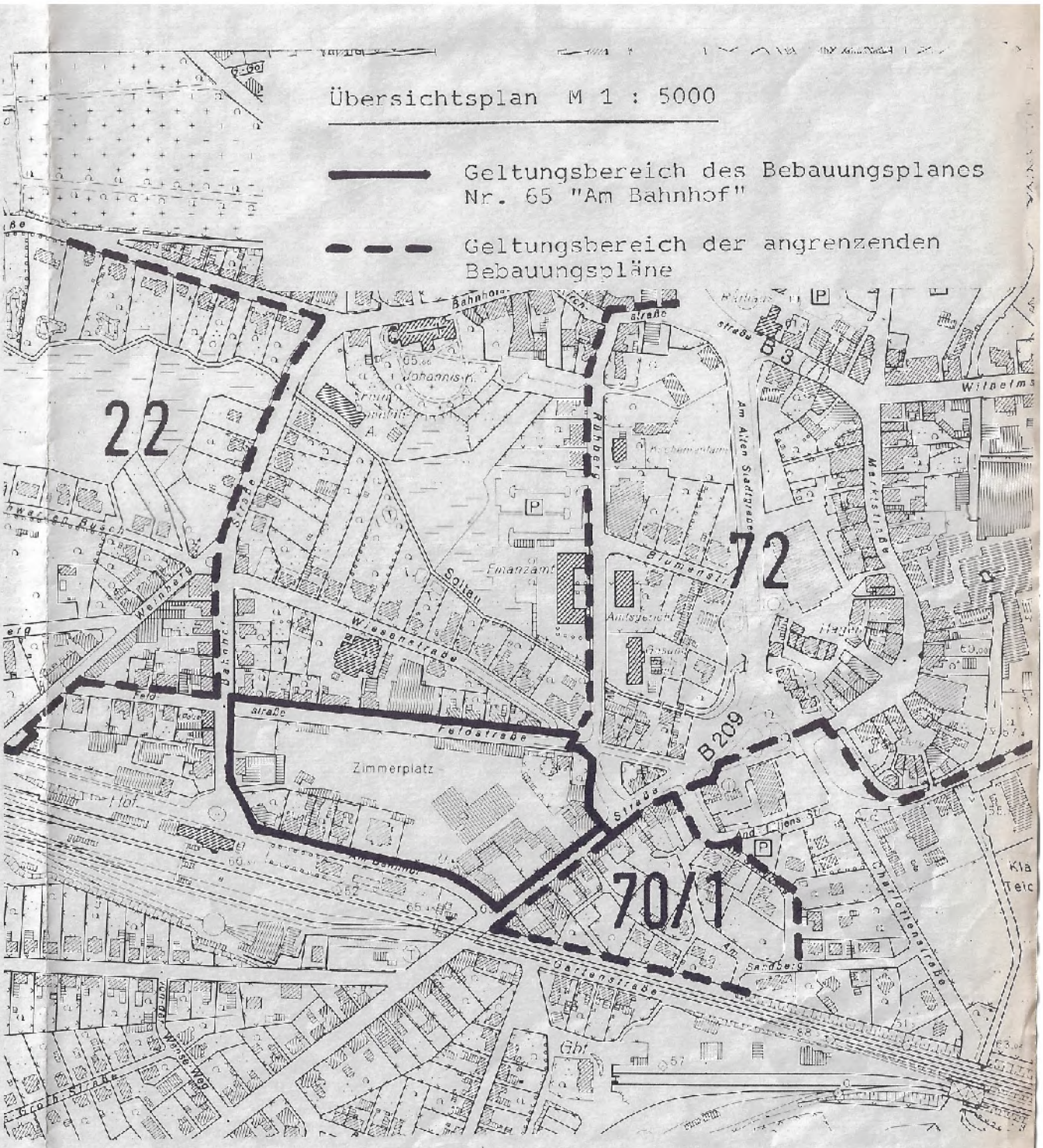


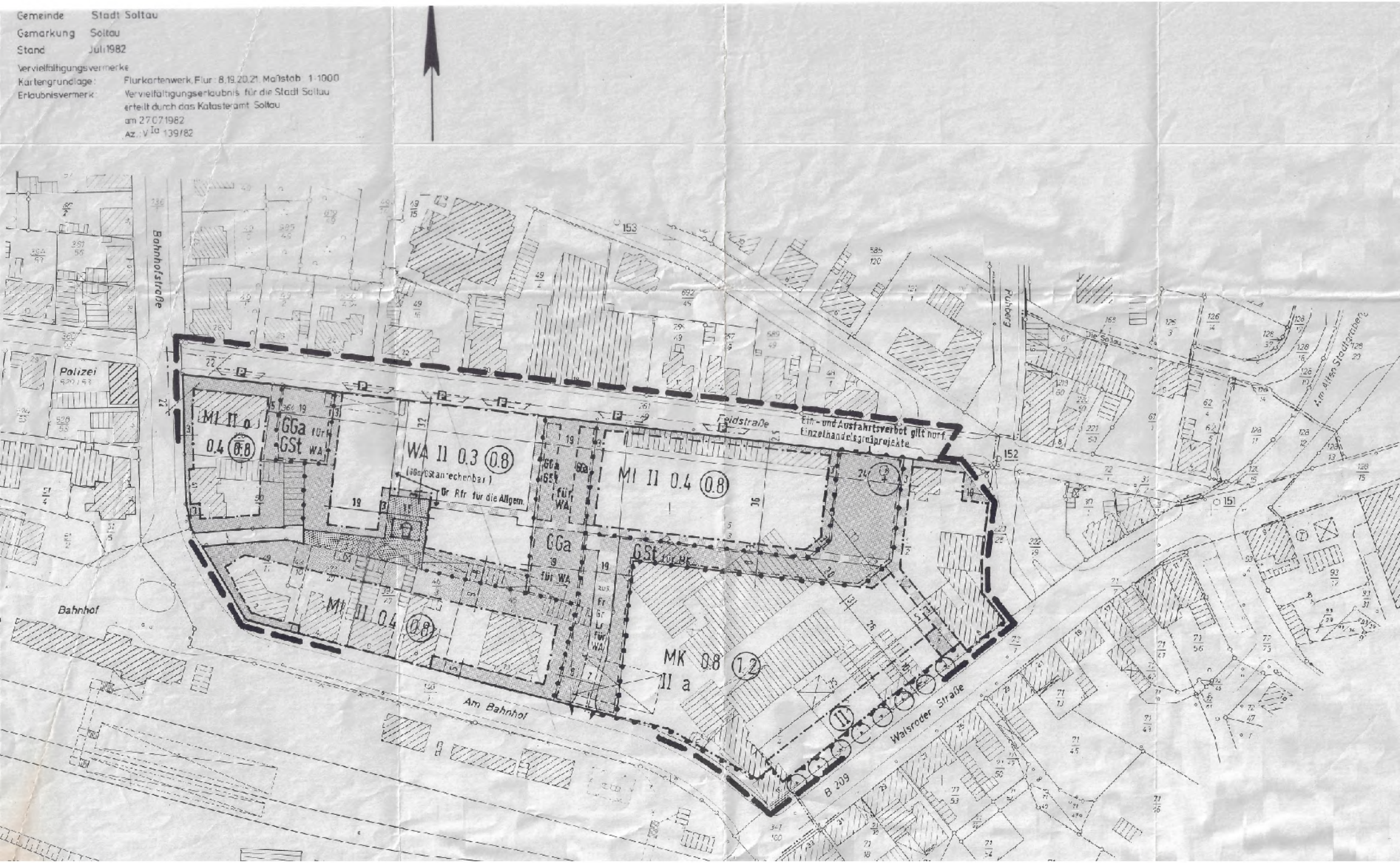
STADT SOLTAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 65 "AM BAHNHOF" - MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG - FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN FELDSTRASSE / RÜHBERG / WALSRODER STRASSE / AM BAHNHOF UND BAHNHOFSTRASSE

BEBAUUNGSPLAN

Gemeinde Stadt Soltau
Gemarkung Soltau
Stand Juli 1982

Vervielfältigungsvermerke
Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur: 8, 19, 20, 21, Maßstab 1:1000
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Stadt Soltau
erteilt durch das Katasteramt Soltau
am 27.07.1982
Az.: V Ia 139/82



BEBAUUNGSPLAN

6.12.1985 LI

23.6.1986 geändert auf Grund der Genehmigungsverfügung vom 9.6.86

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.6.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Bahnhof" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 4.9.1982 ortsüblich bekanntgemacht.

Soltau, den 10.1.1986

L.S. gez. Fenner
Stadtdirektor

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Flur: 8,19,20,21. Maßstab: 1:1000

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Stadt Soltau
erteilt durch Katasteramt: Soltau
am: 27.7.1982
Az.: y1a 139/82

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 1982).

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.

Soltau, den 10. Jan. 1986

Katasteramt Soltau L.S. gez. Röser
Unterschrift
Vermessungsdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Arbeitsgemeinschaft Architekten Prof. W. Wortmann - Dipl.-Ing. W. Lindau, Morgensternweg 10, 3000 Hannover 21.

Hannover, den 10.1.1986

gez. W. Lindau
Planverfasser

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.7.85 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.7.85 ortsüblich bekanntgemacht.

Soltau, den 10.1.1986

L.S. gez. Fenner
Stadtdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung haben vom 1. August

bis 2. September 1985 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Soltau, den 10. 1. 1986

L. S. gez.: Fenner
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 19. Dez. 1985 als Satzung (§ 10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Soltau, den 10. 1. 1986

L. S. gez.: Fenner
Stadtdirektor

Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde

(Az.: .....) vom heutigen Tage unter Auflagen/ mit Maßgaben gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt/ teilweise genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom gemäß: § 6 Abs. 3 BBauG von der Genehmigung ausgenommen.

Soltau, den

Unterschrift

Genehmigungsbehörde

Landkreis Soltau-Fallingbostel
Der Oberkreisdirektor
Genehmigt gemäß Verfügung
vom heutigen Tage mit Ausnahme
der rot gestrichenen Festsetzung
Az.: 5131-610/54-120 G
mit Auflagen/Maßgaben/~~Hinweisen~~
Soltau, 9.6.86
gez. I.V. Fritsch
L.S.

Der Rat der Stadt ist den in der Genehmigungsverfügung vom 9.6.86
(Az.: 6131-610/54-120.6) aufgeführten ~~Auflagen~~ Ausnahme/Maßgaben
in seiner Sitzung am 1.7.1986 beigetreten.

~~Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.~~

Soltau, den 10.7.86

L.S. gez.: Fenner
Stadtdirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 12 BBauG am 31.7.86 im Amtsblatt Nr. 7/1986 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 31.7.1986 rechtsverbindlich geworden.

Soltau, den 20.8.1986

L.S. gez. Fenner
Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes ~~nicht~~ geltend gemacht worden.

Soltau, den 21.11.1988

L.S. gez.: Fenner
Stadtdirektor

Siehe Fortsetzung der Verfahrensvermerke !

Präambel (Satzungsbeschluß)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I.S. 2256, berichtigt am 20.12.1976 (BGBl. I. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I.S. 949)

und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 23.7.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.2.1983 (Nds. GVBl. S. 63) und durch Art. 8 des Gesetzes zur Bereinigung des Nieders. Straf- und Ordnungswidrigkeitenrechts vom 5.12.1983 (Nds. GVBl. S. 281)

in Verbindung mit § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.6.1978 (Nds. GVBl. S. 560), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.12.1982 (Nds. GVBl. S. 545),

und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S. 229) hat der Rat der Stadt Soltau diesen Bebauungsplan Nr. 65 "Am Bahnhof" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Soltau, den 19. Dez. 1985

L.S.

(Siegel)

gez.: Werner
Bürgermeister

gez.: Fenner
Stadtdirektor

P r ä a m b e l (Beitrittsbeschluß)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl.I.S. 2256, berichtigt am 20.12.1976 (BGBl.I.S. 3617, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I.S. 949)
und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 23.7.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.4.1986 (Nds. GVBl. S. 103) und durch Art. 8 des Gesetzes zur Bereinigung des Nieders. Straf- und Ordnungswidrigkeitenrechts vom 5.12.1983 (Nds. GVBl. S. 281) in Verbindung mit § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19.6.1978 (Nds. GVBl. S.560), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.12.1982 (Nds. GVBl. S. 545),
und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 10.5.1986 (Nds. GVBl. S. 140)
hat der Rat der Stadt Soltau die Änderungen und Ergänzungen dieses Bebauungsplanes 65 "Am Bahnhof" auf Grund der Genehmigungsverfügung des Landkreises Soltau - Fallingbostel vom 9.6.1986 am 1.7.1986 als Satzung beschlossen (Beitrittsbeschluß).

Soltau, den 21. 11. 1988

L. S.

gez.: Werner
Bürgermeister

gez.: Fenner
Stadtdirektor

Fortsetzung der Verfahrensvermerke

Das Oberverwaltungsgericht Lüneburg hat mit Urteil vom 25.7.1988 den Bebauungsplan für nichtig erklärt, soweit er ein Kerngebiet und daran westlich und nördlich angrenzend Gemeinschaftsstellplätze für das Kerngebiet und nördlich von diesen Gemeinschaftsstellplätzen ein Mischgebiet festsetzt, weil er in formeller Hinsicht nicht den gesetzlichen Anforderungen genügt. Der Satzung, die der Bekanntmachung vom 31.7.1986 zu Grunde liegt, fehlt die Unterschrift des Bürgermeisters.

Soltau, den 21. 11. 1988

L.S.

gez: Fenner
Stadtdirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist am 30. 11. 88 im Amtsblatt Nr. 11 erneut bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 30. 11. 88 rechtsverbindlich geworden.
Damit ist auch der vom Oberverwaltungsgericht Lüneburg gerügte Fehler behoben.

Soltau, den 7. 12. 88

L.S.

gez.: Fenner
Stadtdirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den

Stadtdirektor

Planzeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr.65

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet

Maß der baulichen Nutzung

z.B. (II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B. 0.4	Grundflächenzahl
z.B. (0.8)	Geschoßflächenzahl

Bauweise

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise : Die Gebäude dürfen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
	Baugrenze
	zusätzliche Kennzeichnung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze

Verkehrsflächen

	Verkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
P	öffentliche Parkplätze
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Ein- und Ausfahrtbereich

Grünflächen

	Grünfläche		Spielplatz

Sonstige Festsetzungen

+	zu erhaltender Baum
•	anzupflanzender großkroniger Laubbaum
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze ,Garagen,Gemeinschaftsanlagen
GGa	Gemeinschaftsgaragen
GSt	Gemeinschaftsstellplätze
	Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Gr	Gehrecht
Fr	Fahrrecht
Rir	Radfahrrecht
Lr	Leitungsrecht
zus.	zusätzlich (ergänzt auf Grund der Genehmigung vom 9.6.86)
	Sichtdreiecke : sie sind ständig in der Sicht freizuhalten. Bauliche Anlagen und Bepflanzug (z.B. Zäune und Hecken) in mehr als 80 cm Höhe über den Fahrbahnen sind unzulässig.
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Schutzbereich einer Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost In diesem Schutzbereich darf die Höhe baulicher Anlagen (auch von Teilen baulicher Anlagen) 15 m über Grund nicht überschritten. (ergänzt auf Grund der Genehmigung vom 9.6.86)

Textliche Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften

1. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 BauNVO (Baunutzungsverordnung) vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe nicht zulässig. Die in § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Für das Mischgebiet an der Feldstraße, das an das Kerngebiet angrenzt, gilt: ~~von Wohnungen~~ Aufenthaltsräume, deren Fenster dem Kerngebiet zugewandt sind, müssen mindestens 20 m von der südlichen und östlichen Baugrenze entfernt sein.

4. Im Kerngebiet sind maximal 1.000 qm Food - Verkaufsfläche zulässig.

5. Im Kerngebiet sind oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.

6. Gestrichen auf Grund der Genehmigungsverfügung vom 9.6.1986

7. Auf den Grundstücken im WA - Gebiet sind Garagen und Stellplätze, im MK - Gebiet Stellplätze nur zulässig, soweit die Gemeinschaftsanlagen nicht ausreichen.

8. Die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze für das Kerngebiet (einschl. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Wohngebietes zu belastenden Fläche) kann ausnahmsweise in das Kerngebiet verlegt werden, wenn folgende Bedingungen erfüllt werden:
   1. Die Verlegung muß dem Immissionsschutz von Wohn- oder Mischgebieten dienen.
   2. Der Anschluß
      der Baugrundstücke im Kerngebiet und
      der Fläche für Gemeinschaftsgaragen
      für das Wohngebiet
      an eine zusammenhängende Fläche
      mit Anschluß an die Straße Am Bahnhof
      darf nicht beeinträchtigt werden (rechtlich und tatsächlich).

