

Bauleitplanung der Stadt Soltau

Landkreis Heidekreis

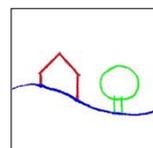
Bebauungsplan Wiedingen Nr. 1 **„Sondergebiet** **Beherbergung und Gastronomie** **Ellingen“** einschl. örtlicher Bauvorschriften

-Vorentwurf-

M. 1:1.000

Stand 06/2022

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31675 Bückeburg – Fauststraße 7
Telefon 05722-7188760 - Telefax 05722-7188761



I. Bodenrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Beherbergung und Gastronomie“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO)

Das festgesetzte Sondergebiet (SO1 bis SO4) dient dem Betrieb und der Entwicklung der im SO-Gebiet befindlichen Gastronomie und Beherbergung mit den damit verbundenen baulichen Nutzungen und Aktivitätsflächen.

(1) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Beherbergung und Gastronomie“ (SO1, SO2 und SO3) sind nur die nachfolgend aufgeführten Nutzungen und Einrichtungen zulässig:

1. Betriebe des Hotel- und Beherbergungsgewerbes,
2. Schank- und Speisewirtschaften einschl. damit verbundener Veranstaltungsräume sowie Außengastronomie,
3. Aktivitäts-, Spiel- und Bewegungsflächen (z.B. Beachvolleyballfeld, Kinderspielplatz), die der in Nr. 1 und 2 aufgeführten Hauptnutzungen als ergänzende Nutzungen zuzuordnen sind,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den unter 1. und 2. aufgeführten Nutzungen zugeordnet und diesen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Anzahl wird auf insgesamt 2 Wohnungen begrenzt.
5. Anlagen und Räume für betriebsbezogene Verwaltungen,
6. Stellplätze, Nebenanlagen und sonstige der Zweckbestimmung dienende und gegenüber der in Nr. 1 und 2 genannten Hauptnutzung in der Grundfläche untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen,
7. Anlagen zur Hobbytierhaltung (Pferde), hiervon ausgenommen sind Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO.

(2) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Beherbergung und Gastronomie“ (SO4) sind nur die nachfolgend aufgeführten Nutzungen und Einrichtungen zulässig:

- Betriebe des Hotel- und Beherbergungsgewerbes in Form von Ferienhäusern. Die Grundfläche der Ferienhäuser wird auf bis zu 60 qm je Gebäude begrenzt. Eine Zusammenlegung oder Verbindung von Ferienhäusern ist zulässig, wenn die Gesamtgrundfläche 120 qm nicht überschreitet.

(3) Die Anzahl der Betten (Hotel- und Beherbergung) wird innerhalb des Sondergebietes (SO1 bis SO4) auf insgesamt 100 begrenzt. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind von der Ermittlung der Anzahl der Betten ausgenommen.

§ 2 Überschreitung der Grundflächenzahl (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)

(1) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Beherbergung und Gastronomie“ SO1 sind die gemäß § 6 Abs. 2 angelegten Fahrspuren nicht auf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnen.

(2) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Beherbergung und Gastronomie“ SO2 ist eine Überschreitung der GRZ bis zu einer max. GRZ von 0,8 für Außengastronomie zulässig.

§ 3 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

(1) Höhenfestsetzungen im SO1-Gebiet

1. Die Firsthöhe der Gebäude innerhalb des Sondergebietes „Beherbergung und Gastronomie“ SO1 wird auf max. 9,50 m über Bezugsebene begrenzt. Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.
2. Die Traufhöhe der Gebäude innerhalb des Sondergebietes „Beherbergung und Gastronomie“ SO1 wird auf max. 4,5 m über Bezugsebene begrenzt. Als maßgebliche Traufhöhe wird der Traufpunkt als Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand (Oberfläche der Außenwand) mit der äußeren Dachhaut definiert.

(2) Höhenfestsetzungen im SO2-Gebiet

1. Die Firsthöhe der Gebäude innerhalb des Sondergebietes „Beherbergung und Gastronomie“ SO2 wird auf max. 11,50 m über Bezugsebene begrenzt. Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.
2. Die Traufhöhe der Gebäude innerhalb des Sondergebietes „Beherbergung und Gastronomie“ SO2 wird auf max. 6,50 m über Bezugsebene begrenzt. Als maßgebliche Traufhöhe wird der Traufpunkt als Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand (Oberfläche der Außenwand) mit der äußeren Dachhaut definiert.

