

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Textliche Festsetzungen (Teil B) – VORENTWURF

A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 6 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

In den Teilgebieten WA1 – WA5 sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen unzulässig.

Im Teilgebiet WA1 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB mindestens 30 % der Gesamtwohnfläche je Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, zu errichten.

In den Teilgebieten WA3 – WA5 sind die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 3 BauGB; § 16 (6) i.V.m. §§ 18, 20 und 22 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB; § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB; § 22 BauNVO)

Die Mindestgrundstücksfläche im Teilgebiet WA4 beträgt 550 m² je Wohneinheit bei Einzelhäusern und 300 m² je Wohneinheit bei Doppelhäusern.

Im Teilgebiet WA5 sind für Einzelhäusern je Wohneinheit mindestens 350 m² Grundstücksfläche nachzuweisen.

2.3 Anzahl Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Teilgebiet WA3 ist je Reihenhauseinheit maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Im Teilgebiet WA4 ist je Einzelhaus maximal 1 Wohneinheit zulässig. Darüber hinaus ist eine der Wohneinheiten als Einliegerwohnung bis zu einer Geschoßfläche von 75 m² zulässig.

Im Teilgebiet WA4 ist je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Im Teilgebiet WA5 ist je Einzelhaus maximal 1 Wohneinheit zulässig.

2.4 Bezugspunkt

Der untere Bezugspunkt (Bz) für die Sockelhöhe baulicher Anlagen ist die fertiggestellte Fläche des Straßenbelags der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnachse, in dem Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt.

2.5 Sockelhöhe

Es ist eine maximale Sockelhöhe von bis zu 0,5 m über unteren Bezugspunkt (Bz) zulässig. Die Sockelhöhe wird definiert durch die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses.

2.6 First- und Traufhöhe (§ 18 (1) BauNVO)

Die maximale First- und Traufhöhe sowie Gebäudehöhe ist bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses.

Die festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH), Traufhöhen (TH) und Gebäudehöhe (GH) sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in allen Teilgebieten als offene Bauweise festgesetzt.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Im Teilgebieten WA1 sind Nebenanlagen, insbesondere Garten-/Gerätehäuser sowie Geräteschuppen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Müllsammelstellen, Müllboxen sowie Fahrradhäuser und Fahrradabstellanlagen. Diese sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

In den Teilgebieten WA2 - WA5 ist die Errichtung von Garten-/Geräteschuppen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Müllsammelstellen, Müllboxen sowie Fahrradhäuser und Fahrradabstellanlagen. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

4.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Tiefgaragen im Teilgebiet WA1 sind auch außerhalb der Baugrenzen in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig. Außerhalb der aufgehenden Bebauung sind Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

In den Teilgebieten WA1 und WA3 sind Stellplätze ausschließlich in Form von offenen Stellplätzen zulässig.

In den Teilgebieten WA2 und WA5 sind Stellplätze sowie offene Kleingaragen (Carports) zulässig. Diese sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür vorgesehenen Flächen zu errichten. Sammelstellplatzanlagen sind mit E-Ladestation auszugestalten.

Im Teilgebiet WA2 sind Stellplätze sowie geschlossene und offene Kleingaragen zulässig. Dabei müssen im Teilgebiet WA4 offene Kleingaragen (Carports) und Garagen mit ihrer Zufahrtsseite

mindestens 5,0 m von Grundstücksgrenzen zu erschließenden Verkehrsflächen entfernt angeordnet werden.

Sammelstellplatzanlagen mit mehr als 50 Stellplätzen sind unbedacht und offen zu belassen.

5. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1, Nr. 16 und Nr. 20 BauGB)

Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser (Niederschlagwasser von Dach-, Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen, soweit es unverschmutzt ist) ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und soweit als möglich zu versickern.

Offene, unbedachte Stellplätze sowie Terrassen ab einer Grundfläche von 30 m² sind dabei mit einem Versiegelungsgrad von bis zu 0,6 anzulegen.

