzellen sind ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen.

### § 4 Private Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen, Zweckbestimmung „Abstandsgrün“, sind als Scherrasenflächen anzulegen. In den Grünflächen ist Gehölzaufwuchs durch regelmäßige Mahd zu unterbinden. Bauliche Anlagen jeder Art sind unzulässig.

Innerhalb der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung „Zeltwiese“ sind untergeordnet (ins. randlagig) der unmittelbaren Flächennutzung dienende Pkw-Stellflächen zulässig.

### § 5 Anpflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Anpflanzungen sind mit standortheimischen Gehölzen auszuführen

### § 6 Fläche für Aufschüttungen

(§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen ist die Errichtung eines Sichtschutzwalls mit max. 2,50 m Höhe zulässig. Der Wall ist flächendeckend mit bodennahen (max. kniehohen) standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Weitergehender Gehölzaufwuchs ist durch geeignete Pflegemaßnahmen (regelmäßige Mahd) zu unterbinden.

### § 7 Kompensation / Waldersatz

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

NN - Ergänzung zum Entwurf auf Grundlage der Fachgutachten zum Artenschutz und zum Wald.

## PLANUNTERLAGE

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen mit Messpunkt

Flurstücknummer

## PLANZEICHENLEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiete die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GR 250 m<sup>2</sup> Grundfläche

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, privat

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Waldrandweg, privat

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen, privat

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17, Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

SI Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugelbieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelbietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



## PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), der Bauutzungsverordnung, BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und des § 84 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NbaO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 45) sowie des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Stadt Soltau am ..... den Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 9 mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) mit Teilaufhebung Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 4 i.d.F. der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und den ÖBV als Satzung und die Begründung beschlossen.

Soltau, den ..... L. S. ..... Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 9 mit ÖBV mit Teilaufhebung Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 4 i.d.F. der 1. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soltau, den ..... L. S. ..... Bürgermeister

### Kartengrundlage

Liegenschaftskarte (ALKIS)  
Maßstab: 1 : 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2021  
LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Sültingen-Verden

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 nichtneigende 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 Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises 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).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Soltau, den .....  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Sültingen-Verden  
- Dez. 3,6, Katasteramt Soltau -

### Planverfasser

Der Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 9 mit ÖBV mit Teilaufhebung Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 4 i.d.F. der 1. Änderung, der Stadt Soltau wurde ausgearbeitet von der H&P Ingenieure GmbH, Beratende Ingenieure für Bauwesen, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30880 Laatzen, in Zusammenarbeit mit der Fachgruppe 61 Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung der Stadt Soltau.

Laatzen, den ..... Planverfasser

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 9 mit ÖBV mit Teilaufhebung Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 4 i.d.F. der 1. Änderung, und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die auszuliegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a (4) BauGB auch im Internet unter der Internetadresse [www.soltau.de](http://www.soltau.de) mit dem Platz Bürger - Bürgerservice - Bauen und unter der Internetadresse [www.niedersachsen.de](http://www.niedersachsen.de) zur Verfügung gestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 9 mit ÖBV mit Teilaufhebung Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 4 i.d.F. der 1. Änderung, und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Soltau, den ..... L. S. ..... Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 9 mit ÖBV mit Teilaufhebung Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 4 i.d.F. der 1. Änderung, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Soltau, den ..... L. S. ..... Bürgermeister

### Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 9 mit ÖBV mit Teilaufhebung Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 4 i.d.F. der 1. Änderung, der Stadt Soltau ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Soltau, den ..... L. S. ..... Bürgermeister

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Wolterdingen Nr. 9 mit ÖBV mit Teilaufhebung Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 4 i.d.F. der 1. Änderung sind

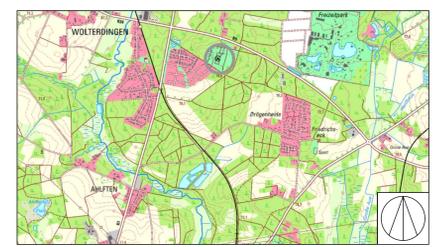
- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 (1) BauGB,
- eine gemäß § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 (3) Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den ..... L. S. ..... Bürgermeister

  
**Stadt Soltau**

## Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 9 „Erweiterung des Campingplatzes Auf dem Sempel“

### mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 4 „Campingplatz Auf dem Sempel“ i.d.F. der 1. Änderung



Übersichtskarte  
Planblatt markiert  
Quelle: <http://www.landkreis-verden-navigator.de>

Stand: VORENTWURF - 03.11.2021  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB  
Frühz. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gemäß § 4 (1) BauGB