(3) Höhenfestsetzungen im SO3-Gebiet

1. Die Firsthöhe der Gebäude innerhalb des Sondergebietes „Beherbergung und Gastronomie“ SO3 wird auf max. 11,00 m über Bezugsebene begrenzt. Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.
2. Die Traufhöhe der Gebäude innerhalb des Sondergebietes „Beherbergung und Gastronomie“ SO3 wird auf max. 6,50 m über Bezugsebene begrenzt. Als maßgebliche Traufhöhe wird der Traufpunkt als Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand (Oberfläche der Außenwand) mit der äußeren Dachhaut definiert.

(4) Höhenfestsetzungen im SO4-Gebiet

Die Gesamthöhe der Gebäude innerhalb des Sondergebietes „Beherbergung und Gastronomie“ SO4 wird auf max. 4,00 m über Bezugsebene begrenzt.

(5) Bezugsebene

Bezugsebene i.S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Ellingen), gemessen in der Mitte der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Grundstücksgrenze. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene.

§ 4 Abweichende Bauweise
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes „Beherbergung und Gastronomie“ SO4 wird die zulässige Frontlänge je Gebäude auf max. 7 m begrenzt.

§ 5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur bauliche Anlagen, die den in § 1 aufgeführten Nutzungen und Einrichtungen zugeordnet werden können, zulässig. Hierzu zählen neben den Aktivitäts-, Spiel- und Bewegungsflächen (z.B. Beachvolleyballfeld, Kinderspielplatz) auch die Flächen der Außengastronomie einschließlich der den Veranstaltungsräumen zugeordneten Außenflächen. Ausgenommen hiervon sind die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

§ 6 Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- (1) Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze („St/St“) zulässig.
- (2) Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze „St“ sind Befestigungen nur für die Anlage der Zufahrten der Stellplätze zulässig. Andere Flächenbefestigungen sind nicht zulässig. Die Zufahrten zu den Stellplätzen sind so anzulegen, dass eine Versickerung des darauf anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet wird. Der Abflussbeiwert darf 0,5 nicht überschreiten.

§ 7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone „Wald“)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.

§ 8 Ableitung des Oberflächenwassers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das im SO1- bis SO4-Gebiet anfallende abflusswirksame Oberflächenwasser ist auf den Grundstücksflächen durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das anfallende Oberflächenwasser derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende der bisher unbebauten Grundstücksflächen an die nächste Vorflut abgegeben wird. Dabei sind die bereits abflusswirksamen befestigten Grundstücksflächen nicht mitzurechnen. Die Abfluss-Spende beträgt 5 l/s und hat bei einem 10-jährlichen Regenereignis.

§ 9 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 b BauGB)

Die im Bebauungsplan als private Grünfläche (P) mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzte Fläche ist außerhalb der mit Gehölzen bestandenen Flächen als artenreicher Extensivrasen zu entwickeln. Extensive, bedarfsgerechte Pflege mit 3 bis max. 5x Mahd im Jahr, erster Schnitt ab Mai. Mahdhöhe mind. 5 cm. Die Entwicklung erfolgt aus dem Scherrasenbestand heraus durch reduziertes Mahdregime.

§ 10 Maßnahmen für den Artenschutz - CEF-Maßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Anbringung von Fledermauskästen
 1. An den im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) sind insgesamt mind. 6 Fledermauskästen als Ersatzquartiere für 6 (pot.) Quartiere (Tagesverstecke) in bis zu zwei Gruppen anzubringen.

Geeignete Typen/Modelle sind beispielsweise:

- Fledermausflachkasten/Universalhöhle (selbstreinigend, z. B. Schwegler 1FF oder 1FFH bzw. vergleichbar) oder
- Fledermaushöhle (z. B. Schwegler 2F bzw. vergleichbar).

2. Die Anbringung hat an den unter Nr. 1 genannten Bäumen mit 1 Kasten pro Baum zu erfolgen. Der Abstand der Kästen untereinander soll 5 m, aber nicht unter 3 m (und max. 20 m) betragen. Die Aufhängung hat in mind. 3 - 4 m Höhe zu erfolgen. Ausrichtung der Anflugöffnung möglichst nach Südosten bis Nordwesten, der Raum vor und unter dem Anflugloch muss frei von Hindernissen sein (keine Äste im Abstand von ca. 1 - 2 m davor). Alternativ kann eine Anbringung an den vorhandenen Gebäuden erfolgen.

