

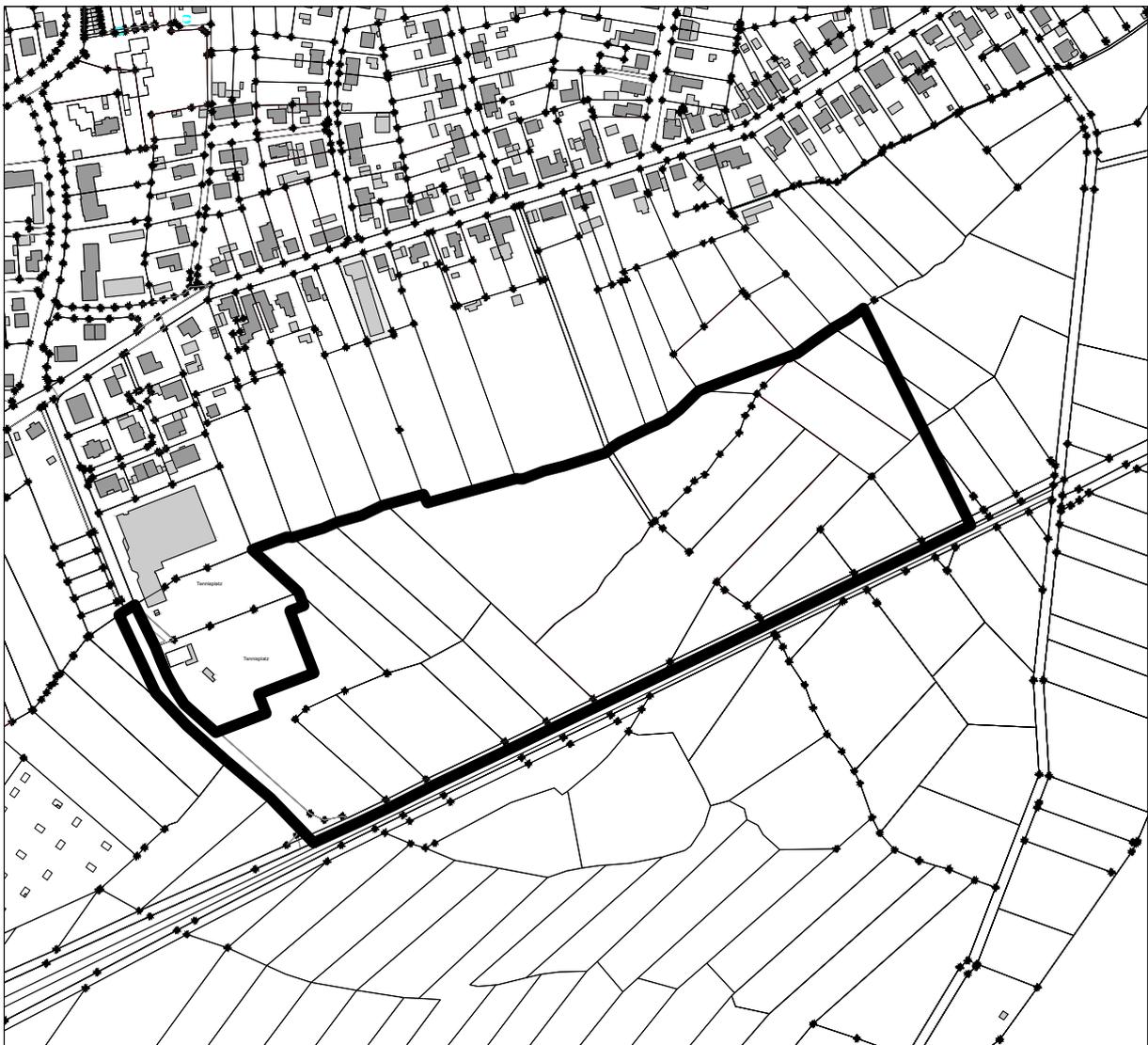


Stadt Soltau

Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 126

" Sportpark Ost "



Übersichtsplan

Stand: 13.09.2022

Maßstab: 1 : 5.000

Vorentwurf

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB und des § 58 des niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Soltau diesen Bebauungsplan Nr. 126 "Sportpark Ost", bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen sowie die dazugehörige Begründung und den Umweltbericht in seiner Sitzung am . .202 als Satzung beschlossen.

