

Stadt Soltau - Bebauungsplan Oeningen Nr. 4 „Dritte Erweiterung des Industriegebietes an der Gottlieb-Daimler-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift gem. § 84 Abs.3 NBUO

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 2000



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 BauNVO)
 - GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
 - GI₂ Bezeichnung der Teilgebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ0,8 Grundflächenzahl
 - BMZ9 Baumassenzahl
 - GH35 Gebäudehöhe, als Höchstmaß in Metern, z.B. 35
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- 5. 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, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

A 2.1

- Bezeichnung der Flächen für Maßnahmen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 6. Führung der Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 - Stromtrasse, beidseitiges Anbauverbot (25m) entlang der Trasse
- 7. Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen

- Anbauverbotzone 40m zum Fahrbahnrand (§ 9 Abs. 1 FStr.G)
- Baubeschränkungszone 100m zum Fahrbahnrand (§ 9 Abs. 2 FStr.G)

III. Darstellung ohne Normcharakter

- Gebäudebestand
- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Bemaßung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bauverbots- und Baubeschränkungszone**
 - Die Bauverbotszone gilt für Hochbauten jeder Art sowie für Aufschüttungen oder Abgrabungen größten Umfangs innerhalb eines Abstands von 40 m vom Fahrbahnrand der Bundesautobahn 1 (§ 9 Abs. 1 FStr.G).
 - Innerhalb der Baubeschränkungszone zur Bundesautobahn (100 m Abstand vom Fahrbahnrand) bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Die Zustimmungspflicht gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind (§ 9 Abs. 2 FStr.G).
 - Innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn beeinträchtigen könnten (§ 9 Abs. 1 und 2 FStr.G).
- IMMISSIONSSCHUTZ**
 - Schutz vor Gewerbelärm**

Im Rahmen der Baugenehmigung ist für das jeweilige Vorhaben nachzuweisen, dass die Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung der vorhandenen und städtebaulich geplanten Vorbelastungen erfüllt werden.
 - Schutz vor Verkehrslärm**

Zum Schutz der Bürolinien ist bei Neu-, Um- und Ausbau sowie bei Nutzungsänderungen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Nachweise gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung (Abbildung 7) aufzuführen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- GRÜNORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN**
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 - Ausgleichsmaßnahme im Sinne § 15 BNatSchG**

Innerhalb der mit A 2.1 gekennzeichneten Maßnahmenfläche sind zentral gelegene, punktuell Offenbodenbereiche zu schaffen. Daran angrenzend ist ein mind. 3 m breiter Krautsaum und anschließend ein mind. 5 m breiter Strauchsaum aus standortgerechten und heimischen Arten der Pflanzliste II mit Pflanzabständen von 2,0 m x 2,5 m zu entwickeln. Die Offenbodenbereiche sind dauerhaft offen und frei von Gehölzen zu halten. Punktuell sind Findlinge und Totholzreste zur Erhöhung der Strukturvielfalt und zur Förderung der Habitatstrukturen für Zauninsekten einzubringen.

Innerhalb der mit A 2.2 gekennzeichneten Maßnahmenfläche ist die Entwicklung eines lichten Laubwaldbestands aus standortgerechten und heimischen Baum- und Sträuchern der Pflanzlisten 1 und 2 mit einem jeweils vorgelagerten, mind. 3 m breiten Krautsaum vorzunehmen. Pflanzliche Bäume 1. Ordnung: 15 x 15 m, bei Bäumen 2. Ordnung 7 x 7 m, Sträucher: Pflanzabstände von 2,5 m x 2,5 m im Pflanzverband. Es sind mind. drei Waldlichtungsbereiche, mind. 200 m² groß, inselartig in der Fläche zu integrieren und als Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Diese sind dauerhaft frei von Gehölzen zu halten.