(2) Umsetzung der CEF-Maßnahmen

Die Maßnahme (Aufhängung der Kästen) hat vor dem Gebäudeabriss bzw. zeitgleich mit dem ggf. Verschluss von Baumhöhlen/Quartieren stattzufinden und ist mit den genannten Maßgaben umzusetzen.

Die Fledermauskästen sind im Abstand von zwei bis drei Jahren auf ihre Funktion zu überprüfen und bei Abgang zu ersetzen. Der Umfang der Maßnahme ist den tatsächlich betroffenen Quartieren/ Baumhöhlen anzupassen (2 Kästen je Baumhöhle/ pot. Quartier).

§ 11 Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhalt von Einzelbäumen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

(1) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - a. Die Pflanzungen sind als freiwachsende, lockere Strauchpflanzungen aus Laubgehölzen zu erstellen (mit mind. 1 x verpflanzten Sträuchern mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm). In Abständen von ca. 15 – 20 m sind in die Pflanzungen jeweils Laubbäume (Pflanzung als Alleebaum mit einem Stammumfang von mind. 14 cm, 3xv, mB) zu integrieren.
 - b. Die Sträucher der freiwachsenden Strauchpflanzung sind 2-reihig zueinander versetzt, mit einem Abstand von 1 - 1,50 m zueinander und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art zu pflanzen.
 - c. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste (siehe Hinweis Nr. 7). Neben den genannten Arten, kann hier auch *Tilia tomentosa* (Silberlinde) im Bereich von Stellplätzen/Parkplätzen verwendet werden. Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Laubgehölzarten ergänzt werden.
 - d. Nicht bepflanzte Flächen sind mit standortangepassten Gräsern und Kräutern anzusäen, um eine wiesenartige Extensivrasenfläche zu entwickeln (Kräuteranteil mind. 50 %, Verwendung von zertifiziertem Regiosaatgut bzw. RSM-Regio, Ursprungsgebiet UG 1). Extensive, bedarfsgerechte Pflege mit 3 bis max. 5x Mahd im Jahr, erster Schnitt ab Mai.
2. Alternativ zum freiwachsenden Gehölz ist auch die Pflanzung und Entwicklung von Schnitthecken (Verwendung von 2 x verpflanzte Heckenpflanzen mit Höhen zwischen 100 bis 125 cm und ausschließlich von heimischen Laubgehölzen) in Verbindung mit Alleebäumen zulässig.
3. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt max. 2 Unterbrechungen für Durchfahrten mit einer Breite von jeweils max. 3 m zulässig. Eine Zusammenlegung der Durchfahrten (Gesamtbreite max. 6 m) ist zulässig.

(2) Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je angefangene 10 Stellplätze ist zwischen den bzw. angrenzend an die Stellplätzen als gliederndes Element ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm (H 14/16, 3xv, mB) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Für die im Bereich der Stellplätze anzupflanzenden Einzelbäume ist ein ausreichender Pflanzbereich (Baumscheibe) mit mindestens 6 m² zu berücksichtigen. Die Artenauswahl richtet sich nach der Artenliste (siehe Hinweis Nr. 7).

(3) Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1. Innerhalb der im Sondergebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen standortgerechten, im Naturraum heimischen Bäume und Sträucher zu pflegen, zu erhalten sowie durch Pflanzungen entsprechend Abs. 1 zu ergänzen und bei Abgang durch Pflanzungen standortgerechter, im Naturraum heimischer Bäume und Sträucher gleichartig zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenliste (siehe Hinweis Nr. 7).

2. Innerhalb der mit (*) gekennzeichneten Fläche gelten die Festsetzungen entsprechend auch für vorhandene Ziergehölze und es ist auch die Pflanzung von Ziergehölzen als Ersatz oder Ergänzung entsprechend dem Bestand und der bisherigen Verwendung im Plangebiet zulässig.

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

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Laubbäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Pflanzungen standortgerechter, im Naturraum heimischer Sträucher und Bäume zu ersetzen.

1. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, mind. 1 x verpflanzt, 150 – 200 cm hoch und die Sträucher, mind. 1x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch zu pflanzen. Zu ersetzende Hochstämme sind entsprechend als Hochstamm zu pflanzen (3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm). Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste (siehe Hinweis Nr. 7).