Stadt Soltau, den . .202

Olaf Klang
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 24.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 "Sportpark Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am xx.xx.202x ortsüblich in der Böhme-Zeitung bekanntgemacht worden.

Stadt Soltau, den . .2020

Olaf Klang
Bürgermeister

2. Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000

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

© 202x  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom xx.xx.202x). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit 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.

Keiner 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 . .202

LGLN, Regionaldirektion Sulingen-Verden
Katasteramt Soltau

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Stadt Soltau, Fachgruppe 61, regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung, Justizariat.

Soltau, den . .202

Daniel Gebelein
Fachgruppenleiter

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am . .202 dem Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am . .202 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung, des Umweltberichtes sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom . .202 bis einschließlich . .202 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Stadt Soltau, den . .202

Olaf Klang
Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan Nr. 126 "Sportpark Ost" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am . .202 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.

Stadt Soltau, den . .202

Olaf Klang
Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 14 "Sportpark Ost" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am . .202 ostüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am . .202 rechtsverbindlich geworden.

Stadt Soltau, den . .202

Olaf Klang
Bürgermeister

7. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 126 "Sportpark Ost" 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 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Stadt Soltau, den . .202

Olaf Klang
Bürgermeister

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Fläche für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5, 2. Alt. BauGB
Die festgesetzte Fläche für Sport- und Spielanlagen dient der Unterbringung von Sportplätzen (Spielfeldern) und Spielanlagen
 - 1.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Sport- und Spielanlagen sind zulässig:
 - Ein der Sportanlage zugeordnetes Funktionsgebäude mit Umkleiden, Sanitäranlagen, Lagerräumen, Vereins- und Aufenthaltsräumen.
 - Lagergebäude zur Unterbringung für Sportgeräte und für die Pflege der Sportanlage erforderliche Arbeitsgeräte.
 - 1.2 Innerhalb und außerhalb der festgesetzten Fläche für Sport- und Spielanlagen sind für den Betrieb der Sportanlage erforderliche, zugeordnete Nebenanlagen (wie z.B. Tribünen, Flutlichtanlagen, Ballfangzäune, Sprecherhaus, Lagergebäude, etc.) sowie Fahrradabstellanlagen zulässig.
2. Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und die Erzeugung von Strom aus erneuerbarer Energie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Innerhalb der festgesetzten Fläche sind zulässig:
 - 2.1 Die Anlage einer Mulde/ eines Beckes für die zentrale Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.
 - 2.2 Die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) zur Gewinnung von erneuerbarer Energie.
3. Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sind zulässig:
 - 3.1 Pkw- und Omnibus Stellplätze.
 - 3.2 Fahrradabstellanlagen.
 - 3.3 Ladeinfrastrukturen (Ladestationen) für elektrisch betriebene Fahrzeuge.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

1. Die Grundfläche (GR) für das Funktionsgebäude ist mit max. 1.200 m² festgesetzt.
2. Die Grundfläche (GR) für Lagergebäude ist mit max. 400 m² festgesetzt.
3. Es sind Gebäude mit max. 1 Vollgeschoss zulässig.
4. Die maximale Gebäudehöhe (GH) für das Funktionsgebäude beträgt 9,0 m.
5. Die maximale Gebäudehöhe (GH) für Lagergebäude beträgt 4,0 m.
Hiervon ausgenommen sind technische Anlagen der nachhaltigen Energiegewinnung (wie z.B. Photovoltaikanlagen) sowie Antennen und Sirenen des Katastrophen- und Zivilschutzes.

§ 3 Bezugspunkt

Der untere Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der an die Baugrenze angrenzenden, fertiggestellten öffentlichen Verkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront.

Der obere Bezugspunkt ist die Dach- bzw. Firsthöhe eines Gebäudes (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante).

