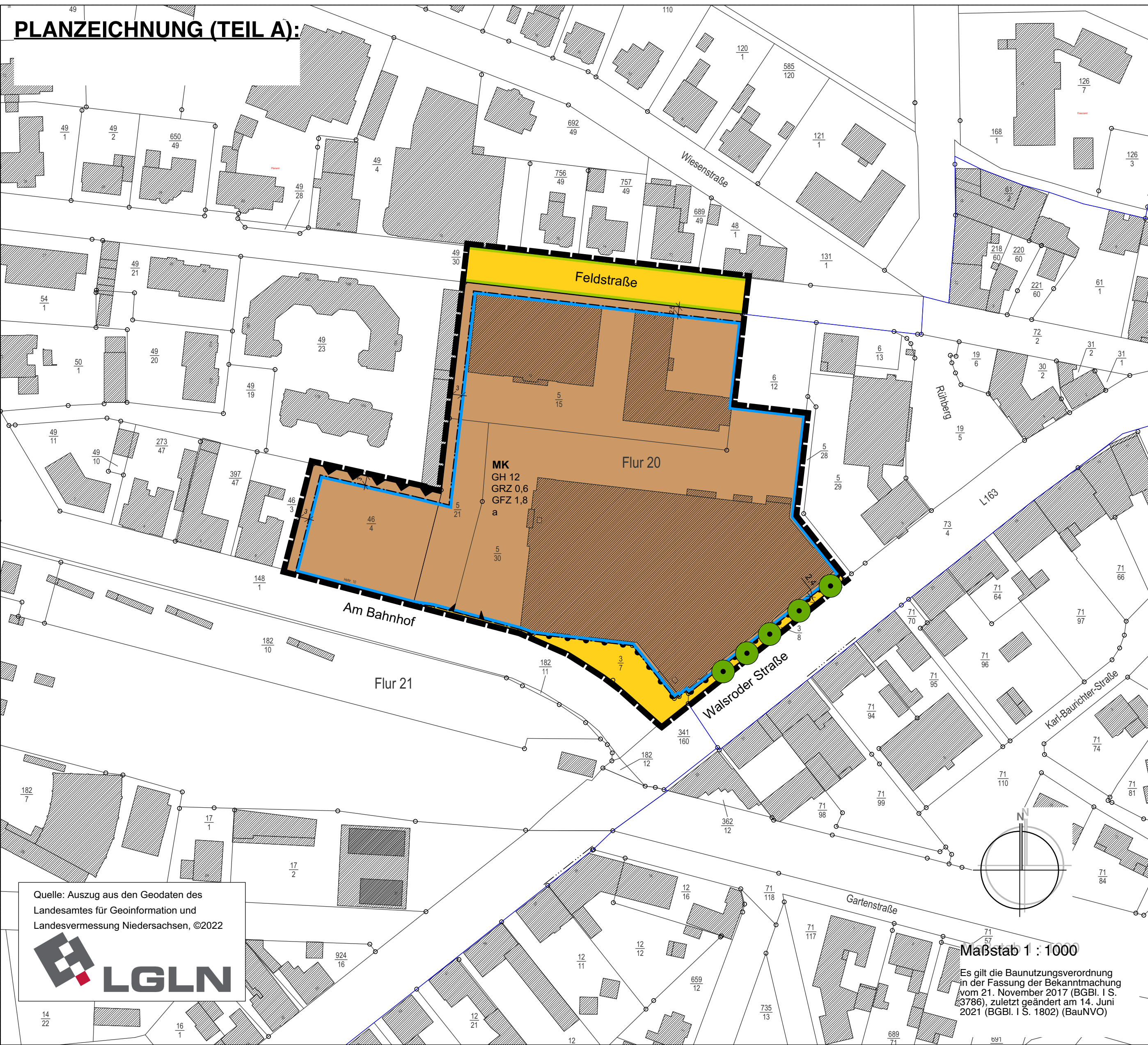


Bebauungsplan Nr. 130

"Nahversorgungszentrum Ecke Walsroder Straße/Am Bahnhof"