Für alle Pflanzungen ist Pflanzgut aus gebietsheimischen Beständen zu verwenden. Die Krautsäume sind durch Ansaat mit einer standortgerechten, gebietsgemäßen Saatgutmischung (bzw. Regiosaatgut) mit einem Körneranteil von mind. 70%, zu entwickeln und alle 3 bis 5 Jahre im August zu mähen. Das Mahdgut ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie Kalkungen ist nur ausnahmsweise unter Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde zulässig.
 - Extensive Dachbegrünung / Maßnahmen zum Insekten- und zum Klimaschutz**

Um die Sicherheit der an- und abfliegenden Luftfahrzeuge auch bei Schlechtwetter zu gewährleisten, ist eine Tag- und Nachtkennzeichnung für alle Objekte oberhalb von 25 m über Grund erforderlich.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 4 „Dritte Erweiterung des Industriegebietes an der Gottlieb-Daimler-Straße“ ist maßgebend die 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. Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden Teile der Festsetzungen des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 3 aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 4 ersetzt.

I BAULICHE NUTZUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 9 BauNVO
 - Das Plangebiet wird als Industriegebiet (GI-GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.
 - In den Teilgebieten GI1 – GI3 sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
 - Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, sofern sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit ihrem jeweiligen Produktionsbetrieb stehen und diesem untergeordnet sind. Die Verkaufsfläche für einen derartig untergeordneten Einzelhandelsbetrieb ist auf max. 100 qm begrenzt.
 - Folgende Nutzungen bzw. Arten von Betrieben und Anlagen sind in den Teilgebieten GI1 und GI2 ausdrücklich nicht zulässig:
 - Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Spielhallen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen.Ausnahmsweise zulässig sind in den Teilgebieten GI1 – GI3:
 - Tankstellen
 - Folgende Nutzungen bzw. Arten von Betrieben und Anlagen sind im Teilgebiet GI3 ausdrücklich nicht zulässig:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Spielhallen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen.Folgende Nutzungen sind im Teilgebiet GI3 ausnahmsweise zulässig:
 - Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - Tankstellen nur als Betriebs-Tankstellen.
- 1.5 In allen Teilgebieten sind Betriebe und Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen sind und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen II bis IV des Leitfadens "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbehinderten Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, KAS-19 der Kommission für Anlagensicherheit i.d.F. vom Nov. 2010, Korrektur v. 8.11.2015, zuzurechnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahreninhaltes der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen II bis IV zuzuordnen sind.
- 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB und § 16 sowie §§ 16-20 BauNVO
 - Im Teilgebiet GI3 können bei den festgesetzten Baumassenzahlen für Produktions- und Lagergebäude Ausnahmen gemäß Festsetzung in der Planzeichnung zugelassen werden, soweit betriebliche und technische Gründe (z.B. Produktions- und Lagertechnik) oder wirtschaftliche Gründe dies erforderlich machen.
 - Der Bezugspunkt (Bz) für die Sockelhöhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des fertiggestellten Fahrbahnbaus der nächstgelegenen erschließenden Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrtrichtungsrichtung.
 - Es ist eine Sockelhöhe von minimal 1,5 m unter bis zu maximal 0,5 m über dem jeweiligen Bezugspunkt (Bz) zulässig. Die Sockelhöhe wird definiert durch die Höhendifferenz zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und dem Bezugspunkt.
 - Für die Gebäude wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO bezogen auf die Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) die maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Diese ist der Planzeichnung zu entnehmen. Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen sind auch für produktionsbedingte Anlagen geringeren Umfangs nicht zulässig.

1.3 Versickerung / Maßnahmen zum Klimaschutz

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist durch geeignete Maßnahmen schadlos dem Grundwasser zuzuführen. Nach Möglichkeit sind Versickerungsmöglichkeiten anzulegen.

1.4 Außenbeleuchtung / Maßnahmen zum Insektenschutz

Für Außenbeleuchtungen einschl. Beleuchtung von Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Diese dürfen keine UV-Strahlung emittieren (z. B. LED-Leuchten „warm white“). Die Leuchtkörper sind mit einem Abstrahlungswinkel von kleiner als 10° zur Vertikalen vorzusetzen.

1.5 Ausweisung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß der Eingriffsregelung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 15 BNatSchG erfolgt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans. Die restliche Kompensation erfolgt auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches (s. Umweltbericht zum B-Plan, Plan 4). Dabei handelt es sich um die folgenden 11 Flurstücke: Gemarkung Deimern, Flur 9, Flurstück 622, Gemarkung Deimern, Flur 1, Flurstück 23/14, Flur 9, Flurstück 31/1, Gemarkung Deimern, Flur 8, Flurstück 5/3, 10/4, 28, Gemarkung Deimern, Flur 9, Flurstück 23/40, Gemarkung Deimern, Flur 9, Flurstück 23/40, Gemarkung Deimern, Flur 9, Flurstück 622, Gemarkung Deimern, Flur 1, Flurstück 69/8, Gemarkung Deimern, Flur 1, Flurstück 69/8, Gemarkung Deimern, Flur 1, Flurstück 81/2, Gemarkung Dittmer, Flur 2, Flurstück 2/37, Gemarkung Ahlfen, Flur 4, Flurstück 23/11, 26/2, 24/10.

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und zum Erhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 2.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind wie folgt zu bepflanzen: Je 2 m² Fläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Strauch (s. Pflanzliste 2) sowie je angefangene 50 m² mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum (s. Pflanzliste 1) zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Wurzelräume sind dauerhaft von Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie von Abgrabungen frei zu halten. Zwischen der Baugrenze und der Verkehrsfläche entlang der Gottlieb-Daimler-Straße ist eine Baumreihe aus Winter-Linde, Hochstamm xlv, mit einem Abstand von max. 10 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 2.2 Stellplatzanlagen
 - Nicht überdachte Stellplatzanlagen sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume der Pflanzliste 1 zu begrünen. Je fünf Einstellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Stellplatzanlagen, die 10 oder mehr Stellplätze umfassen, sind durch regelmäßige Bepflanzungen zu gliedern. Eine ausreichende Wasser-, Luft- und Nährstoffversorgung der Baumwurzeln muss mit entsprechendem Substrat mit mind. 12 m³ Mindest-Volumen gewährleistet sein.
 - Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Kronenbereich gepflanzter Bäume sind Ablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.
- 2.3 Stellplatzanlagen
 - Bei überdachten Stellplatzanlagen sind Anlagen zur Nutzung solarer Energie (zum Beispiel Photovoltaik) herzustellen.

2.3 Stellplatzanlagen

Die nicht überdachten Flächen des Industriegebietes sind durch Bepflanzungen mit standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten der Pflanzliste 1 und 2 zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten sind ausgeschlossen. Grundstücksgrenzen zu den benachbarten Privatgrundstücken sind durch standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher der Pflanzliste 1 und 2 einzuzünnen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Wurzelräume sind dauerhaft von Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie von Abgrabungen frei zu halten.

2.4 Zeitpunkt der Anpflanzungen

Alle Anpflanzungen müssen innerhalb von 2 Jahren nach dem Beginn der Baumaßnahme des jeweiligen Grundstücks durchgeführt sein.

IV ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT GEMÄß § 84 ABS. 3 NBUO

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes für sämtliche baugenehmigungspflichtigen und baugenehmigungsfreien baulichen Anlagen.

1.1 Dachbegrünung

Dächer sind zu begrünen. Anlagen zur Nutzung solarer Energie (zum Beispiel Photovoltaik oder Solarthermie) sind mit der Dachbegrünung verträglich zu kombinieren. Anlagen zur Nutzung solarer Energie (zum Beispiel Photovoltaik) sind auch auf Dachflächen offener Kleingärten zulässig.

1.2 Außenwandflächen

Fassaden der Hauptbaukörper sind in Farben mit einem Hellbezugswert von mind. 30 bis maximal 70 zulässig.

1.3 Art und Höhe von Grundstückseinfriedungen

Als Einfriedung zu benachbarten Privatgrundstücken und zu öffentlichen Flächen sind geschlossene Hecken einheimischer Gehölze sowie heimische Bäume zulässig. Zusätzliche Drahtzäune sind ausschließlich auf der von diesen Flächen abgewandten Seite der Hecke (Grundstücksinnenfläche) zulässig.

1.4 Werbeanlagen

Selbstleuchtenden, hinterleuchteten oder angeleuchteten Werbeanlagen jeder Art sowie Lichterketten jeder Art sind unzulässig. Dieser Ausschluss gilt für sämtliche Gebäudeflächen sowie für die Außenflächen sonstiger baulicher Anlagen.

1.5 Werbeanlagen entlang der Autobahn

Werbeanlagen müssen so beschaffen sein, dass Verkehrsteilnehmer nicht abgelenkt werden und infolgedessen die Sicherheit im Verkehr gefährdet wird. Die Werbung darf nur an der Stätte der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein. Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger sind unzulässig. Die Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nicht erforderlich ist.

An Pylonen angebrachte Werbung ist nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) und nur dann zulässig, wenn sie den zuvor beschriebenen Anforderungen entspricht. Über die Anbaubeschränkungszone des § 9 Abs. 2 FStG hinaus, d. h. auch in einem Abstand von mehr als 100 m vom Rand der Fahrbahn, muss eine Werbeanlage nach § 33 StVO so beschaffen sein, dass Verkehrsteilnehmer nicht in einen der Verkehr gefahrenden oder erschwerten Weise abgelenkt werden können.

V HINWEISE

1.1 Kampfmittel

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

1.2 Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß § 14 NdschG unverzüglich an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige untere Denkmalschutzbehörde ist unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden können.

1.3 Kennzeichnung der Gebäudehöhe

Um die Sicherheit der an- und abfliegenden Luftfahrzeuge auch bei Schlechtwetter zu gewährleisten, ist eine Tag- und Nachtkennzeichnung für alle Objekte oberhalb von 25 m über Grund erforderlich.

1.4 DIN-Normen

Die genannten DIN-Normen sind zu den allgemeinen Sprechzeiten in der Bauverwaltung der Stadt einzusehen.

1.5 Belange der Bundeswehr

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zu beteiligen, um insbesondere mögliche Störungen der örtlichen Radaranlagen zu prüfen.

1.6 Geruchsemissionen

Im Hinblick auf mögliche Geruchsemissionen der Gewerbebetriebe sind die Regelungen nach Anhang 7 der TA-Luft einzuhalten.

1.7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - Nr. 3 BNatSchG, die zwingend zu beachten sind

Kontrolle der potenziellen Quartiersbäume (s. Umweltbericht, Plan 3) hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen (1.1 VCEf):
Fallung des Waldbestands außerhalb der Brutzeit der Vögel 01.03. – 30.09., d. h. Fallung vom 01.10. – 28.02. (1.2 VCEf).
Umleitung der Zaunneidchen-Individuen im Baufeld (1.3 VCEf).
Baufeldfreimachung / Baubeginn im Bereich der Ackerflächen und Wegsäume außerhalb der Brutzeit der Vögel 01.03. – 30.09. (1.4 VCEf).
Schaffung strukturreicher, lichter Waldrandbereiche mit Offenbodenbereichen als Ersatzhabitate für die Heideleiere (2.1 ACEF).
Waldentwicklung mit strukturreichen Waldändern und inselartigen Waldlichtungen als Ersatzhabitate für die Heideleiere (2.2 ACEF).
Schaffung von Fledermaus-Ersatzquartieren bei Betroffenheit von Quartieren (2.3 ACEF).
Umleitung der betroffenen Waldameisenester vor der Fallung des Waldbestands durch Fachpersonal (1.5 V).

1.8 Baumschutz

Vor Beginn der Herstellung der Erschließung ist ein sachgerechter Baumschutz gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 an den zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern vorzusehen.