§ 4 Fernmeldetechnische Versorgung / Breitband

Die Verlegung von Versorgungsleitungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nur unterirdisch zulässig.

§ 5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

1. Flutlichtanlagen dürfen ihr Licht nur auf die Planfläche abstrahlen. Sie sind insektenfreundlich zu gestalten.
2. Für die übrige Außenbeleuchtung sind nur nach unten gerichtete insektenfreundliche, UV-arme und energiesparende Lichtquellen mit warmweißem Licht zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren, die Lichtpunkthöhe darf maximal 3 m über der nach § 5 Abs. 9 NBauO maßgeblichen Geländehöhe liegen. Nicht erforderliche nächtliche Außenbeleuchtung ist unzulässig.

§ 6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Bindung für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in folgenden Bereichen nachstehende Maßnahmen durchzuführen.

- 1.1 Die **Fläche A** ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB flächenhaft und dicht mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Sträucher und Gehölze sind diese in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Pflanzungen und erforderliche Nachpflanzungen sind mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen gemäß der Pflanzenauswahlliste (A – Sträucher) vorzunehmen. Als Unterwuchs ist eine vegetationsfähige Fläche zu schaffen, einheitlich zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
- 1.2 Auf der **Fläche B** sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB bestehende Laubbäume und Laubgehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Die Fläche ist zudem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Sträucher und Gehölze sind diese in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Pflanzungen und erforderliche Nachpflanzungen sind mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen gemäß der Pflanzenauswahlliste (A – Sträucher) vorzunehmen. Als Unterwuchs ist eine vegetationsfähige Fläche zu schaffen, einheitlich zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Erforderliche Nachpflanzungen der bestehenden Bäume sind mit standortgerechten, landschaftstypischen groß-, mittel- und kleinkronigen Bäumen gemäß der Pflanzenauswahlliste (B - Bäume) vorzunehmen.
- 3.4 Die **Fläche C** ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB flächenhaft und dicht mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Sträucher und Gehölze sind diese in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Pflanzungen und erforderliche Nachpflanzungen sind mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen gemäß der Pflanzenauswahlliste (A – Sträucher) vorzunehmen. Als Unterwuchs ist eine vegetationsfähige Fläche zu schaffen, einheitlich zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
- 1.4 In der **Fläche D** sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB bestehende Laubbäume und Laubgehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Nachpflanzungen sind mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen gemäß den Pflanzenauswahllisten (A – Sträucher und B - Bäume) vorzunehmen. Als Unterwuchs ist eine vegetationsfähige Fläche zu schaffen, einheitlich zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Pflanzenauswahllisten

(A) Sträucher

Eingriffeliger Weißdorn - *Crataegus monogyna*
Essigrose – *Rosa gallica*
Feldrose – *Rosa arvensis*
Flieder – *Syringa vulgaris*
Gemeine Felsenbirne - *Amelanchier ovalis*
Gemeiner Haselstrauch - *Corylus avellana*
Gemeiner Liguster – *Ligustrum vulgare*
Gewöhnlicher Schneeball - *Viburnum opulus*
Gewöhnliches Pfaffenhütchen - *Euonymus europaea*
Hartriegel - *Cornus mas*
Hundsrose - *Rosa canina*
Roter Hartriegel – *Cornus sanguinea*
Schlehe - *Prunus spinosa*
Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*
Sommerflieder – *Buddleia alternifolia*
Sommer-Linde - *Tilia platyphyllos*
Strauchefeu, wintergrün – *Hedera helix* 'Arborescens'

Weiden – Salix in Arten und Sorten
Weinrose – Rosa rubiginosa
Wolliger Schneeball – Viburnum lantana
Zweiggriffeliger Weißdorn – Crataegus laevigata

(B) Bäume

B.1 Großkronige Baumarten (Höhe bis über 20 m)