2. Bei zum Erhalt festgesetzten Schnitt-/ Zierhecken sind Ersatzpflanzungen entsprechend dem Bestand mit Zier-/Heckenpflanzen zulässig. Bei Neupflanzung sind heimische Laubgehölze zu verwenden.

(5) Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die als zu erhaltener Einzelbaum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige bzw. standortheimische zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm bzw. Alleebaum mit einem Stammumfang von mind. 14 cm (H 14/16, 3xv, mB) zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach der Artenliste unter Hinweis Nr. 7.

(6) Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf den jeweiligen Flächen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertig zu stellen.

II. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet (SO1 bis SO4).

§ 2 Dächer

- (1) Auf den innerhalb der festgesetzten SO-Gebiete (SO1, SO2 und SO3) errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28 - 48 Grad zulässig. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Erker, sonstige Dachaufbauten, Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 50 qm sowie Grün-/Grasdächer.

Auf den innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes (SO4) errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 5 - 28 Grad zulässig. Gründächer sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

- (2) Zur flächenhaften Dachdeckung sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine zulässig. Hochreflektierende Dachsteine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Gründächer sowie Reetdächer.
- (3) Als Farben für die Dachdeckung sind die Farbtöne von "rot - rotbraun" und „braun – dunkelbraun“ in Anlehnung an die in § 3 genannten RAL-Töne zulässig. Für Solarelemente, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.
- (4) Für Stallgebäude sind in Abstimmung mit der Stadt Soltau bei Neubauten und bei Umbauten Ausnahmen von Abs. 1 bis 3 dahin gehend zulässig, dass hier andere Materialien, Farben und Formen angewendet werden dürfen.

§ 3 Farbtöne

Für die in § 2 Abs. 3 festgesetzten Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbreger RAL 840 HR ableitbar.

- (1) Für den Farbton "rot - rot-braun" im Rahmen der RAL:
- | | |
|-------------------|--------------------|
| 2001 - rotorange | 3005 - weinrot |
| 2002 - blutorange | 3009 - oxydrot |
| 3000 - feuerrot | 3011 - braunrot |
| 3002 - karminrot | 3013 - tomatenrot |
| 3003 - rubinrot | 3016 - korallenrot |
| 3004 - purpurrot | |
- (2) Für den Farbton "braun - dunkelbraun" im Rahmen der RAL:
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| 8001 - ockerbraun | 8014 - sepiabraun |
| 8003 - lehmbraun | 8015 - kastanienbraun |
| 8004 - kupferbraun | 8016 - mahagonibraun |
| 8007 - rehbraun | 8017 - schokoladenbraun |
| 8008 - olivbraun | 8023 - orangebraun |
| 8011 - nussbraun | 8024 - beigebraun |
| 8012 - rotbraun | 8025 - blassbraun |

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 500.000 € geahndet werden.

III. Hinweise

1. Rechtsgrundlagen und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674). Geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739).

2. Hinweise zu Maßnahmen und sonstigen Regelungen für den Artenschutz

- a. Die Baufeldfreiräumung in Verbindung mit Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte/ -rodungen ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit, gesetzliche Regelungen des §39 BNatSchG). Für das gehölzfreie Offenland im Plangebiet (z. B. Scherrasen, Intensivgrünland/ Weidefläche) ist die Baufeldfreiräumung nicht im Zeitraum von 01. März bis 31. Juli vorzunehmen (außerhalb der Brutzeit von Arten der Offenland/ Saumstrukturen). Eine Baufeldfreiräumung ist hier daher ergänzend auch vom 01. August bis 30. September zulässig.
Soweit das Vorkommen von Bruten durch eine fachlich qualifizierte Person (Ornithologe) vor Baubeginn auszuschließen ist, ist jeweils auch ein abweichender Baubeginn möglich. Ein abweichender Baubeginn ist dabei im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- b. Im Baufeld vorhandene und zu fällende Bäume sind vor Baubeginn/Baumfällung auf Baumhöhlen zu kontrollieren. Ggf. vorgefundenen Baumhöhlen sind vor der Winterruhe der Fledermäuse (ab September bis Oktober) mit geeigneten Mitteln bis zur Fällung der Bäume zu verschließen, ggf. so, dass vorhandenen Tiere aus- aber nicht wieder einfliegen können (Folie oder Stoff im Reusenprinzip anbringen). Die Ergebnisse sind durch eine fachlich qualifizierte Person (Fachperson für Fledermäuse) zu dokumentieren.. Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zur Prüfung vorzulegen. Das Fällen von Höhlenbäume ist nur zulässig, wenn die

