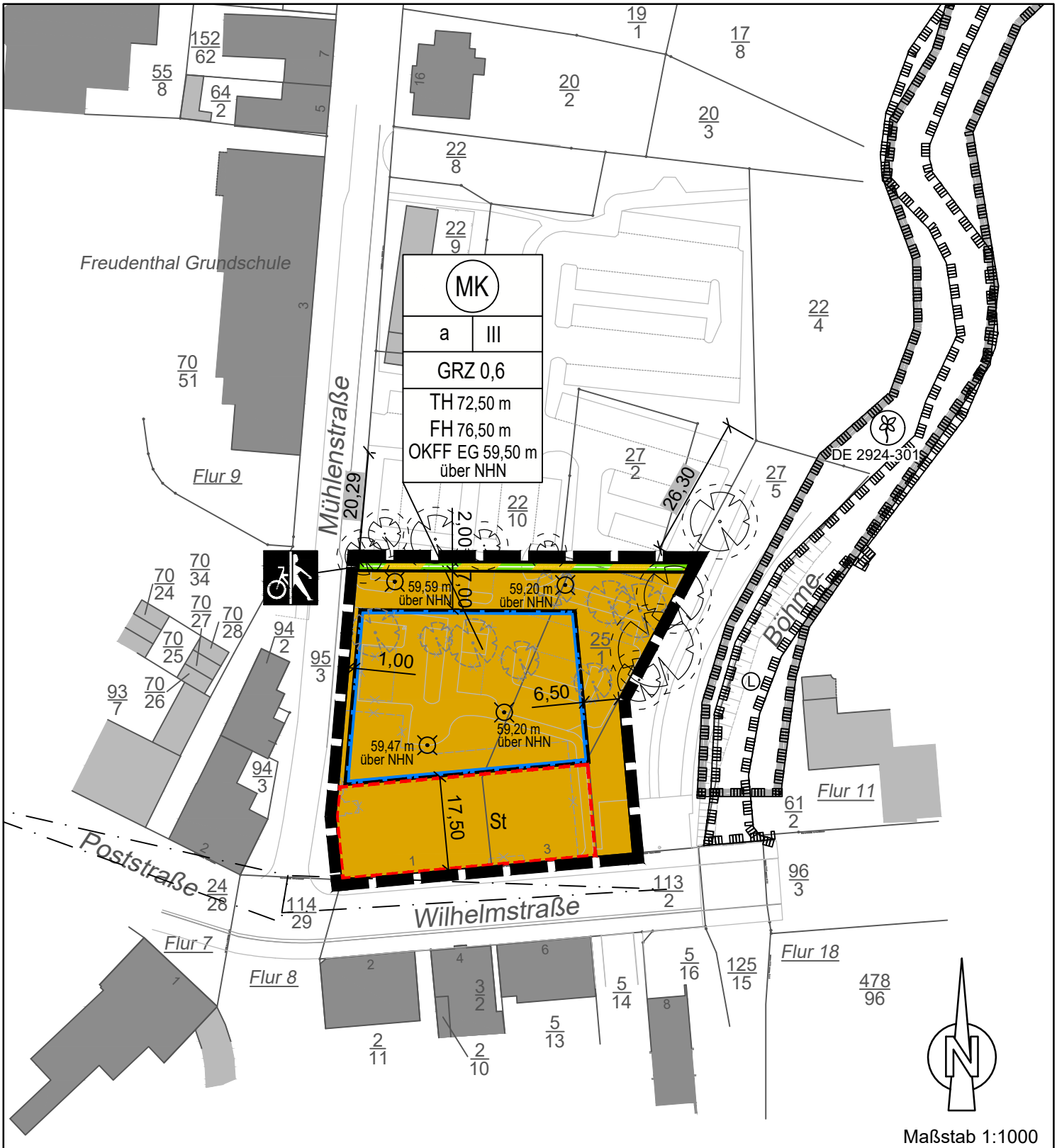

Satzung der Stadt Soltau über den Bebauungsplan Nr. 127

"Wilhelmstraße Ecke Mühlenstraße am Böhmepark"

Planzeichnung

GSP
GOSCH & PRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe
Paperbarg 4
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79
E-mail: oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 23.11.2023 / SR P-Nr.: 23 / 1540

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen

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)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
TH 72,50 m	Traufhöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull)
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)

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

a	Abweichende Bauweise
	Baugrenze

Verkehrsflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**

	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung:
	Rad- und Fußweg

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
St	Stellplätze	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
2,00	Maßangabe in Meter	

Nachrichtliche Übernahmen — **§ 9 Abs. 6 BauGB**

	Sichtdreieck	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Umgrenzung FFH-Gebiet Nr. 77 "Böhme" (DE 2924-301) Schutzgebiet 'Netz Natura 2000'	§ 32 BNatSchG
L	Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet "Böhmeaue" (LSG HK 00050)	§ 26 BNatSchG

Darstellungen ohne Normcharakter

	Vorh. Flurstücksgrenze
	Vorh. Gebäude
	Künftig entfallendes Gebäude
	Kronenbereich von Bäumen außerhalb des Plangebietes
	Freihaltebereich um zu erhaltende Bäume (1,5 m Abstand zum Kronenradius)
	Künftig entfallende Bäume
z.B. 59,20 m	Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)

Satzung der Stadt Soltau über den Bebauungsplan Nr. 127

"Wilhelmstraße Ecke Mühlenstraße am Böhmepark"

Zeichenerklärung

GSP
GOSCH & PRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe
Paperbarg 4
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79
E-mail: oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 23.11.2023 / SR P-Nr.: 23 / 1540

1. 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. § 7 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.

2. Mindestgrundstücksgröße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

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

3. Höhe baulicher Anlagen

(§ 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 festgesetzten Fußbodenhöhe um bis zu 20 cm ist zulässig.

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

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 zulässig.

4. 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 werden.

5. Bauweise

(§ 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 zulässig.

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

(§ 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.

Satzung der Stadt Soltau über den Bebauungsplan Nr. 127

"Wilhelmstraße Ecke Mühlenstraße am Böhmepark"

Teil B - Text

(Seite 1)

GSP
GOSCH & PRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe
Paperbarg 4
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79
E-mail: oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 23.11.2023 / SR P-Nr.: 23 / 1540

7. 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 ist.

8. 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).

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+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 ESP
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

Hinweise

1. Vorschriften

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

2. Gestaltungssatzung

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

3. Denkmalschutz

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.

4. Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote der §§ 39 und 44 BNatSchG sind Rodungen und Baufeldfreimachungen ungenutzter Grundstücke nur in einem Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

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

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, III 231-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)

Satzung der Stadt Soltau über den Bebauungsplan Nr. 127

"Wilhelmstraße Ecke Mühlenstraße am Böhmepark"

Teil B - Text

(Seite 2)

GSP
GOSCH & PRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe
Paperbarg 4
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79
E-mail: oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 23.11.2023 / SR P-Nr.: 23 / 1540