Berg-Ahorn - Acer pseudoplatanus
Eberesche - Sorbus aucuparia
Erle – Alnus in Arten und Sorten
Rotblühende Roßkastanie – Aesculus x carnea „Briotii“
Spitzahorn – Acer platanoides
Stiel-Eiche – Quercus robur
Trauben-Eiche – Quercus petraea
Walnuss – Juglans regia
Winterlinde – Tilia Cordata

B.2 Mittel- bis kleinkronige Baumarten (Höhe bis max. 20 m)

Baumhasel – Corylus colurna
Berg-Ulme – Ulmus glabra
Birke - Betula pendula
Feldahorn - Acer campestre
Feld-Ulme – Ulmus minor
Zitter-Pappel - Populus tremula
Flatter-Ulme – Ulmus laevis
Frühblühende Traubenkirsche – Prunus padus
Hainbuche – Carpinus betulus
Mehlbeere – Sorbus aria
Vogelbeere - Sorbus aria „Magnifica“
Weide – Salix in Arten und Sorten
Wildapfel – Malus silvestris

§ 7 Ausgleichmaßnahmen

Durch den Eingriff im Plangebiet sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets durchgeführt.

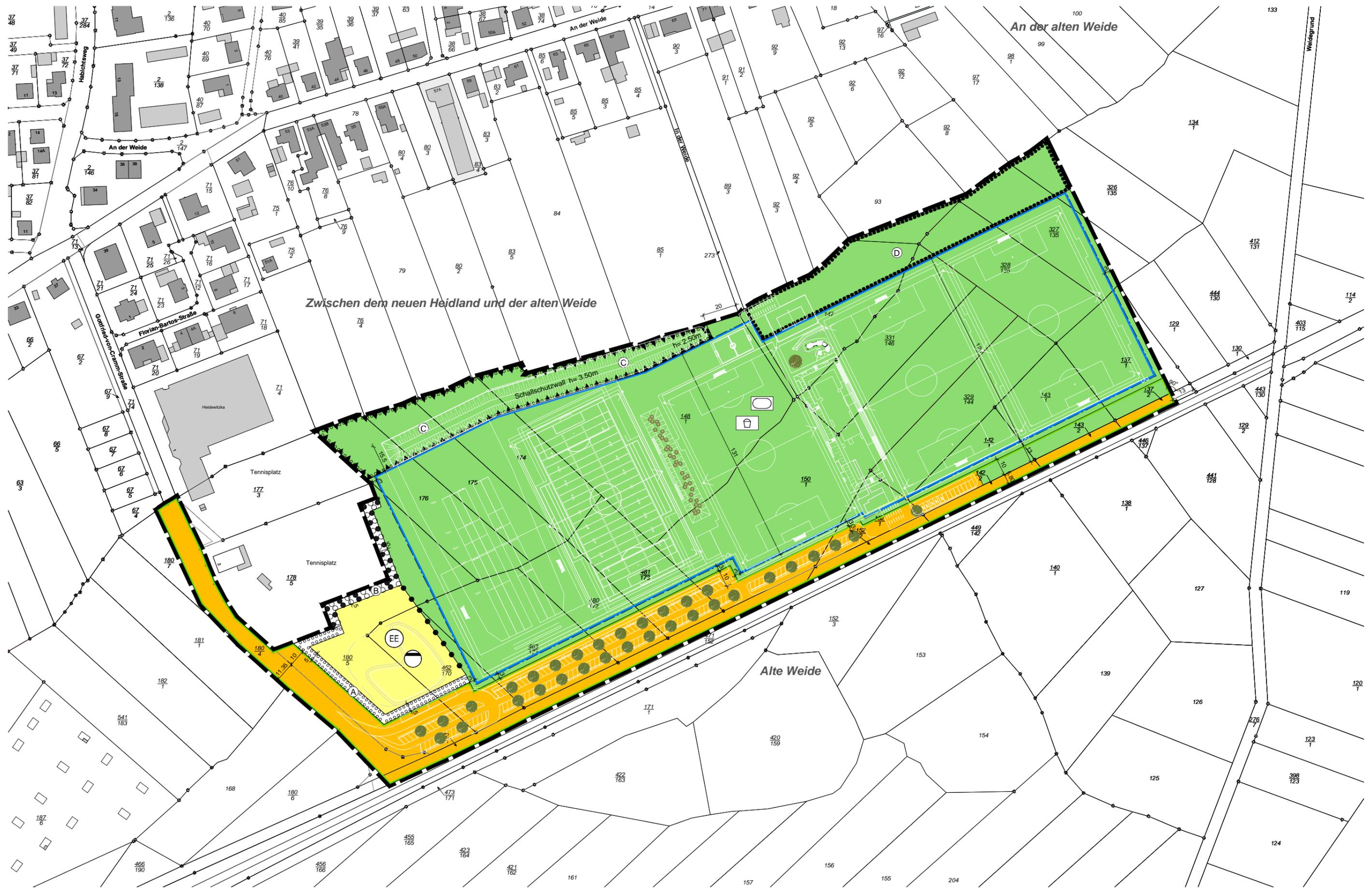
1. Ausgleichsmaßnahme/n innerhalb des Plangebiets
Wird zum Entwurf ergänzt.
2. Ausgleichsmaßnahme/n außerhalb des Plangebiets
Wird zum Entwurf ergänzt.

Die Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.

§ 8 Örtliche Bauvorschrift

1. Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer.
2. Für geneigte Dächer von baulichen Anlagen beträgt die max. Dachneigung 30 Grad.
3. Dächer - Dachgestaltung und Dachmaterial
 - 3.1 Verwendet werden dürfen nur blendungsfreies, nicht-glänzendes sowie nicht-hochglänzendes Material und nicht grelle Dachfarben (wie z.B. Leuchtorange, RAL 2005).
 - 3.2 Lagergebäude sind zu mind. 50 % zu begrünen.
 - 3.3 Das Dach des Funktionsgebäudes ist mind. zu 75% für eine PV-Anlage zu nutzen.
4. Werbeanlagen
 - 4.1 Werbeanlagen am Funktionsgebäude sind nur unterhalb der Traufe und mit einer max. Größe von 4 m² zulässig.
 - 4.2 Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Bandenwerbung entlang der Spielfeldränder mit einer max. Höhe von 1,0 m ab Oberkante Gelände (nach Herstellung der Baumaßnahme) zulässig.

- 4.3 Selbstleuchtende, sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ist nur entlang des Spielfeldrandes des ganzjährig bespielbaren Rasenspielfeldes mit einer max. Höhe von 1,0 m ab Oberkante Gelände (nach Herstellung der Baumaßnahme) zulässig.
Ausgenommen hiervon ist eine zentrale, digitale Anzeigetafel (Videowall) mit einer max. Bildfläche von max. 4 m x 3 m.
5. Stellplätze
Stellplätze sind aus einem versickerungsfähigen Pflaster aus Beton (z.B. Rasengittersteine) herzustellen; ausgenommen Stellplätze für Behinderte.
- Bei einer einreihigen Anordnung ist je vier Einstellplätzen, bei einer zweireihigen Anordnung ist je acht Einstellplätzen ein kleinkroniger standortheimischer Laubbaum gemäß Pflanzenauswahlliste (B.2 – Bäume) innerhalb der Stellplatzbereiche in sinnfälligem Raster zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Gehölze gemäß Pflanzenauswahlliste (B.2 – Bäume) zu ersetzen. Als Unterwuchs ist eine vegetationsfähige Fläche zu schaffen, einheitlich zu begrünen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen zur Verminderung der Luftverunreinigungen feste Brennstoffe wie Kohle, Holz und Torf nicht für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke verwendet werden.



B-Plan Nr. 126 "Sportpark Ost"

M 1 : 2.000

13.09.2022

Planzeichenerklärung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



6.1. Straßenverkehrsflächen



6.2. Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Regenrückhaltebecken und Versickerungsbecken



Erneuerbare Energien

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünflächen



Sportplatz

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



13.2.1. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)



13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)



13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



Spielplatz



15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)



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



15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§§ 1 Abs. 4, 16 Abs. 5 BauNVO)