Höhlenbewohner ausgefliegen sind/ eine Nutzung der Höhle auszuschließen ist, Die Fällung eines wider Erwarten durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

- c. Ein Abriss von Gebäuden soll nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse vom 01. November bis 31. März erfolgen. Ein abweichender Zeitraum ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Vor Veränderung oder Beseitigung (Gebäudeabriss) baulicher Anlagen ist zudem eine örtliche Überprüfung durch eine fachlich qualifizierte Person (Fachperson für Fledermäuse) auf mögliche Fledermausvorkommen und Quartiersfunktionen durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Der Bericht ist vor dem Beginn baulicher Maßnahmen der Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zur Prüfung vorzulegen.

Sollten sich Funde von genutzten Quartierplätzen ergeben, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis abzustimmen.

3. Maßnahmen zum Bodenschutz, Behandlung des Oberbodens (Schutzgut Boden)

- a. Oberboden ist, sofern für die Realisierung von Bauvorhaben erforderlich, vor Baubeginn ab-zuschieben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Mit Oberboden ist schonend umzugehen. Er ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren (s. § 202 BauGB). Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf geeigneten Flächen wieder einzubringen (Wiederandeckung).
- b. Im Rahmen der Bautätigkeiten sind einschlägige DIN-Normen und § 12 der BBodSchV zu beachten und aktiv anzuwenden. (DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 18300 Erdarbeiten).
- c. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche (z.B. Grünflächen, Freiflächen) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen geschützt werden (z.B. Überfahrungsverbotzonen, ggf. Baggermatten etc.). Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639 und 18915). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.
- d. Die Böden im Plangebiet weisen nur eine geringe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit auf (siehe entsprechende Auswertungskarte auf dem Kartenserver unter <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>). Dennoch sollen Verdichtungen und Strukturschäden vermeiden werden. Der Geobericht 28 des LBEG kann hier als Leitfaden dienen.

4. Archäologischer Denkmalschutz (Schutzgut Kulturgut)

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Heidekreis unverzüglich gemeldet werden.

Eine nachteilige Auswirkung bzw. erhebliche Beeinträchtigung ggf. auftretender ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde oder geringer Spuren wird entsprechend vermieden.

5. Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln (Hinweis zu § 9 der textl. Festsetzungen)

Auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und mineralischer Stickstoffdüngung im Bereich der Grünfläche ist aus Gründen des Boden- und Artenschutzes zu verzichten.

6. Gehölzschutz und Gehölz-/ Baumpflanzungen (Hinweis zu § 11 der textl. Festsetzungen)

DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 und 2 (2015/2010) sollten berücksichtigt werden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen und zu verankern.

7. Artenliste für standortheimische und -gerechte Laubbäume/Gehölze

Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und -heimische Laubgehölzarten ergänzt werden. Für Zier-/Schnitthecken sind Gehölze entsprechend dem Bestand bzw. bei Neupflanzung heimische Arten wie Liguster, Hainbuche oder Weißdorn zu verwenden. Für Stellplätze ist auch die Verwendung der Silberlinde (*Tilia tomentosa*, auch trocken tolerant) als Baum möglich.

Großkronige Laubbäume		Sträucher	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
Mittel- bis kleinkronige Laubbäume		<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Betula pendula</i>	Birke	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel		
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild-Birne		
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel		

Im Sinne des Klimawandels trocken-tolerante Gehölze sind fettgedruckt (Klima-Arten-Matrix/ KLAM-Stadt und Landschaft, Roloff, 2010, Urbane Baumartenwahl im Klimawandel, BdB 2008, Klimawandel und Gehölze)..

8. Lage im Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet Soltau-Schüttenbusch, Zone III B.

Bei der Einrichtung und dem Betrieb der Baustellen sind bestimmte Vorsorgemaßnahmen zu beachten. Es dürfen nur biologisch abbaubare Schmierstoffe und Schalöl verwendet werden. Die für alle Bautätigkeiten einschließlich Bodenverbesserungsmaßnahmen und Geländemodellierungen verwendeten Materialien dürfen keine wassergefährdenden Stoffe abgeben.

Weitere mögliche Einschränkungen für den Grundwasserschutz können sein:

- Ausbau von Erdwärmekollektorenanlagen und Erdwärmesondenanlagen,
- Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten,
- Beachtung der Verordnung für Anlagen von wassergefährdenden Stoffen (VAwS), z.B. für die Lagerung von Heizöl,
- Bei der Planung von Parkplätzen ist die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung gemäß der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) zu ermitteln.

