



Stadt Soltau

Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Harber Nr. 15

"Gewerbegebiet Soltau Ost II"



Übersichtsplan

Stand: 08.06.2022

Maßstab: 1 : 10.000

Entwurf

PRÄAMBEL

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.4.2022 (BGBl. I S. 674), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II“ für das Gebiet südlich der Wietzendorfer Straße und nördlich der DB Bahnstrecke (Streckennummer 1960) bestehend aus den Flurstücken 146/18, 146/9 und 146/17 (teilweise), bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. 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 April 2022). 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:

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).

Soltau, den . 202

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
Katasteramt Soltau

2. Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Stadt Soltau, Fachgruppe 61, Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung, Justizariat.

Stadt Soltau, Poststraße 12, 29614 Soltau.

Soltau, den . .202

Daniel Gebelein
Fachgruppenleiter

3. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 26. April 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau Ost II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24. November 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Soltau, den . .202

Olaf Klang
Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung, des Umweltberichts sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben vombis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegt. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden die auszulegenden Unterlagen unter der Internetadresse www.soltau.de/bauleitplanverfahren sowie unter der Internetadresse <http://uvp.niedersachsen.de/kartendienste> zur Verfügung gestellt.

Soltau, den . .202

Olaf Klang
Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau Ost II" 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 . .202

Olaf Klang
Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau Ost II" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Soltau, den . .202

Olaf Klang
Bürgermeister

7. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau Ost II" 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 . . .200

Olaf Klang
Bürgermeister

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

1.1 Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen (Ladestationen für E-Mobilität (Elektrofahrzeuge, Elektrofahrräder))
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Verkaufsstätten in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb (Werksverkauf), mit einer Verkaufs- und Ausstellungsfläche von maximal 100 m². Zentren- und nahversorgungsrelevante Kernsortimente sind unzulässig

1.3 Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, die keine Verkaufsstätten im Sinne der textlichen Festsetzung gemäß § 1 Nr. 2 sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Anlagen, die in einem Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG (sog. Störfallbetriebe) bilden oder einen Teil eines solchen Betriebsbereiches wären
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 gilt als Höchstgrenze. Wenn betriebstechnische oder wirtschaftliche Gründe dies erfordern, ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch bauliche Anlagen bis zu 10 % ausnahmsweise zulässig.

2.2 Die festgesetzte Baumassenzahl (BMZ) von 3,0 gilt als Höchstgrenze. Wenn wirtschaftliche Gründe oder die Produktions- und Lagertechnik eines Betriebes dies erfordern, ist eine Überschreitung der zulässigen BMZ bis zu einer Baumassenzahl von 4,0 zulässig.

2.3 Die maximale Gebäudehöhe (GH) im Plangebiet beträgt 18 m. Wenn bauliche oder wirtschaftliche Gründe dies erfordern, ist eine Überschreitung der zulässigen GH bis zu einer Gebäudehöhe von maximal 20 m zulässig. Für Werbeanlagen und untergeordnete Bauteile, die keine erheblich prägenden Bauteile darstellen und nutzungs- und technikbedingte Anlagen (Schornsteine, Lüftungsanlagen) im Plangebiet kann die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m in begründeten Fällen ausnahmsweise überschritten werden. Von Satz 1 und 2 ausgenommen sind Antennen und Sirenen des Katastrophenschutz- und Zivilschutzes sowie moderne technische Anlagen der nachhaltigen Energiegewinnung (z.B. Photovoltaikanlagen).

2.4 Im Gewerbegebiet gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Demnach sind Gebäudelängen über 50 m allgemein zulässig. Die maximal zulässige Gebäudelänge ist durch die Baumassenzahl begrenzt. Zu den Nachbargrenzen ist seitlicher Grenzabstand gem. § 5 Abs. 2 NBauO einzuhalten.

§ 3 Bezugspunkt

Der untere Bezugspunkt (Bz) für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist gemäß § 18 Abs.1 BauNVO die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertiggestellten öffentlichen Verkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront an der Hauptzufahrt des Grundstücks. Der obere Bezugspunkt ist die Dach- bzw. Firsthöhe eines Gebäudes (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante).

§ 4 Immissionsschutz

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L/EK nach DIN 45691 weder tags (6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-6.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) L/EK,i durch L/EK,i,k zu ersetzen ist.

