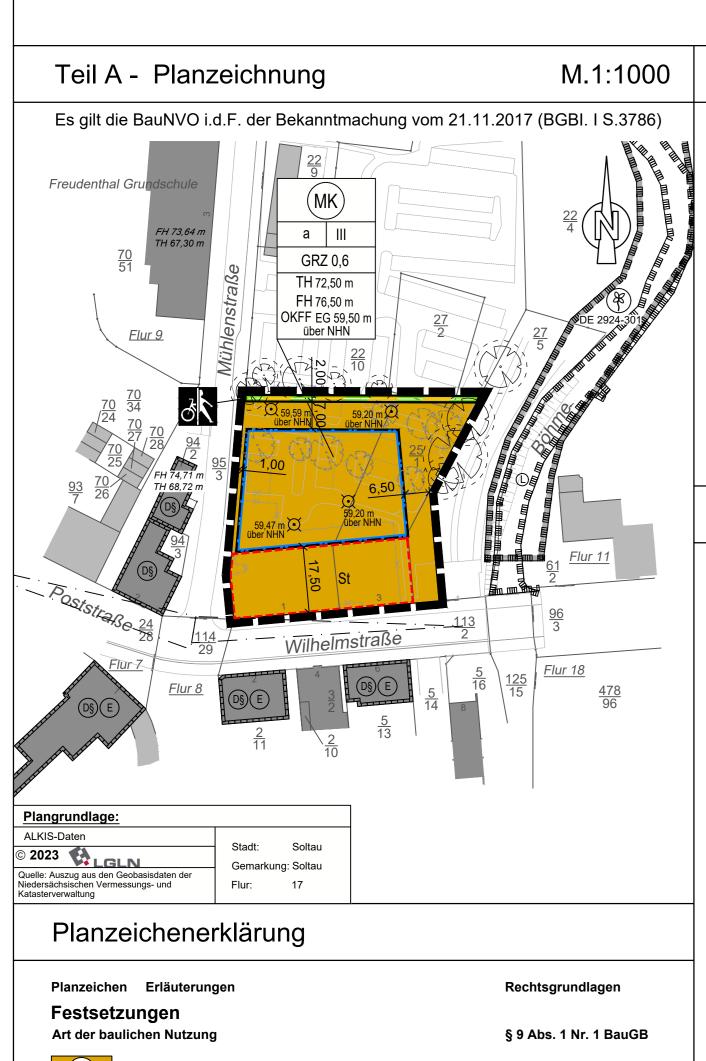
Satzung der Stadt Soltau über den Bebauungsplan Nr. 127 Wilhelmstraße Ecke Mühlenstraße am Böhmepark



Festsetzungen Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
MK	Kerngebiet	§ 7 BauNVO	
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO	
GRZ 0,6	Grundflächenzahl (GRZ)	3 TO DAUNVO	
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		
TH 72,50 m Traufhöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull)		1)	
FH 76,50 m	FH 76,50 m Firsthöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull)		
OKFF EG 59,50 m	Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull)		

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

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung:

Rad- und Fußweg

Sonstige Planzeichen Jmgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen -----

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Jmgrenzung FFH-Gebiet Nr. 77 "Böhme" (DE 2924-301) § 32 BNatSchG Schutzgebiet 'Netz Natura 2000' Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet "Böhmeaue" (LSG HK 00050) § 26 BNatSchG

Eingetragene Kulturdenkmale die dem Denkmalschutz unterliegen D: Baudenkmal

§ 9 Abs. 6 BauGB E: Zu erhaltende Gebäude

Darstellungen ohne Normcharakter

Vorh. Flurstücksgrenze

Vorh. Gebäude

Künftig entfallendes Gebäude

Kronenbereich von Bäumen außerhalb des Plangebietes

(1,5 m Abstand zum Kronenradius)

Künftig entfallende Bäume ∠ z.B. 59,20 m Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull) z.B. FH 73,64 m Bestandshöhen Gebäude z.B. TH 67,30 m in m über NHN (Normalhöhennull)

Freihaltebereich um zu erhaltende Bäume

Teil B - Text

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO)

1.1 Innerhalb des Kerngebietes (MK) sind sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Einzelhandelseinrichtungen gem. § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

Die gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 BauNVO in Kerngebieten (MK) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

1.2 Innerhalb des Kerngebietes sind Spielhallen, Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows, Bordellbetriebe sowie sonstige ähnliche Gewerbebetriebe (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr) unzulässig.

Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

> Innerhalb des Kerngebietes (MK) muss die Größe des Baugrundstückes je Einzelhandelsbetrieb mindestens 2.000 m² betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 1 Abs. 10, § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

3.1 Innerhalb des Kerngebietes (MK) werden maximal zulässige Firsthöhen (FH) durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

3.2 Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudedaches (Dachhaut). 3.3 Der erste mittlere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Abstand zwischen dem unteren

Bezugspunkt und dem Traufpunkt. 3.4 Der zweite mittlere Bezugspunkt für die Höhe der Erdgeschossebene ist der Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG). Eine Unterschreitung der festgesetzten Fußbodenhöhe ist unzulässig. Eine Überschreitung der

3.5 Der untere Bezugspunkt gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Bezugsfläche von Normalhöhennull.

festgesetzten Fußbodenhöhe um bis zu 20 cm ist zulässig.

3.6 Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Firsthöhe (FH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik/Solarthermie) Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,00 m

Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§ 12, 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

4.1 Auf der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen "Stellplatzfläche" ist die Einrichtung von Stellplätzen nur ohne Überdachung zulässig.

4.2 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Kerngebietes (MK) darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verfahrensfreie Anlagen gem. NBauO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 1,0 überschritten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Kerngebietes (MK) sind sowohl entlang der westlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 95/3 als auch gegenüber dem Flurstück 27/5 die Errichtung von Gebäuden mit verringerten gesetzlichen Grenz- und Abstandsflächen entsprechend der festgesetzten Baugrenzen

6. <u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Innerhalb der tatsächlichen Kronentraufbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der als Darstellung ohne Normcharakter dargestellten Bäume sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze zu vermeiden. Unvermeidbare Bodenversiegelungen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur in Begleitung eines Baumsachverständigen mit versickerungsfähigen Belägen oder in wassergebundener Bauweise zulässig.

6.2 Zum Schutz des FFH-Gebietes DE 2924-30 ,Böhme' mit seinen Erhaltungszielen sind temporäre Grundwasserabsenkungen bis max. 57,80 m ü. NHN zulässig.

6.3 Zum Schutz des FFH-Gebietes DE 2924-30 ,Böhme' mit seinen Erhaltungszielen sind erforderliche Gründungen für neu entstehende Gebäude erschütterungsfrei herzustellen.

6.4 Zum Schutz des FFH-Gebietes DE 2924-30 ,Böhme' mit seinen Erhaltungszielen sind im Plangebiet in Richtung des Böhmeparks nur abgeschirmte und nach unten strahlende Leuchtkörper zu verwenden. Abstrahlungen in Richtung des Böhmeparks sind zu vermeiden.

6.5 Das Oberflächenwasser kann unter Einhaltung der wasserrechtlichen Vorgaben gereinigt in die Böhme eingeleitet werden. Die Einleitstelle ist so zu gestalten, dass keine Beeinträchtigung der Gewässerfunktion entsteht und keine wesentliche Umgestaltung des Uferbereiches erfolgt.

6.6 Der Winterdienst ist nur mit Feststoffen auszuführen. Salz und / oder salzhaltige Streumittel dürfen nicht verwendet werden.

Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1. Nr. 23b BauGB)

7.1 Mindestens 50% der Dachflächen der Gebäude sind mit Anlagen zur Nutzung solarer Energie (Photovoltaik/Solartherme) oder Dachbegrünung auszustatten. Der Anteil der Dachfläche zur Nutzung solarer Energie hat dabei mindestens 25% zu betragen. Kombinationen von Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind zulässig.

7.1.1 Der Umfang der Anlagen zur Nutzung solarer Energie (Photovoltaik / Solarthermie) kann reduziert werden bzw. entfallen, wenn die Errichtung technisch unmöglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar

Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Kerngebietes (MK) sind Stellplätze sowie Zu- und Abfahrten zu asphaltieren oder mit einem Betonsteinpflaster mit einer Fuge < 3 mm auszuführen.

Die tatsächlichen Kronentraufbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der als Darstellung ohne Normcharakter dargestellten Bäume sind von der entsprechenden Regelung ausgenommen (s. Ziffer 6.1).

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

Innerhalb des Kerngebietes (MK) sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein großkroniger standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen. Die Baumgruben sind mit geeignetem Substrat mit mind. 12 m³ durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mind. 2,0 m und einer offenen, unversiegelten Pflanzscheiben von mind. 10 m² herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Befahren zu sichern. Alle anzupflanzenden Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))

1. Anzahl der Einstellplätze

1.1 Innerhalb des Kerngebietes (MK) wird die Anzahl der Stellplätze für die hier zulässigen Nutzungen nachfolgend festgelegt und in der zugehörigen Tabelle wiedergegeben.