Eventuell bei Bauarbeiten erforderliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig und rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

9. Externe Kompensationsmaßnahmen

Aussagen zu externen Kompensationsflächen werden zur öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4(2) BauGB nachgereicht.

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

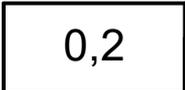
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Beherbergung und Gastronomie" (siehe textl. Festsetzungen § 1)
---	--

§ 11 (2) BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

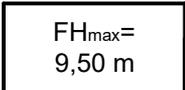
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

	Grundflächenzahl (siehe textl. Festsetzungen § 2)
---	--

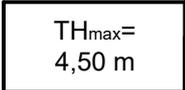
§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO

	Zahl der Vollgeschosse
---	------------------------

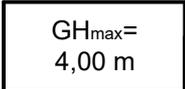
§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO

	maximale Firsthöhe = 9,50 m (siehe textl. Festsetzungen § 3)
---	---

§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO

	maximale Traufhöhe = 4,50 m (siehe textl. Festsetzungen § 3)
---	---

§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO

	maximale Gesamthöhe = 4,00 m (siehe textl. Festsetzungen § 3)
--	--

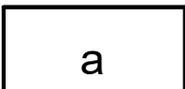
§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

	offene Bauweise
---	-----------------

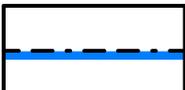
§ 22 BauNVO

	abweichende Bauweise, im Sinne einer offenen Bauweise; ohne Begrenzung der Gebäudelänge (siehe textl. Festsetzungen § 4)
---	--

§ 22 BauNVO

	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
---	---

§ 22 BauNVO

	Baugrenze (siehe textl. Festsetzungen § 5)
---	---

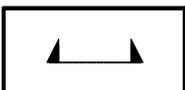
§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

	Straßenverkehrsfläche
---	-----------------------

	Straßenbegrenzungslinie
---	-------------------------

	Ein- und Ausfahrtsbereich
---	---------------------------

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



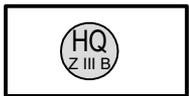
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
"Parkanlage"
(siehe textl. Festsetzungen § 9)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSER- SCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB



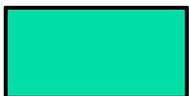
Wasserfläche



Trinkwasserschutzgebiet "Soltau - Schüttenbusch
(Schutzzone III B) gilt für den gesamten räumlichen
Geltungsbereich (Hinweis Nr. 8)

FLÄCHEN FÜR WALD

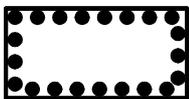
§ 9 (1) Nr. 18 BauGB



Fläche für Wald

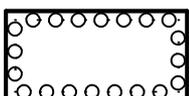
FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB



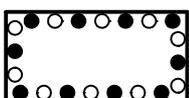
Umgestaltung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(siehe textl. Festsetzungen § 11 (4))

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB



Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(siehe textl. Festsetzungen § 11 (1))

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB



Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen und mit
Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen
(siehe textl. Festsetzungen § 11 (3))

§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB



Erhaltung: Bäume
(siehe textl. Festsetzungen § 11 (5))

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



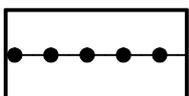
Umgestaltung von Flächen für Stellplätze
(siehe textl. Festsetzungen § 6)

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB



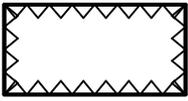
Umgestaltung von Flächen für Stellplätze
(siehe textl. Festsetzungen § 6)

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO



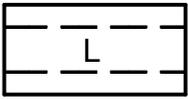
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Waldabstand)
(siehe textl. Festsetzungen § 7)