6. Grundwasser

Messstellen des Landes Niedersachsen zur Erfassung von Daten zur Grundwassergüte für den gewässerkundlichen Landesdienst sind zu erhalten. Eine Bebauung an diesen Stellen ist nicht zulässig.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Im weiteren Verlauf werden folgende Festsetzungen geprüft:

- *Anpflanzung und Erhalt von Gehölzen innerhalb der nördlichen und östlichen Grünfläche*
- *Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen innerhalb weiterer Grünflächen*
- *Anpflanzung der Bäume entlang der Tetendorfer Straße*
- *Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Stellplatzanlagen (alle 5 Stellplätze)*
- *Anpflanzung von Bäumen (z.B. Obstbaum) innerhalb privater Flächen, Blühstreifen ist zu prüfen*
- *Substrataufbau Tiefgarage*
- *Begrünung Carports sowie Nebengebäude*
- *Insektenfreundliche Außenleuchten*

8. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für „Allgemeine Wohngebiete“ tags und nachts durch den Verkehrslärm der Tetendorfer Straße sind Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen:

1. Im Bereich der maßgeblichen Außengeräuschpegel ist nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.

2. Es sind die sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegel nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen.

3. Außenwohnbereiche sollten ab einem maßgeblichen Außengeräuschpegel von 58 dB auf der der Tetendorfer Straße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Abweichungen von Absätzen 1 und 2 können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall auf der Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können.



Maßgebliche Außengeräuschpegel (Verkehrsmengen ohne Klinikum)

B. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

1. Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt innerhalb des Geltungsbereiches für baugenehmigungspflichtige und baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3.

1. Art und Höhe von Grundstückseinfriedungen (§ 84 Abs. 3 NBauO)

1.1 Grenzen der Privatgrundstücke zu öffentlichen Grünflächen müssen eingefriedet werden. Als Einfriedung der Privatgrundstücke zu diesen Flächen sind ausschließlich geschnittene Hecken einheimischer Gehölze oder freiwachsende Sträucher in einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

Zusätzliche Zäune zu öffentlichen Grünflächen, dürfen (in maximaler Höhe der Hecken) ausschließlich auf der von öffentlichen Flächen abgewandten Seite der Hecke (Grundstücksinnenseite) angeordnet werden.

1.2 Als Einfriedung der Privatgrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den Fuß- und Radwegen sind ausschließlich geschnittene Hecken einheimischer Gehölze oder freiwachsende Sträucher in einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

Zusätzliche Zäune (hier ausschließlich aus Holzmaterialien) zu öffentlichen Verkehrsflächen sind auf der von öffentlichen Flächen abgewandten Seite der Hecke (Grundstücksinnenseite) in maximaler Höhe von 1,2 m zulässig.

Sichtschutzzäune zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

2. Dachneigung, Dachmaterial und Glanz, Dachfarben (§ 84 (3) NBauO)

2.1 In den Teilgebieten WA1 - WA3 sind die Hauptdachflächen der Hauptbaukörper als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° oder als flachgeneigte Dächer auszuführen.

In den Teilgebieten WA4 und WA5 sind die Hauptdachflächen der Hauptbaukörper ausschließlich als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° auszuführen.

2.2 Zur Dacheindeckung der Hauptdachflächen mit Satteldächern sind nur nicht glänzende oder nicht hochglänzende Tonziegel und Betondachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun zulässig. Hiervon ausgenommen sind Verglasungen, Solaranlagen und begrünte Dächer.

Flachgeneigte Dächer sind mit einer Neigung von bis zu 10° auszuführen, hier sind Dacheindeckungen nur als Dachbegrünungen mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung sowie der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.

2.4 Die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude im WA1 und WA2 sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Solartechnische Anlagen sind so herzustellen, dass sie sich in die Dachflächen einfügen. Sie dürfen nur als eine zusammenhängende Fläche ausgestaltet werden und nicht über den Rand der jeweiligen Dachfläche hinausragen. Der Neigungswinkel der solartechnischen Anlage ist dem Neigungswinkel des Daches anzupassen, auf der die solartechnische Anlage installiert ist.

