

PRÄMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), und des § 84 der Nds. Bauordnung (NdsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578), i.V.m. § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NroVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 434), hat der Rat der Stadt Solltau diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Bethovenstraße 13-23“, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Solltau, den Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

1. Aufstellungsbeschluss	
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Bethovestraße 13-23“ beschlossen.	
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.	
Soltau, den	Bürgermeister

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:500

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

©2023  **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheeßel, den Öff. best. Verm.-Ing

3. Planverfasser	
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 „Beethovenstraße 13-23“ wurde ausgearbeitet von der	
Grotte-Gesellschaft Nord GmbH Grotte-Strasse 49 27396 Rotenburg (Wümme) Fax: 04261 / 929 390 Tel.: 04261 / 929 390 E-Mail: info@ggn-architekten.de	
Rotenburg (Wümme), den	Planverfasser

4. Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Beethovestraße 13-23“ und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Planunterlagen öffentlich ausgelegt:

Soltau, den Bürgermeister

5. Erneute Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Beehovenstraße 13-23“ und der Begründung zugestimmt und seine erneute Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauBG beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung wurden bis im zum Einsichtnehmen ausgestellt.

Soltau, den Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss	
Der Rat der Stadt Soltau hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Beethovenstraße 13-23“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.	Soltau, den Bürgermeister

7. Inkrafttreten	
Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 „Beethovenstraße 13-23“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB amortsüblich bekannt gemacht worden.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Solltau, den	Bürgermeister

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Beethovenstraße 13-23“ sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den Bürgermeister

PLANZEICHNUNG

WA	GRZ 0,4
II	o
GOK 70 m ü. NHN	

59,13 m ü. NHN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind, bis auf Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO, zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet darf die Gebäudeoberkante der baulichen Anlagen eine Höhe von 70 m ü. NHN nicht überschreiten. Der untere Bezugspunkt ist ein Kanaldeckel in der Beethovenstraße und in der Planzeichnung festgesetzt. Die maximale Gebäudeoberkante darf durch Solaranlagen und technische Aufbauten um bis zu 0,5 m überschritten werden.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Balkone und Dachüberstände um bis zu 1 m überschritten werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB mindestens 30 % der Wohneinheiten so zu errichten, dass sie mit Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

5.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplatzanlagen (auch mit mehr als 25 Stellplätzen) sowohl überdacht als auch unbedacht zulässig. Die Dächer der überdachten Stellplätze sind zu begrünen.

5.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Zufahrten mit einer Breite von jeweils bis zu 5 m zulässig.

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind insgesamt 3 kleinkronige Laubbäume fachgerecht durch den Vorhabenträger in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind einheimische Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm zu verwenden.

- Blumenesche (*Fraxinus ornus*)
- Echte, Breitblättrige, Schwedische Mehlbeere (*Sorbus aria*, *latifolia*, *intermedia*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hänge-Ulme (*Ulmus glabra* "Pendula")
- Kugelahorn (*Acer platanoides* "Globosum")
- Kugel-Robinie (*Robinia pseudoacacia* "Umbraculifera")
- Sal-Weide (*Salix caprea*)
- Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* "Frans Fontaine")
- Wintergrüne Eiche (*Quercus turneri* "Pseudoturneri")
- Winter-Linde (*Tilia cordata* "Rancho")

In dem Plangebiet kommt ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Anwendung, der gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 1. EINSTELLPLÄTZE** (§ 84 (1) NR 2 NBAUO)
 - 1.1** In dem Allgemeinen Wohngebiet ist für Wohneinheiten, die mit Mitteln der Sozialen Wohnrauförderung gefordert werden könnten, mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen.
 - 1.2** Für die übrigen Wohneinheiten sind mindestens 1,25 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.
- 2. FASSADEN** (§ 84 (3) NR 1 NBAUO)
 - 2.1** In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die sichtbaren Außenwände der Fassaden in den Materialien Klinker, Holz und / oder HPL- bzw. Faserzementplatten herzustellen.
 - 2.2** In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die sichtbaren Außenwände der Fassaden in hellen Farbtönen mit Hellblauwerten über 25 % herzustellen. Hellblauzugswerte (auch Remissionswerte genannt) geben als Rückstrahlungswerte den Grad der Reflexion des einfallenden Lichtes wieder und sind den Farbtabelle der Farbersteller zu entnehmen (siehe auch RAL-Farbtöne). Ausgenommen hiervon sind Fenster und Türen sowie untergeordnete Bauteile, die zur Gliederung und Proportionierung der Fassaden dienen.
- 3. DÄCHER** (§ 84 (3) NR 2 NBAUO)
 - 3.1** In dem Allgemeinen Wohngebiet dürfen solartechnische Anlagen nur als eine zusammenhängende Fläche ausgestellt werden und nicht über den Rand der jeweiligen Dachfläche hinausragen. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
 - 3.2** In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nur Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig. Dachflächen, die nicht für solartechnische Anlagen genutzt wird, sind zu begrünen.
- 5. WERBEANLAGEN** (§ 84 (3) NR 2 NBAUO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen ausschließlich als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung direkt am Gebäude und bis zu einer Flächengröße von max. 1 m² 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.
- 6. EINFRIEDUNGEN** (§ 84 (3) NR 3 NBAUO)
 - 6.1** In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen entlang der Beethovenstraße nur als geschnittene Hecken, einheimische Gehölze oder freiwachsende Sträucher mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. An der Innenseite der Pflanzung sind ergänzend Zäune aus natürlichen Materialien (Holz, Naturstein) in maximal gleicher Höhe zulässig.
 - 6.2** In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen entlang der übrigen öffentlichen Verkehrsflächen (einschließlich Fuß- und Radwege) nur als geschnittene Hecken, einheimische Gehölze oder freiwachsende Sträucher sowie Zäune aus natürlichen Materialien (Holz, Naturstein) mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Sichtschutzzäune zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.
- 7. AUSSENBELEUCHTUNG** (§ 84 (3) NR 5 NBAUO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich nach unten gerichtete / geneigte insektenfreundliche, UV-arme und energiesparende Lichtquellen (z.B. LED,

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom

Es gilt die Baunutzungsverordnung 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.

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

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.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass Wärmepumpen als betriebsbedingte Anlagen nach § 3 Abs. 5 BImSchG die Anforderungen nach § 22 Abs. 1 BImSchG erfüllen müssen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4

Grundflächenzahl

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

II

Maximale Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

GOK 70 m ü. NHN

Maximale Höhe der Gebäudeoberkante über Normalhöhennull

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

Offene Bauweise

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

Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

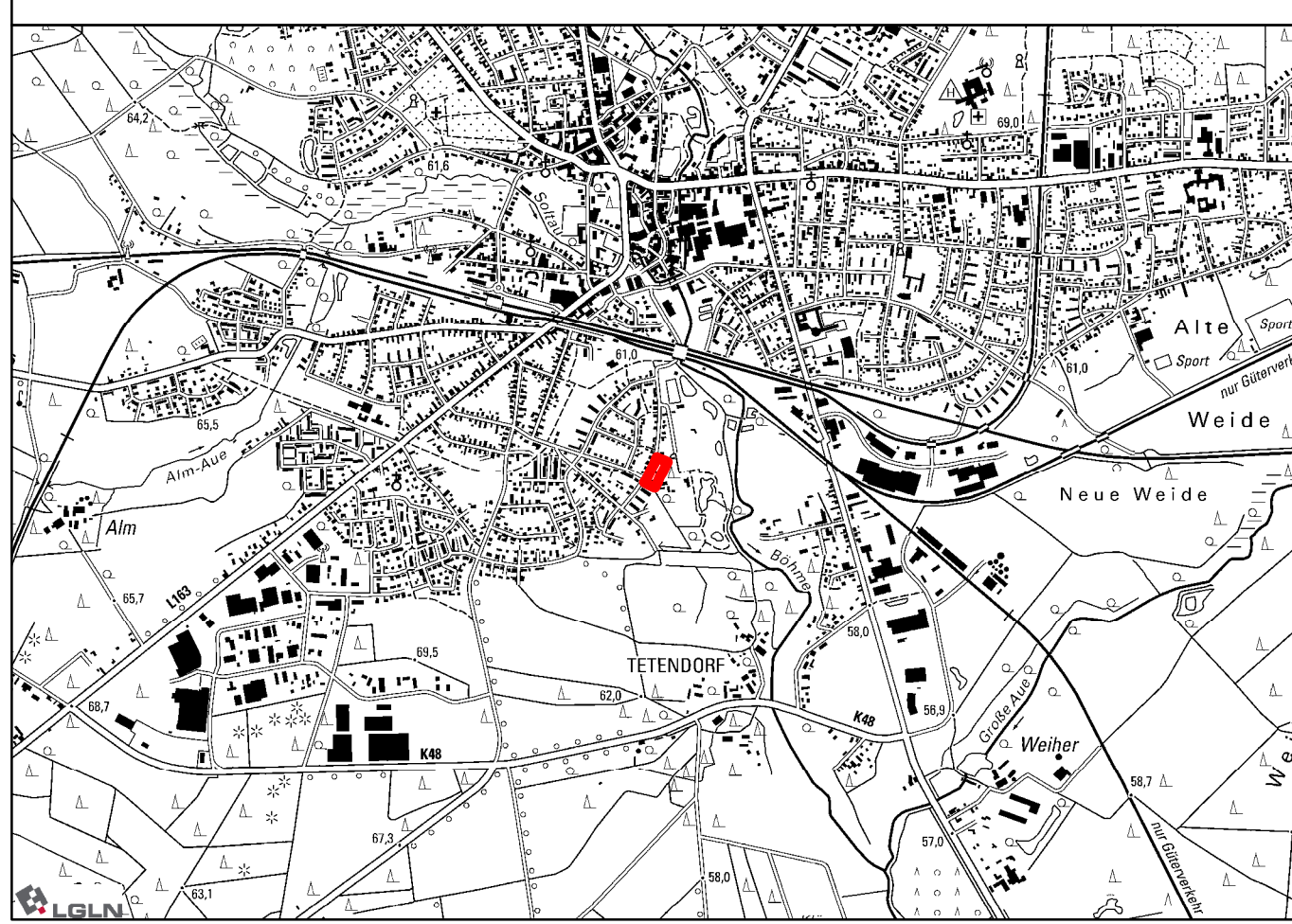
(§ 9 (7) BauGB)

59,13 m ü. NHN

Höhenbezugspunkt (Kanaldeckel)

(§ 9 (1) BauNVO)

ÜBERSICHTSPLAN
M 1:25.000



STADT SOLTAU
Landkreis Heidekreis

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 7

- Beethovenstraße 13-23 -

- Verfahren gem. § 13a BauGB -
- Entwurf für die Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB -

Stand: 13.03.2024

0 12,5 25 50