1.9 Bodenschutz

Vor Beginn der Baumaßnahme ist über Baustelleneinrichtungen sicherzustellen, dass die befahrenen Flächen minimiert und Lagerflächen für Baumaterialien außerhalb der künftigen Anpflanzungs- und Maßnahmeflächen liegen. Baubedingte Verletzungen der nicht überbaubaren Flächen sind nach Baudurchführung aufzulockern und die Bodenfunktionen zu verbessern. Die DIN 18915, 19639 und 19731 sind entsprechend zum Schutz des Bodens zu beachten.

1.10 Pflanzlisten

Hinweis: Im Folgenden hervorgehobene Arten sind im Hinblick auf die zu erwartenden trockeneren Sommer besonders geeignet.

- Pflanzliste 1: Bäume, Qualität: mind. 3xv, SU 16-18**
 - Hainbuche Acer campestre
 - Sal-Weide Salix caprea
 - Vogel-Kirsche Prunus avium
 - Winter-Linde Tilia cordata
- Pflanzliste 2: Heimische Sträucher, Qualität: mind. 2xv, Höhe 60-100 cm**
 - Besenröschen Cytisus scoparius
 - Weißdorn Crataegus monogyna
 - Gewöhnlicher Schneeball Viburnum opulus
 - Hassel Corylus avellana
 - Hunds-Rose Rosa canina
 - Pfaffentüchchen Euronymus europaeus
 - Roter Hartrieelg Cornus sanguinea
 - Sal-Weide Salix caprea
 - Schiehe Prunus spinosa

Verfahrensvermerke

Präambel

Satzung der Stadt Soltau zum Bebauungsplan Oeningen Nr. 4

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3535), zuletzt geändert am 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) in Verbindung mit der Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 368) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B als Satzung beschlossen.

Soltau, den Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 18.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 4 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soltau, den Bürgermeister

Planunterlage

Kartographie: ALKIS
Gemarkung: Oeningen,
Flur: 2,
Maßstab: 1:2.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2021 LGLN

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 Verantwortung für nichtigende oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen 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 Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften

2. sowie 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 Absatz 3 NVerMG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.03.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheißel, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 4 wurde von WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH, Markusstraße 7 in 20555 Hamburg ausgearbeitet.

Hamburg, den Planverfasser

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Auslegung im Rathaus der Stadt Soltau statt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 4 sowie die Kurzbeschreibung haben in der Zeit vom 21.06.2021 bis zum 25.07.2021 während der Öffnungszeiten des Rathauses ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, mündlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter „www.soltau.de“ zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet gestellt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 4 wurde die Begründung haben in der Zeit vom 09.08.2022 bis zum 18.09.2022 während der Öffnungszeiten des Rathauses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, mündlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 04.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter „www.soltau.de“ zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet gestellt.

Soltau, den Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 29.07.2022. Es wurde um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum gebeten.

Soltau, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Stadt Soltau hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung vom den Bebauungsplan Oeningen Nr. 4 und seine Begründung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Soltau, den Bürgermeister

Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Heidekreis Nr. bekannt gemacht worden.

Die Satzung ist damit am in Kraft getreten.

Soltau, den Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den Bürgermeister

Mängel der Abwägung

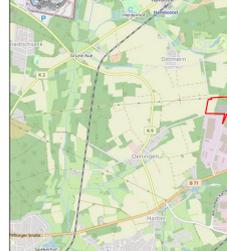
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den Bürgermeister

Verfahrensstand nach BauGB



Verfahrensstand nach BauGB



Stadt Soltau
Poststraße 12
29614 Soltau

Planverfasser	Datum	Inhalt	Name
WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER	29.03.2021	Entwurf	Dr. rer. oec. WRS
WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER	11.11.2022	Verfahrensentwurf	Dr. rer. oec. WRS

Maßstab: 1:2.000

Bebauungsplan Oeningen Nr. 4 mit örtlicher Bauvorschrift