PLANZEICHNUNG (TEIL A):



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:	Planzeichen:	Erläuterung:
I. FESTSETZUNGEN:			
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		Ein-/ Ausfahrtbereich
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
MK	Kerngebiet	II. KENNZEICHNUNGEN	
0,6	Grundflächenzahl, als Höchstmaß		Vorhandene Gebäude
1,8	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß		Vorhandene Flurstücksgrenze
GH 12	Gebäudehöhe, als Höchstmaß		Flurstücksbezeichnung
a	Abweichende Bauweise		Vermaßung in Meter
	Baugrenze		
	Straßenverkehrsfläche		
	Straßenbegrenzungslinie		
	Lärmschutzwand, Höhe 5,5 m		
	Erhalt von Einzelbäumen		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- Art der baulichen Nutzung**
 - Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig. Es sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die im Kernsortiment zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste des Strategie- und Handlungskonzeptes 2040 der Stadt Soltau führen. Der Anteil nicht zentrenrelevanter Sortimente als Randsortimente darf insgesamt 10 % der Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreiten.
- Im Kerngebiet sind folgende Arten von Nutzungen unzulässig:
 - Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen mit Ausnahme von Ladestationen für Elektrofahrzeuge und Elektrofahräder.
 - Parkhäuser und Großgaragen.
 - Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist), Bordelle und bordellartige Betriebe, Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Im Kerngebiet darf die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche von Stellplätzen, Anlieferungsbereichen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird in der Planzeichnung anhand der maximalen Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist der höchstgelegene Punkt des Gebäudes (ohne technische Aufbauten). Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist 64,50 m über Normalhöhennull.
- Im Kerngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und technische Aufbauten (zum Beispiel Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) bis zu einer Höhe von 2,50 m allgemein zulässig. Dach- und Technikaufbauten müssen mindestens 2,5 m hinter den außenliegenden Gebäudekanten zurückbleiben.

3. Bauweise

- Im Kerngebiet gilt die abweichende Bauweise, nach der Gebäudelängen von über 50 Meter zulässig sind. Die baurechtlich einzuhaltenden Abstandflächen gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) gelten weiterhin.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- Innerhalb der Umgrenzung für Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, ist eine insgesamt 37 m lange Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5,5 m über der Oberkante des Parkplatzes auszuführen. Die Lärmschutzwand ist akustisch dicht mit einem Flächengewicht von 20 kg/ m², sowie hochabsorbierend mit einem Reflexionsverlust von ≥ 8 dB auszuführen.
- Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109:2018-01 Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die Beurteilungspegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 in der Nebenzeichnung Abb. 1 für schutzbedürftige Räume und in Nebenzeichnung Abb. 2 für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können festgesetzt.



Abb. 1: Außenlärmpegel taggenutzte Räume (Büro, Wohnraum etc.)

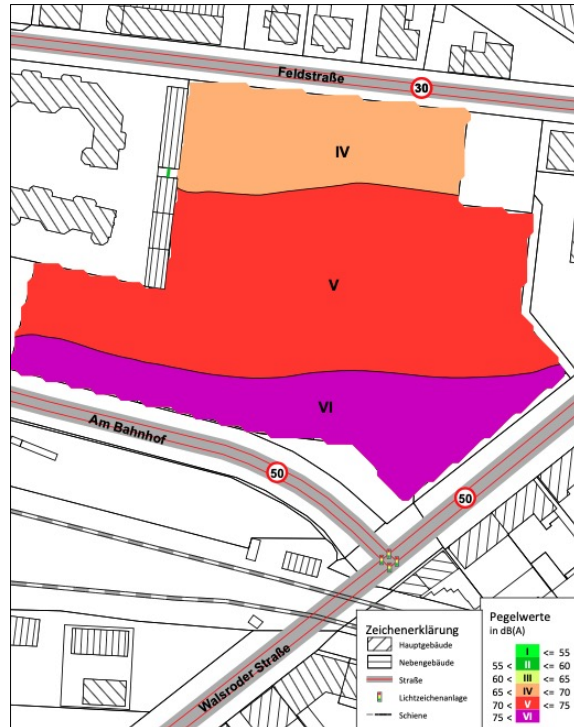


Abb. 2: Außenlärmpegel nachgenutzte Räume (Schlaf- und Kinderzimmer etc.)