1.2 Bei Nutzungsarten, die in der nachfolgenden Tabelle mit den Richtzahlen nicht genannt, jedoch mit einer Nutzungsart vergleichbar sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall, unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf, zu ermitteln.

1.3 Ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze ein Bruchteil, so ist dieser ab einer 5 an der ersten Dezimalstelle auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.

	Verkehrsquelle	Einstellplätze (ESP)	
-	Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein	1 ESP je 40 m² Nutzfläche	
	Räume mit erheblichen Besucherverkehr	1 ESP je 25 m² Nutzfläche; mindestens 2 ESP	
	Läden, Geschäftshäuser	1 ESP je 40 m² Verkaufs-/Nutzfläche; mindestens 2 E	
	Gaststätten von örtlicher Bedeutung	1 ESP je 12 Sitzplätze	
	Wohnnutzung	1 ESP je Wohnung bis 50 m² Wohnfläche	
		1,5 ESP je Wohnung ab 51 m² Wohnfläche	

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Soltau, Fachgruppe 61, Poststraße 12, 29614 Soltau eingesehen werden.

Gestaltungssatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 127 gilt die "Gestaltungsatzung für die alten Teile der Soltauer Innenstadt".

<u>Denkmalschutz</u>

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz in der z. Zt. gültigen Fassung). Bodenfunde sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

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 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58, III 231-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I S.1057)

durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000

Verfahrensvermerke

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsichen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 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. 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 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.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich

Keiner Erlaubnis bedarf:

Soltau, den ...

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufaben 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).

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Katasteramt Soltau

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

Regionaldirektion Sulingen-Verden

GSP Ingenieurgesellschaft mbH

Gosch & Priewe Paperbarg 4, 23843 Bad Oldesloe

Tel.: 04531/6707-0, oldesloe@gsp-ig.de

Bad Oldesloe, den ..

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am .. . die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 "Wilhelmstraße Ecke Mühlenstraße am Böhmepark" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss

wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Soltau, den ..

Olaf Klang

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und des Umweltberichtes sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegen. 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

Olaf Klang Bürgermeister

Bürgermeister

Dipl.-Ing. St.Gosch

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan Nr. 127 "Wilhelmstraße Ecke Mühlenstraße an Böhmepark" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 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

Olaf Klang Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 127 "Wilhelmstraße Ecke Mühlenstraße am Böhmepark" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am . ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am . rechtsverbindlich geworden.

Soltau, den

Olaf Klang Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 127 "Wilhelmstraße Ecke Mühlenstraße am Böhmepark" sind - die Verletzungen 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

Soltau, den ..

Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Olaf Klang Bürgermeister Präambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr.176) und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.03.2019 (Nds. GVBI. S. 70) hat der Rat der Stadt Soltau am ... den Bebauungsplan Nr. 127, Wilhelmstraße Ecke Mühlenstraße am Böhmepark, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Soltau, den ...

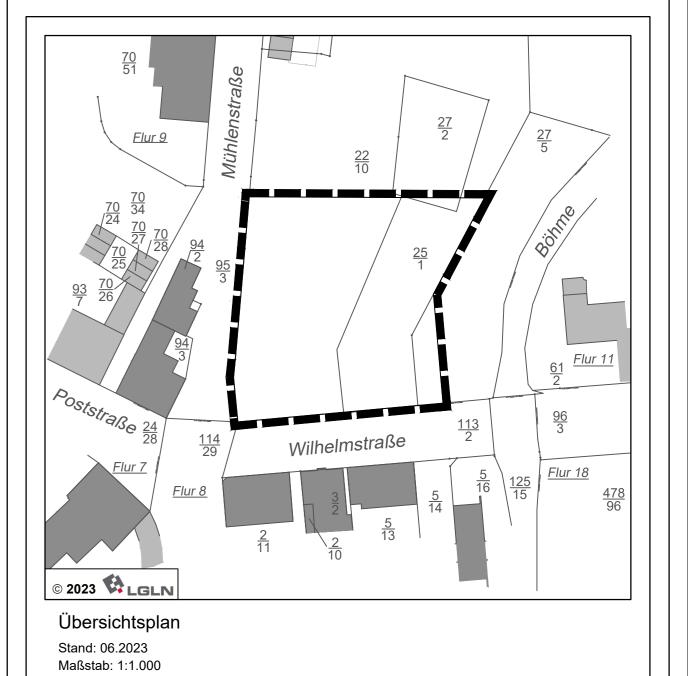
Olaf Klang Bürgermeister



Stadt Soltau

Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 127 Wilhelmstraße Ecke Mühlenstraße am Böhmepark



Entwurf

Stand: 14.09.2023