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 9 BauGB



Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{22}{6}$

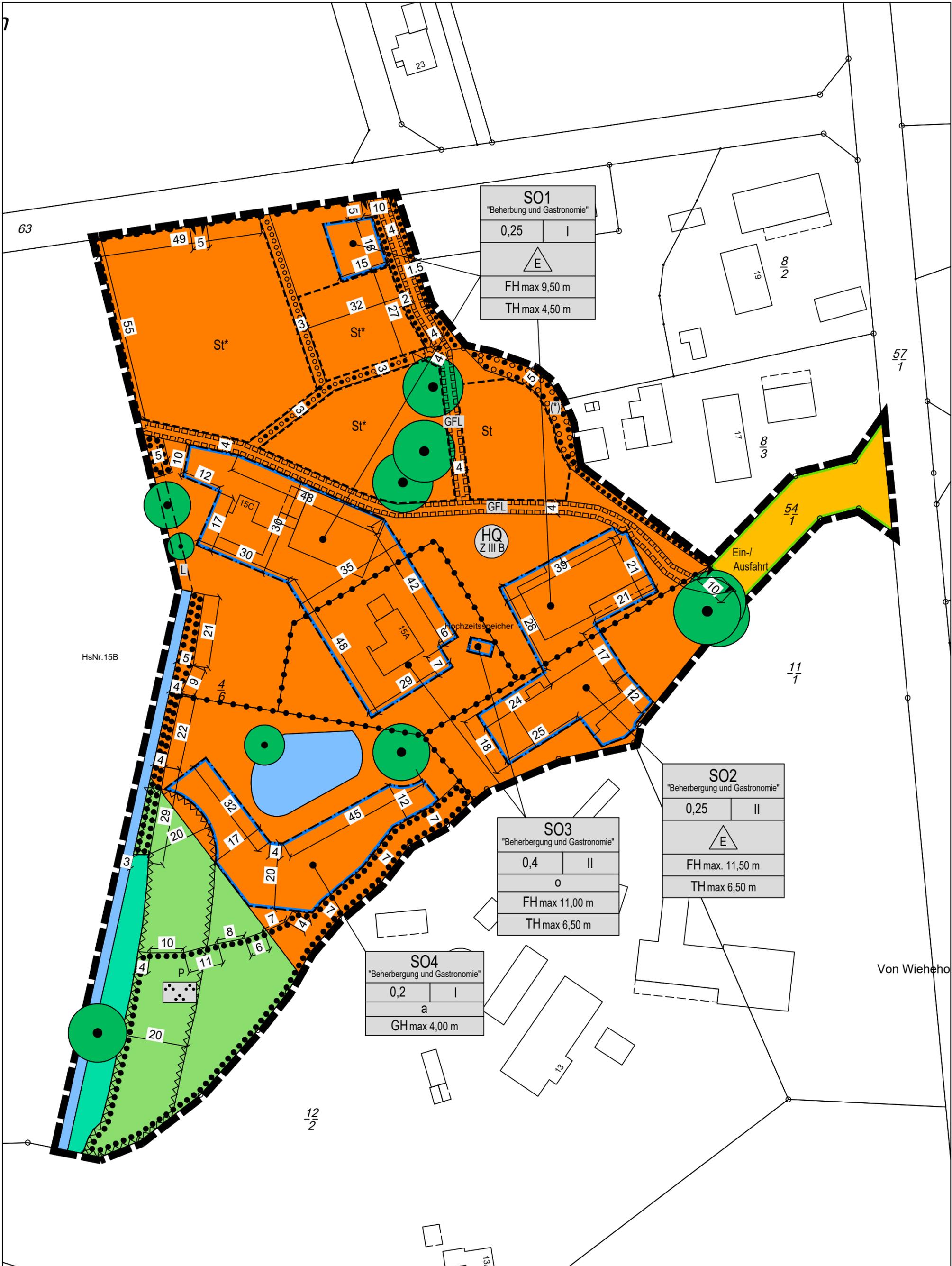
Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

$\sphericalangle 5 \sphericalangle$

Bemaßung



SO1	
"Beherbergung und Gastronomie"	
0,25	I
E	
FH max 9,50 m	
TH max 4,50 m	

SO2	
"Beherbergung und Gastronomie"	
0,25	II
E	
FH max. 11,50 m	
TH max 6,50 m	

SO3	
"Beherbergung und Gastronomie"	
0,4	II
o	
FH max 11,00 m	
TH max 6,50 m	

SO4	
"Beherbergung und Gastronomie"	
0,2	I
a	
GH max 4,00 m	

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 LGLN

Planungsbüro Reinold
 Raumplanung und Städtebau (IfR)
 31675 Bückeberg - Fauststraße 7
 Telefon 05722 - 7188760 Telefax 05722 - 7188761

Maßstab 1 : 1.000

Bebauungsplan Wiedingen Nr. 1
"Sondergebiet
Freizeit und Fremdenverkehr Ellingen"
 Stadt Soltau