Teilbereich	L _{EK} in dB(A) je m ²	
	tags	Nachts
GE 1	53	33
GE 2	65	49
GE 3	63	43

§ 5 Von Bebauung freizuhalten Flächen, Brandschutz

5.1 Die nördlich festgesetzte Fläche ist gemäß § 24 Abs. 1 NStrG von Hochbauten jeder Art und baulichen Anlagen i.S.d. Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), die über Zufahrten unmittelbar und mittelbar angeschlossen werden sollen, in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, freizuhalten.

Innerhalb dieser festgesetzten Fläche sind auch Ein- und Ausfahrtbereiche unzulässig.

5.2 Entlang des südlich gelegenen Waldrandes ist ein 15 m breiter brandschutzsicherer waldsaumartiger Pflanzstreifen gemäß der textlichen Festsetzung § 7 Nr. 7.6 (Maßnahmenfläche E) herzurichten. Innerhalb dieser festgesetzten Fläche sind jegliche Bebauungen, Nebenanlagen Stellplätze und Garagen unzulässig.

5.3 Entlang des südwestlich gelegenen Waldrandes ist ein 25 m breiter Brandschutzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB herzurichten. Innerhalb dieser festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen gemäß § 2 NBauO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze (siehe Aufbau Brandschutzstreifen - Skizze). Diese sind aus Sicherheitsgründen nur als nicht-überdachte Stellplätze zu errichten und dürfen nicht nachträglich überdacht werden.

Aufbau Brandschutzstreifen - Skizze:

25 m - Brandschutzstreifen					
	4 m	5 m	3 m		13 m
Waldrand	Wundstreifen	Erdweg	Rasen frei von Bäumen und Sträuchern	Einfriedung (mind. 80 cm)	Ab hier zugelassen: Einzäunungen, einzelne Bäume, Sträucher und Rasenflächen, nicht-überdachte Einstellplätze, Lagerflächen für nicht-brennbare Stoffe, befestigte Wegeverbindungen
					Bau-

Die Maßnahmen zum Brandschutz sind im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde fachgerecht und spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Frühjahr und Herbst) durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§ 6 Fernmeldetechnische Versorgung / Breitband

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

§ 7 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. 25a + 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.

7.1 In der gekennzeichneten **Fläche A** sind bestehende Bäume und Gehölze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als Baumgruppe zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Erforderliche Nachpflanzungen der bestehenden Bäume und Gehölze sind mit standortgerechten, landschaftstypischen groß-, mittel- und kleinkronigen Bäumen gemäß der Artenauswahlliste I (A - Bäume) vorzunehmen.

Der übrige Bereich in der gekennzeichneten **Fläche A** ist flächenhaft und dicht mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu ergänzen und waldsaumartig auszuführen. Bei Abgang der Sträucher und Gehölze sind diese in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Pflanzungen und erforderliche

Nachpflanzungen sind mit standortgerechten, landschaftstypischen Sträuchern gemäß der Artenauswahlliste I (B - Sträucher) vorzunehmen. Als Unterwuchs ist eine vegetationsfähige Fläche zu schaffen, einheitlich zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Je 50 m² Pflanzfläche in der gekennzeichneten **Fläche A** ist zudem ein großkroniger standortgerechter und landschaftstypischer Laubbaum (HST, STU 16 – 18, 3x V m.D.b.) gemäß Artenauswahlliste I (A – Bäume) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in entsprechender Qualität zu ersetzen.

Artenauswahlliste I

(A) Bäume

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

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

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

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

(B) Sträucher

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

7.2 Die gekennzeichnete **Fläche B** ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB flächenhaft und dicht mit standortgerechten, einheimischen Bäumen als Waldfläche zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Bäume sind diese in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Pflanzungen und

erforderliche Nachpflanzungen sind mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen gemäß Artenauswahlliste I (A – Bäume) vorzunehmen.

7.3 Die gekennzeichnete **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 Artenauswahlliste I (B – Sträucher) vorzunehmen. Als Unterwuchs ist eine vegetationsfähige Fläche zu schaffen, einheitlich zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

7.4 Die gekennzeichnete **Fläche D** ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB flächenhaft und dicht mit standortgerechten, einheimischen Bäumen/Heistern und Sträuchern anzupflanzen. Bei Abgang der Sträucher und Bäume sind diese in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Pflanzungen und erforderliche Nachpflanzungen sind mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen gemäß Artenauswahlliste I vorzunehmen. Als Unterwuchs ist eine vegetationsfähige Fläche zu schaffen, einheitlich zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

7.5 In der gekennzeichneten **Fläche E** sind bestehende Laubbäume und Laubgehölze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als waldsaumartige Baumgruppe zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Erforderliche Nachpflanzungen der bestehenden Bäume und Gehölze sind mit standortgerechten, landschaftstypischen groß-, mittel- und kleinkronigen Bäumen gemäß der Artenauswahlliste I (A - Bäume) vorzunehmen.

Der übrige Bereich in der gekennzeichneten Fläche E ist flächenhaft und dicht mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu ergänzen und waldsaumartig auszuführen. Bei Abgang der Sträucher und Gehölze sind diese in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Pflanzungen und erforderliche Nachpflanzungen sind mit standortgerechten, landschaftstypischen Sträuchern gemäß der Artenauswahlliste I (B - Sträucher) vorzunehmen. Als Unterwuchs ist eine vegetationsfähige Fläche zu schaffen, einheitlich zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

7.6 Das bestehende Wegenetz in den gekennzeichneten Flächen A und B und in der festgesetzten Fläche für Wald (vgl. textl. Festsetzung § 9) ist als Rettungsweg und für die Allgemeinheit (Fußgänger, Radfahrer, Erreichbarkeit der Schrebergärten) dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf (z.B. Verkauf an Privat) zu sichern.

§ 9 Fläche für Wald

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB) ist der vorhandene Waldbestand zur langfristigen und ökologischen Waldentwicklung zu bewirtschaften. Kahlschläge sind unzulässig. Die vorhandenen Waldwege sind zu erhalten (vgl. textliche Festsetzung § 7.6). Bei Abgang der Bäume in der festgesetzten Waldfläche sind diese in entsprechender Qualität und Anzahl mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen gemäß Artenauswahlliste I (A – Bäume) zu ersetzen.

§ 10 Werbeanlagen

10.1 Im Gewerbegebiet ist eine Werbeanlage als Gemeinschaftswerbeanlage für die in den Baugebieten ansässigen Betriebe nur auf der dafür festgesetzten Fläche (Fläche für Gemeinschaftswerbeanlagen) bis zu einer Höhe von 7 m zulässig.

10.2 Innerhalb der Baugebiete sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung für die dort angebotenen Waren und Dienstleistungen und für regionale Angebote des Fremdenverkehrs, der Freizeitgestaltung und der Kultur zulässig.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen in Form einer senkrechtlesbaren Schrift
- Ausleger in Form von Kästen

10.3 Für die Beleuchtung der Gemeinschaftswerbeanlage ist nur eine nach unten gerichtete insektenfreundliche, UV-arme und energiesparende Lichtquelle zulässig. Unzulässig sind wechselndes und bewegtes Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben. Die Gemeinschaftswerbeanlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen wird.

10.4 Für die Beleuchtung der Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind nur nach unten gerichtete insektenfreundliche, UV-arme und energiesparende Lichtquellen zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben. Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen wird. Eine nächtliche Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.

§ 11 Örtliche Bauvorschrift

11.1 Je Baugrundstück ist in einem Abstand von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie ein heimischer Laubbaum gemäß Artenauswahlliste I (A – Bäume) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Unterwuchs ist eine vegetationsfähige Fläche von mindestens 10 m² Größe zu schaffen, einheitlich zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Schotter- oder Mulchflächen als Unterwuchs sind unzulässig.

11.2 Die Grenze zum rechten Nachbargrundstück ist einzufrieden. Es ist ein 2 m breiter, einreihiger bepflanzter Gehölzstreifen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang in entsprechender Qualität nachzupflanzen. Die Pflanzstreifen sind flächenhaft und dicht mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzarten nach der Artenauswahlliste I (B – Sträucher) zu bepflanzen. Rechtes Nachbargrundstück ist dasjenige, das von der Straße (dem Wege) aus betrachtet rechts liegt. Dies gilt auch für Eckgrundstücke, auch für solche, die an drei Straßen oder Wege grenzen (§ 27 Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz – NNachbG - Einfriedungspflicht) ist analog anzuwenden.

Zugunsten der Errichtung von Stellplätzen für die E-Mobilität oder für Fahrräder, für Anlagen der nachhaltigen Erzeugung von Strom, Gas und Wasser sowie im Bereich von Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr ist eine Reduzierung dieses Gehölzstreifens im Einzelfall zulässig, sofern aus betrieblichen Gründen andere Regelungen nicht möglich sind. Hierfür ist an anderer Stelle des Grundstückes Ersatz zu schaffen.

11.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit diese nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, als unversiegelte und qualitative Grünflächen als offene Wiesenbereiche oder mit Gehölzgruppen (z.B. eingestreute Gehölzen oder Blühwiesen) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Schotter- und Stein- sowie Mulchflächen und der damit verbundene Einbau von Sperrfolien sind unzulässig.

11.4 Bei einer einreihigen Anordnung ist je fünf Einstellplätzen, bei einer zweireihigen Anordnung ist je zehn Einstellplätzen ein kleinkroniger standortheimischer Laubbaum gemäß Artenauswahlliste I (A.2 – Bäume) innerhalb der Stellplatzbereiche in sinnfälligem Raster zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Gehölze gemäß Artenauswahlliste I (A.1 – Bäume) zu ersetzen. Als Unterwuchs ist eine vegetationsfähige Fläche zu schaffen, einheitlich zu begrünen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

11.5 Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen sind zu mindestens 50 % zu begrünen oder zu mindestens 50 % seitlich mit einer Rank- oder Kletterpflanze (vgl. Auswahlliste Rank- und Kletterpflanzen) zu umgeben.

11.6 An baulichen Anlagen, die keine Nebenanlagen, Stellplätze oder Garagen darstellen, ist eine Fassadenbegründung (A) oder Dachbegründung (B) vorzunehmen.

A) Fassadenbegründung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind geschlossene und nicht-transparente Fassadenteile mit einer Länge von jeweils über 6 m zu mindestens 30 % mit einer Rank- oder Kletterpflanze zu begrünen. Dazu sind folgende Pflanzen zu verwenden:

Auswahlliste - Rank- und Kletterpflanzen:

Pfeifenblume - *Aristolochia macrophylla*
Gemeiner Efeu - *Hedera Helix*
Wilder Wein - *Pharthenocissus quinquefolia/veitchii*
Kletterhortensie - *Hydragea petiolati*
Blauregen - *Wisteria*
Goldregen - *Laburnum*
Waldrebe - *Clematis paniculata*
Goldwaldrebe - *Clematis tangutica*
Gewöhnliche Waldrebe - *Clematis vitalba*
Bergwaldrebe - *Clematis montana*

Gewöhnliche Waldrebe - Clematis vitalba
Hopfen - Humulus lupulus
Winterjasmin - Jasminum nudiflorum
Jelängerjelieber - Lonicera caprifolium
Goldgeißblatt - Lonicera x tellmanniana
Waldgeißblatt - Lonicera periclymenum
Fünflappiger Mauerwein - Parthenocissus quinquefolia
Dreilappiger Wilder Wein - Parthenocissus tricuspidata
Schlingknöterich - Polygonum aubertii
Kletterrosen - Rosa in Sorten
Scharlachrebe - Wisteria sinensis

B) Dachbegrünung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die undurchsichtigen Dachflächen von flachen und flachgeneigten Dächern über Gebäuden der Hauptbaukörper bis 10 ° Neigung zu mindestens 30 % zu begrünen.

11.7 Dächer - Dachgestaltung und Dachmaterial

Verwendet werden dürfen nur blendungsfreies, nicht-glänzendes sowie nicht-hochglänzendes Material und nicht grelle Dachfarben (wie z.B. Leuchtorange, RAL 2005). Nachhaltige Dachmaterialien wie Holzdächer oder Dachbepflanzungen sind zu bevorzugen.

11.8 Für die Außenbeleuchtung der Betriebsflächen sind nur nach unten gerichtete insektenfreundliche, UV-arme und energiesparende Lichtquellen mit warmweißen Licht zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren, die Lichtpunkthöhe darf maximal 10 m über der nach § 5 Abs. 9 NBauO maßgeblichen Geländehöhe liegen. Nicht erforderliche nächtliche Außenbeleuchtung ist unzulässig.

11.9 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen zur Verminderung der Luftverunreinigungen feste Brennstoffe wie Kohle, Holz und Torf nicht für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke verwendet werden.

11.10 Alle Pflanzungen müssen bis 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude erfolgt sein. Zulässig sind nur Bäume und Sträucher der Artenauswahlliste I sowie darüberhinausgehend weitere klimaresistente heimische Bäume, Sträucher sowie Obst- und Nussbäume.

§ 12 Ausgleichmaßnahmen

Durch das Gewerbegebiet (GE) besteht einerseits ein Kompensationsdefizit in der Eingriffsregelung von 53.993 Werteinheiten (WE). Hierfür ist aufgrund des Verlustes von Offenlandlebensräumen eine Offenlandmaßnahme geplant. Für die Durchführung dieser Maßnahme steht eine Teilfläche von 33.150 m² des Flurstücks 146/17, Flur 3, Gemarkung Harber, zur Verfügung. Dort soll mageres mesophiles Grünland entwickelt werden.

Andererseits sind walddrechtliche Ersatzaufforstungsmaßnahmen für die durch das Gewerbegebiet (GE) notwendigen Waldumwandlungen erforderlich. Durch die Waldumwandlungen besteht ein plangebiets-externer Ersatzaufforstungsbedarf von 30.723 m². Für die Durchführung dieser Maßnahme steht eine Teilfläche von 32.000 m² des Flurstücks 163/3, Flur 2, Gemarkung Leitzingen (für eine Aufforstung mit Eichen, Buchen und Edellaubhölzern), zur Verfügung. Die Aufforstungsarbeiten wurden bereits im Winter 2021/2022 ausgeführt.

Der übrige Ausgleich, u. a. für den Eingriff in das Landschaftsbild, wird innerhalb des Plangebietes umgesetzt.

Alle Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf den Eingriff folgenden Pflanzperiode vollständig umzusetzen.

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB).

HINWEISE

Auf nicht nutzbaren Flächen sollen nach Möglichkeit Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden.

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Die Nutzung bzw. das Sammeln von Dachflächenwasser in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Diese Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation verfügen.

Sofern das Regenwasser als Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung der Regen- und Trinkwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist den Stadtwerken Soltau anzuzeigen.

Dem Bauantrag ist ein Pflanzplan beizulegen, in dem alle Pflanzmaßnahmen aufgeführt sind.

Ein Verstoß gegen das festgesetzte Erhaltungsgebot für Bäume, Gehölze, sonstige Bepflanzungen und Gewässer kann mit einer Geldbuße gem. § 213 Baugesetzbuch (BauGB) geahndet werden.

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich und fahrlässig den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 50 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

Falls im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen zu dieser Tage kommen sollten, ist gemäß § 14 Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG) die zuständige Behörde zu benachrichtigen.

Im Bereich von Grundstückszufahrten sind Einfriedungen (Zäune, Mauern, Hecken, etc.) so zu gestalten, dass erforderliche Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche gewährleistet sind.

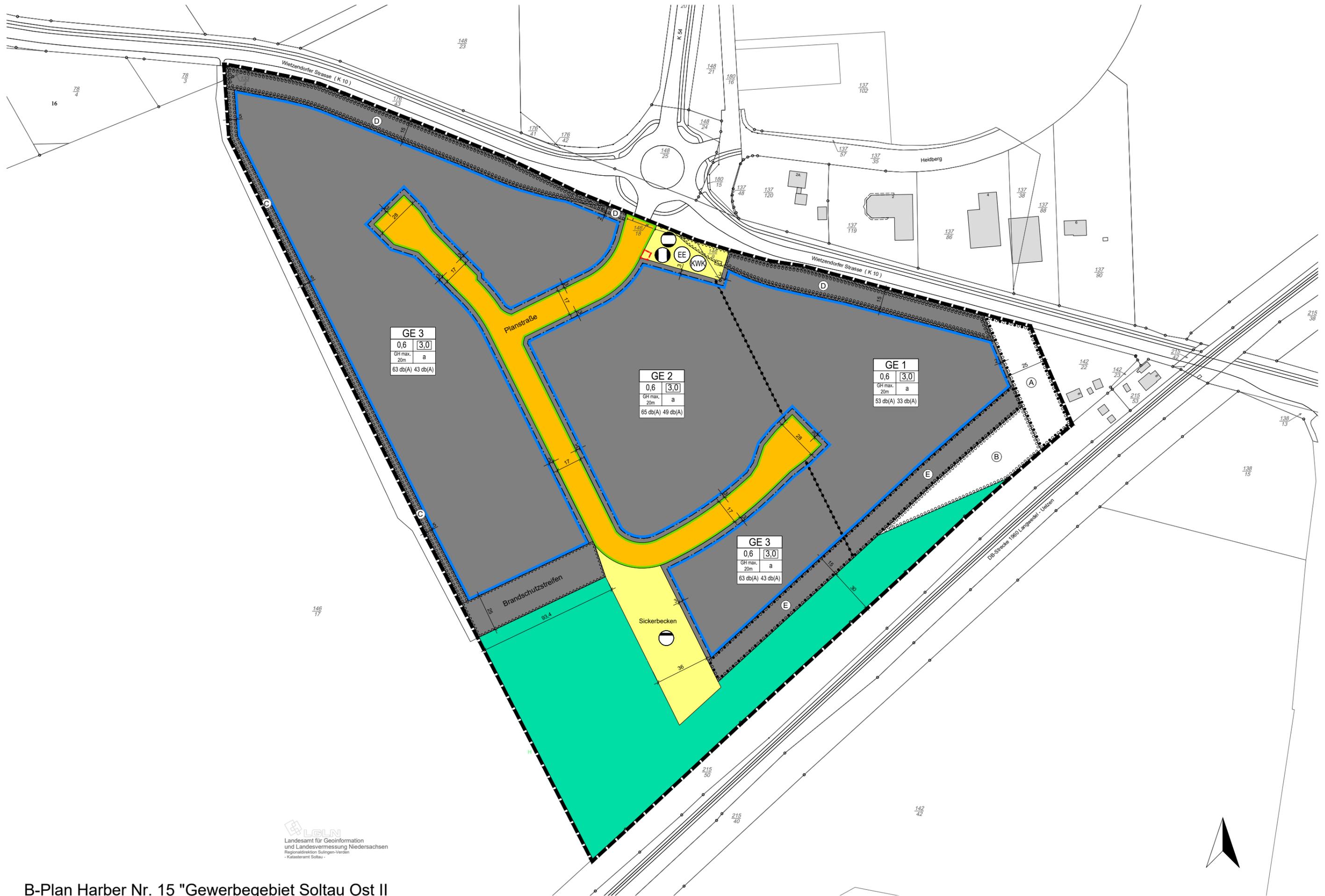
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien anderer Art, können diese bei der Stadt Soltau, Fachgruppe 61, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als schallabstrahlende Flächen der Emissionskontingente sind die Flächen innerhalb der ausgewiesenen Gewerbeflächen anzusetzen. Die Einhaltung des in der textlichen Festsetzung § 4 festgesetzten Wertes ist im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzung der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

Die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel sind als „Beurteilungspegel“ i.S. der sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm; GMBI. 1998 Seite 503ff) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Art. 1 vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) 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.



GE 3	
0,6	3,0
GH max. 20m	a
63 db(A) 43 db(A)	

GE 2	
0,6	3,0
GH max. 20m	a
65 db(A) 49 db(A)	

GE 1	
0,6	3,0
GH max. 20m	a
53 db(A) 33 db(A)	

GE 3	
0,6	3,0
GH max. 20m	a
63 db(A) 43 db(A)	


 Landesamt für Geoinformation
 und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Sulingen-Verden
 - Katasteramt Soltau -

B-Plan Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau Ost II"

ohne Maßstab

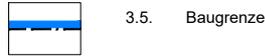
13.09.2022

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
 §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)



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



Füllschema der Nutzungsschablone

GE	
0,8	3,0
GH max. 17,50 m	a
65 dB	45 dB

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschoss- flächen zur Grundstücksfläche
Gebäudehöhe	Bauweise
Schallschutzpegel Wert links tagsüber / Wert rechts nachts	

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



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)



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



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)



15. Sonstige Planzeichen