   Die in das Kerngebiet verlegte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ist der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO hinzuzurechnen. (§ 21a Abs. 2 BauNVO)

9. Ausnahmen vom Ein- und Ausfahrtsverbot sind zulässig, wenn sie dem Immissionsschutz von Wohn- oder Mischgebieten dienen und mit den Anforderungen zu vereinbaren sind, die an die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gestellt werden müssen.

10. Abweichungen bis zu 25 m von der festgesetzten Trasse der mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Zweck der Planung auf diese Weise genauso gut erreicht wird.

11. Je 6 Stellplätze ist ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

12. Im WA - und MI - Gebiet ist je 400 qm Grundstücksfläche ein großkroniger heimischer Laubbaum, wenn vorhanden, zu erhalten, sonst zu pflanzen und zu erhalten. Nr. 11 bleibt unberührt.

13. Für das WA - Gebiet gilt:

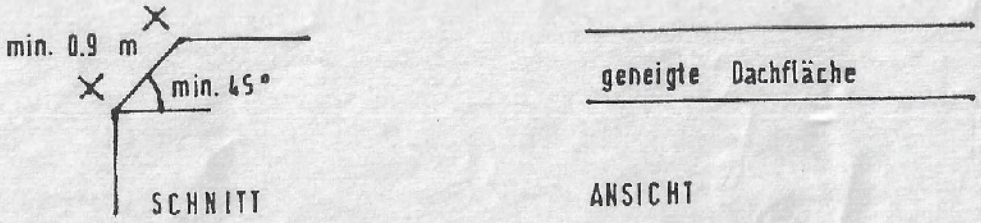
Dachform:	Flachdächer und Walmdächer sind nicht zulässig. (Krüppelwalme sind zulässig.)
Dachdeckung:	rote Dachpfannen
Dachaufbauten: (Dachgauben)	max. Länge einer oder mehrerer Gauben (Summe): 1/3 der Trauflänge, Mindestabstand vom Giebel: 2,5 m
Außenwände:	rotes Ziegelmauerwerk, in den Obergeschossen sind auch rote Dachpfannen zulässig.
Erdgeschoß-Fußboden:	max. Höhe 0,2 m über Gelände im Geländeanschnitt
Geländeaufschüttungen:	max. Höhe: 0,2 m über Bürgersteigniveau Feldstraße

14. Für das MI - Gebiet "Am Bahnhof" und an der Bahnhofstraße gilt:

Dachform, Dachdeckung und Dachaufbauten wie im WA - Gebiet

15. Für das MI - Gebiet an der Feldstraße (zwischen WA - und MK - Gebiet) gilt:

Dachform: Walmdächer sind nicht zulässig. (Krüppelwalme sind zulässig.)
Flachdächer sind nur zulässig, wenn in jeder Ansicht eine geneigte Dachfläche mit folgenden Mindestmaßen erscheint:



Dachdeckung der geneigten Dachflächen: rote Dachpfannen

Dachaufbauten: wie im WA - Gebiet

Traufhöhe: an der Straße max. 6,0 m über Bürgersteigniveau
im übrigen max. 6,0 m über Gelände

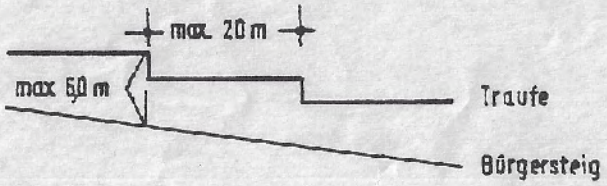
Außenwände: wie im WA - Gebiet

16. Für das MK - Gebiet gilt:

Dachform, Dachdeckung, Dachaufbauten, Außenwände:
wie im MI - Gebiet an der Feldstraße

Traufhöhe: an der Straße max. 6,0 m über Bürgersteigniveau
im übrigen max. 6,0 m über Gelände

an der Walsroder Straße Höhenversätze mind. alle 20 m



17. Für Baudenkmale und Nebengebäude gelten die Nr. 13-16 nicht.

18. Als Traufe gilt die Schnittlinie der Außenwandfläche und der geneigten Dachfläche.