2.5 Die Vorschriften unter 2.1 und 2.2 gelten nur für die Hauptbaukörper und nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Vordächer).

2.6 In allen Teilgebieten sind die zulässigen Nebenanlagen, offene Kleingaragen (Carports) und Garagen mit begrünten Dächern auszuführen.

2.7 Für die festgesetzten Farbtöne sind nur Farbtöne in Annäherung an die folgenden RAL Farben allgemein zulässig:

Farbton Rot: 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Kaminrot), 3003 (Rubinrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 3009 (Oxidrot),

Farbton Rotbraun: 8001 (Ockerbraun), 8004 (Kupferbraun), 8012 (Rotbraun), 8015 (Kastanienbraun), 8023 (Orangebraun).

3. Dachgauben und Einschnitte (§ 84 (3) NBauO)

Die Gesamtlänge von Dachgauben oder Dacheinschnitten je Dachseite darf insgesamt nicht mehr als 50 % der Gesamtlänge der dazugehörigen Traufe betragen. Die Seitenwände der Dachgauben oder Dacheinschnitte müssen von den Giebeln mindestens 2 m entfernt bleiben.

4. Außenwandflächen (§ 84 (3) NBauO)

4.1 Für die Hauptbaukörper ist die Verwendung von Holzmaterialien mit farblosem oder rotbraunem Anstrich sowie von Ziegelmauerwerk oder Verblendriemchen im Farbton Rot bis Rotbraun zulässig. Daneben ist die Nutzung von Putzmaterialien (in den Farben Rot, Grau und Weiß) sowie von Zinkblech oder Betonmaterialien bis zu einem Anteil von 30% der Außenwandfläche zulässig.

4.2 Für die Fassaden der geschlossenen Kleingaragen ist ausschließlich die Verwendung von Holz oder das Hauptmaterial des Hauptgebäudes (vgl. Ziffer 4.1) zulässig.

4.3 Für die festgesetzten Farbtöne sind nur Farbtöne in Annäherung an die folgenden RAL Farben allgemein zulässig:

Farbton Rot: 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Kaminrot), 3003 (Rubinrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 3009 (Oxidrot)

Farbton Rotbraun: 8001 (Ockerbraun), 8004 (Kupferbraun), 8012 (Rotbraun), 8015 (Kastanienbraun), 8023 (Orangebraun), 8016 (Mahagonibraun),

Farbton Grau: 7015 (Silbergrau), 7035 (Lichtgrau), 7032 (Kieselgrau), 7044 (Seidengrau),

Farbton Weiß: 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), 9003 (Signalweiß), 9010 (Reinweiß), 1013 (Perlweiß).

5. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche (§ 84 (3) NBauO)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit diese nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Schotter- und Steingärten sowie Mulchgärten sind unzulässig.

In den WA 1 - WA 4 sind mindestens 40 % der Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen:

6. Müllsammelplätze (§ 84 (3) NBauO)

Private Müllsammelplätze in den Teilgebieten WA1 und WA2 sind mit einer ausreichenden Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben oder in die Baukörper von Hauptgebäuden und Nebenanlagen einzubeziehen.

7. Werbeanlagen (§ 84 (3) NBauO)

Werbeanlagen sind ausschließlich als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung direkt am Gebäude und bis zu einer Flächengröße von max. 1 qm zulässig. Die Farben der Werbeanlagen sind so zu wählen, dass sie sich in das Gesamtbild einfügen.

Bei leuchtenden, hinterleuchteten und angeleuchteten Werbeanlagen sind grelles und wechselndes Licht unzulässig.

8. Ordnungswidrigkeiten (§ 80 (3) NBauO)

Gemäß § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich und fahrlässig den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

C. Hinweise

1. Kampfmittel

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

2. DIN-Standards

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

3. Bodenfunde

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

4. Grundstückszufahrten

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.