

VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Datum: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Herausgeber:

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 Standard-Präsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften.
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standard-Präsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Abs. 3 NVerMG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. 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.

Scheefel, den _____
(Öffentlich best. Vermesser)



Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Leitzingen Nr. 2 „Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14“ wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den _____

(Diercks)
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am _____ den Bebauungsplan Leitzingen Nr. 2 „Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14“ beschlossen.

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

Soltau, den _____

(Klang)
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Leitzingen Nr. 2 „Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14“ und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Leitzingen Nr. 2 „Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14“ und der Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben vom _____ bis zum _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden die auszulegenden Unterlagen im Internet unter der Internetadresse www.soltau.de/bauleitplanverfahren sowie unter der Internetadresse <https://uvp.niedersachsen.de/kartendienste> zur Verfügung gestellt.

Soltau, den _____

(Klang)
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Leitzingen Nr. 2 „Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14“ und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden die auszulegenden Unterlagen im Internet unter der Internetadresse www.soltau.de/bauleitplanverfahren sowie unter der Internetadresse <https://uvp.niedersachsen.de/kartendienste> zur Verfügung gestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Leitzingen Nr. 2 „Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14“ und der Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben vom _____ bis zum _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Soltau, den _____

(Klang)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan Leitzingen Nr. 2 „Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Soltau, den _____

(Klang)
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes Leitzingen Nr. 2 „Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Leitzingen Nr. 2 „Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14“ ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Soltau, den _____

(Klang)
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Leitzingen Nr. 2 „Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14“ sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den _____

(Klang)
Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)

1.1 Innerhalb des gem. § 10 BauNVO festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Erholungsgebiet“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ferienhäuser und Tiny Houses mit Stellplätzen gem. § 12 BauNVO
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
- Wohnungen / Wohngebäude für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen die im Beherbergungsgewerbe tätig sind
- Gemeinschaftsanlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung
- Seminargebäude
- Befestigte Zuwegungen
- Kleinkläranlage

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Innerhalb des Sondergebietes beträgt die zulässige Grundfläche (GR)

- je Ferienhaus max. 150 m²
- je Tiny House max. 30 m²

- für Gemeinschaftsanlagen, Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser sowie Wohnungen / Wohngebäude für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen die im Beherbergungsgewerbe tätig sind insgesamt max. 700 m²

2.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche von Ferienhäusern, Gemeinschaftsanlagen, Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser sowie Wohnungen / Wohngebäude bleiben überdachte Terrassen bis zu einer Grundfläche von 10 m² unberücksichtigt.

3. Höhenlage der Gebäude (gem. § 9 Abs. 3 BauGB und § 22 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Innerhalb des Plangebietes dürfen Ferienhäuser und Tiny Houses eine Traufhöhe von max. 4,0 m und eine Firsthöhe von max. 6,0 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Die Firsthöhe von 6,0 m gilt auch, wenn sich bei Tiny Houses ein Hohlraum unter dem Erdgeschossfußboden befindet.

3.2. Baulichen Anlagen für den Gemeinschaftsbedarf, für die Verwaltung sowie für die Wohnnutzung der Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen die im Beherbergungsgewerbe tätig sind, dürfen eine Traufhöhe von max. 4,50 m und eine Firsthöhe von max. 7,0 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.

3.3. Der obere Bezugspunkt ist die Dach- bzw. Firsthöhe. Der untere Bezugspunkt ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Geländehöhe.

3.4. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Dach- bzw. Firsthöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig. Mobilfunkmasten sind davon ausgeschlossen.

4. Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebiets ist die Errichtung von Garagen und Carports gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB unzulässig.

5. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche sind ein Feuerlöschteich, Zuwegungen, Spielgeräte und -flächen, Sitzbänke, ein überdachter Grillplatz, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze für Wohnwagen und Wohnmobile zulässig.

5.2. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ist eine maximale Versiegelung von 500 m² zulässig.

6. Wasserflächen und wasserwirtschaftliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die festgesetzten Entwässerungsgräben sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

7. Erhalt von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der 3 m breiten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der Gehölzbestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB durch den Grundstückseigentümer vollständig zu erhalten. Abgängiger Gehölzbestand ist durch Neuanpflanzungen eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes gleichartig zu ersetzen. Die Artenauswahl ist der Tabelle zur textlichen Festsetzung Nr. 8 Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke zu entnehmen. Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

8. Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der 3 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 2-reihige Strauch-Baumhecke zu pflanzen. Vorhandene standortgerechte Laubbäume sind vorrangig zu erhalten. Innerhalb der Strauch-Baumhecke ist eine Zufahrt in einer Breite von 4 m zulässig.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerie	2 j. v. S. 80/120
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	3 j. v. S. 60/100
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Euonymus europaea</i>	Pflaflenhütchen	2 j. v. S. 60/100
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 80/120 = 2 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,0 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzaunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzäun zu versehen. Der Wildschutzzäun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

9. Anpflanzung von Einzelbäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entlang der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie weiterführend entlang des östlichen Randes der Grünfläche sind innerhalb des Plangebietes 19 heimische, standortgerechte Einzelbäume, der Baumart Stieleiche (*Quercus robur*) zu pflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt 10 m. Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm.

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

HINWEISE

1. Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

• Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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.

• Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleasammungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 13 NDSchG meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Heidekreis zu erfolgen.

3. Bodenschutz

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies können z.B. Vergärungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

 Sondergebiete, die der Erholung dienen
gem. § 10 BauNVO
hier: Erholungsgebiet (textl. Festsetzung Nr. 1)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 offene Bauweise
 Baugrenze

3. Maß der baulichen Nutzung

 GRZ 0,25 Grundflächenzahl, Höchstmaß
 I Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

4. Verkehrsflächen

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Privatweg

5. Grünflächen

 Grünfläche
Zweckbestimmung: privat

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

 Anpflanzung von Einzelbäumen
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

 Regelung des Wasserabflusses
hier: Entwässerungsgräben

8. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

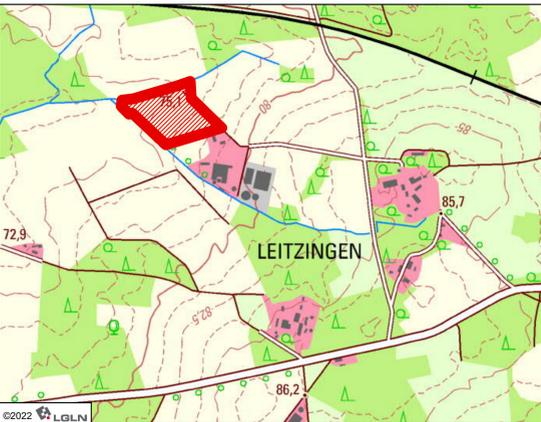
PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190,253) und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70) hat der Rat der Stadt Soltau diesen Bebauungsplan Leitzingen Nr. 2 „Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14“ bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Soltau, den _____

(Klang)
Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



STADT SOLTAU
Landkreis Heidekreis



**BEBAUUNGSPLAN
LEITZINGEN NR. 2
„Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14“**

Ortschaft Leitzingen

Vorentwurf

Maßstab 1 : 1.000
Stand: 04.04.2022