- Schutzbedürftige Räume im Sinne der o.g. Norm, die nur Fenster zur Fassade mit einer Lärmbelastung > 45 dB(A) nachts besitzen, sind mit schalldämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.
- Für Außenwohnbereiche in den Bereichen mit Beurteilungspegeln über 65 dB(A) tagsüber ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffniten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem Außenwohnbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
- Von den Festsetzungen 5.1 - 5.4 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelachswises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Im Kerngebiet (MK) ist je 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für jeden Baum ist eine vegetationsfähige Grundfläche von mindestens 10,0 m² anzulegen. Zu verwenden sind standortheimische Laubbäume wie bspw. Stieleiche, Traubeneiche, Hain-Buche, Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Eberesche, Vogelkirsche oder Birke (Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm). Bereits im Gebiet vorhandene Bäume können auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
 - Neubauten, die mit einem Flachdach bis 10 Grad Neigung hergestellt werden, sind mit einem mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

6. Örtliche Bauvorschriften

- Für Neubauten im Kerngebiet (MK) gilt:

- Dachdeckung: rote Dachpfannen
- Dachaufbauten: max. Länge einer oder mehrerer Gauben (Summe): 1/3 der Traufhöhe, Mindestabstand vom Giebel: 2,5 m
- Außenwände: rotes Ziegelmauerwerk, in den Obergeschossen sind auch rote Dachpfannen zulässig
- Traufhöhe: an der Straße max. 6 m über Bürgersteigniveau im Übrigen max. 6 m über Gelände

HINWEISE

Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (hSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Art. 3 vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 732) 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

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130:

- Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab:1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022, 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). 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:

 - die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften.
 - 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).

Scheeßel, den.....

- Planverfasser**

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b, 20099 Hamburg.

Hamburg, den.....

- Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 "Nahversorgungszentrum Ecke Walsroder Straße/Am Bahnhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich in der Böhme-Zeitung sowie auf der Internetseite der Stadt Soltau bekannt gemacht worden.

Soltau, den

- Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 130 "Nahversorgungszentrum Ecke Walsroder Straße/Am Bahnhof", die dazugehörige Begründung und den Umweltbericht als Grundlage für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Umlaufverfahren beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich 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 ausgelegen. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden die auslegenden Unterlagen unter der Internetadresse www.soltau.de/bauleitplanverfahren sowie unter der Internetadresse <http://uvp.niedersachsen.de/kartendienste> zur Verfügung gestellt.

Soltau, den.....

- Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan Nr. 130 "Nahversorgungszentrum Ecke Walsroder Straße/Am Bahnhof" 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

- Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 130 "Nahversorgungszentrum Ecke Walsroder Straße/Am Bahnhof" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich in der Böhme-Zeitung bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Soltau, den

- Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 130 "Nahversorgungszentrum Ecke Walsroder Straße/Am Bahnhof" 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 Flächennutzungsplanes und
 - nach § 214 Abs. 3 S. 3 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den

Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 65:

- Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab:1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022, 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). 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:

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften.
- 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.....

- Planverfasser**

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b, 20099 Hamburg.

Hamburg, den.....

- Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 "Am Bahnhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich in der Böhme-Zeitung sowie auf der Internetseite der Stadt Soltau bekannt gemacht worden.

Soltau, den.....

- Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am den Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 "Am Bahnhof", die dazugehörige Begründung und den Umweltbericht als Grundlage für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Umlaufverfahren beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Teilaufhebung, der Begründung, des Umweltberichts sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegen. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden die auslegenden Unterlagen unter der Internetadresse www.soltau.de/bauleitplanverfahren sowie unter der Internetadresse <http://uvp.niedersachsen.de/kartendienste> zur Verfügung gestellt.

Soltau, den.....

- Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Soltau hat die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 "Am Bahnhof" 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

- Inkrafttreten**

Der Beschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 "Am Bahnhof" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich in der Böhme-Zeitung bekanntgemacht worden.

Die Teilaufhebung ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Soltau, den

- Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 "Am Bahnhof" 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 Flächennutzungsplanes und
 - nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den

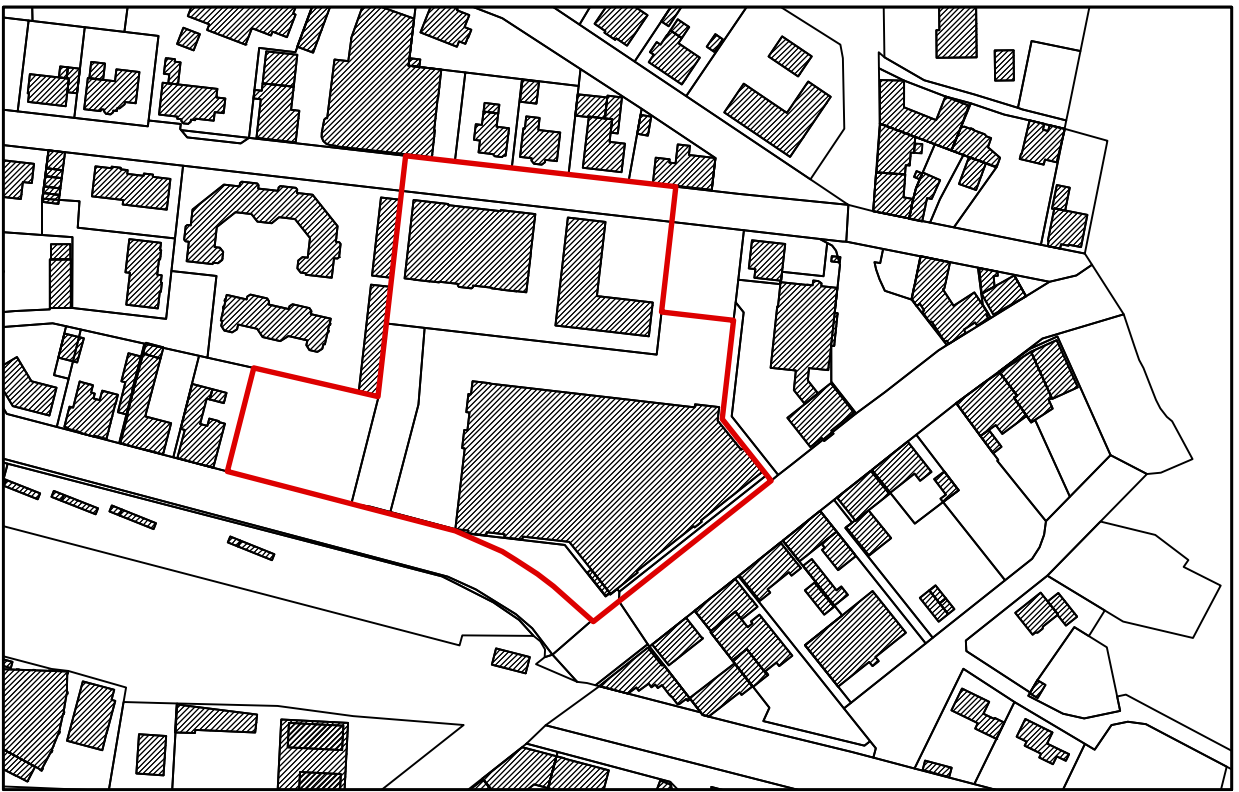
PRÄAMBEL

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 130 "Nahversorgungszentrum Ecke Walsroder Straße/Am Bahnhof" sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 "Am Bahnhof" für das Gebiet nördlich der Straße Am Bahnhof, westlich der Walsroder Straße und südlich der Feldstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



STADT SOLTAU

Bebauungsplan Nr. 130 "Nahversorgungszentrum Ecke Walsroder Straße/Am Bahnhof" und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 "Am Bahnhof" mit örtlicher Bauvorschrift



Stand: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB