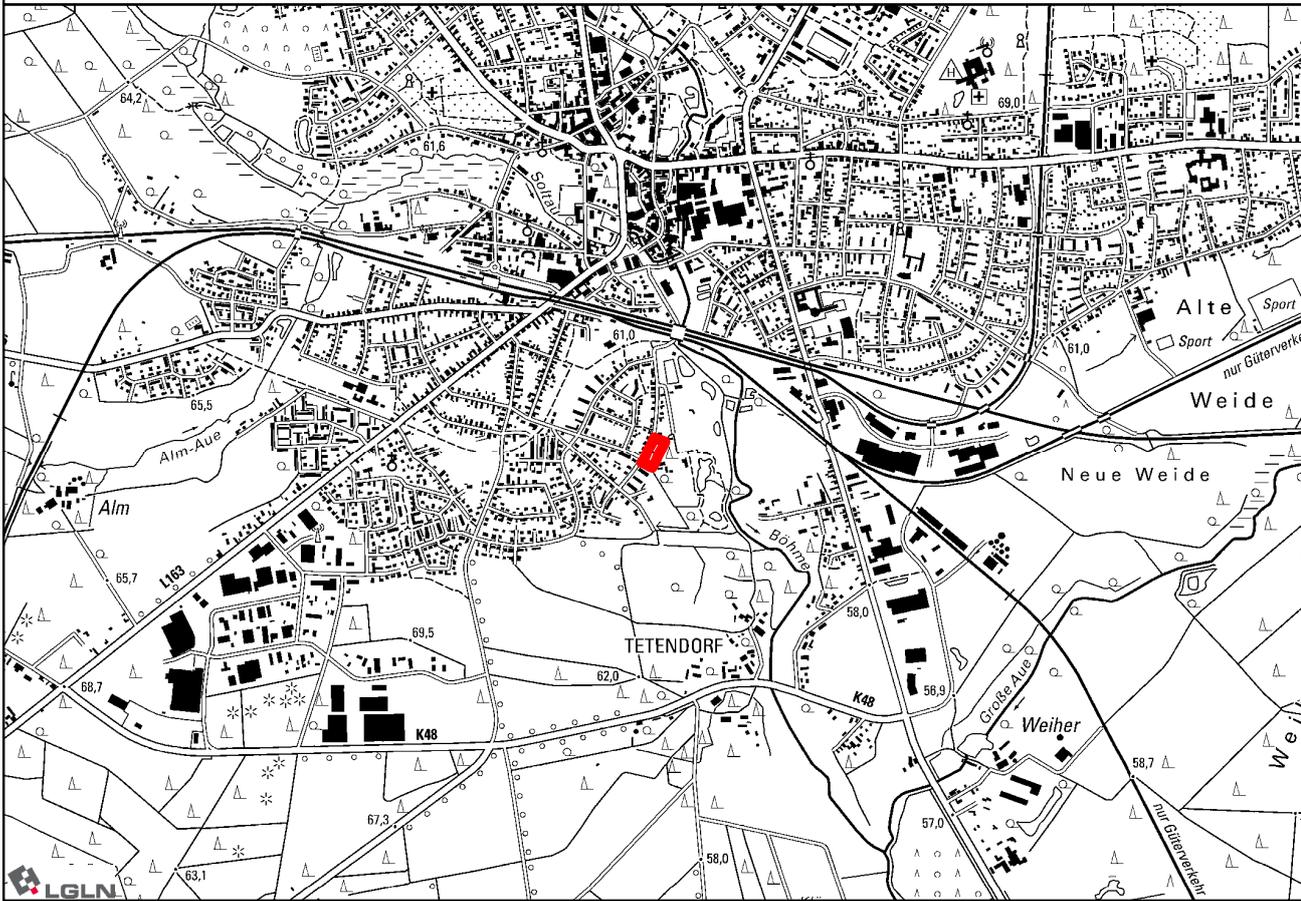


ÜBERSICHTSPLAN M 1:25.000



STADT SOLTAU

Landkreis Heidekreis

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 7

- Beethovenstraße 13-23 -

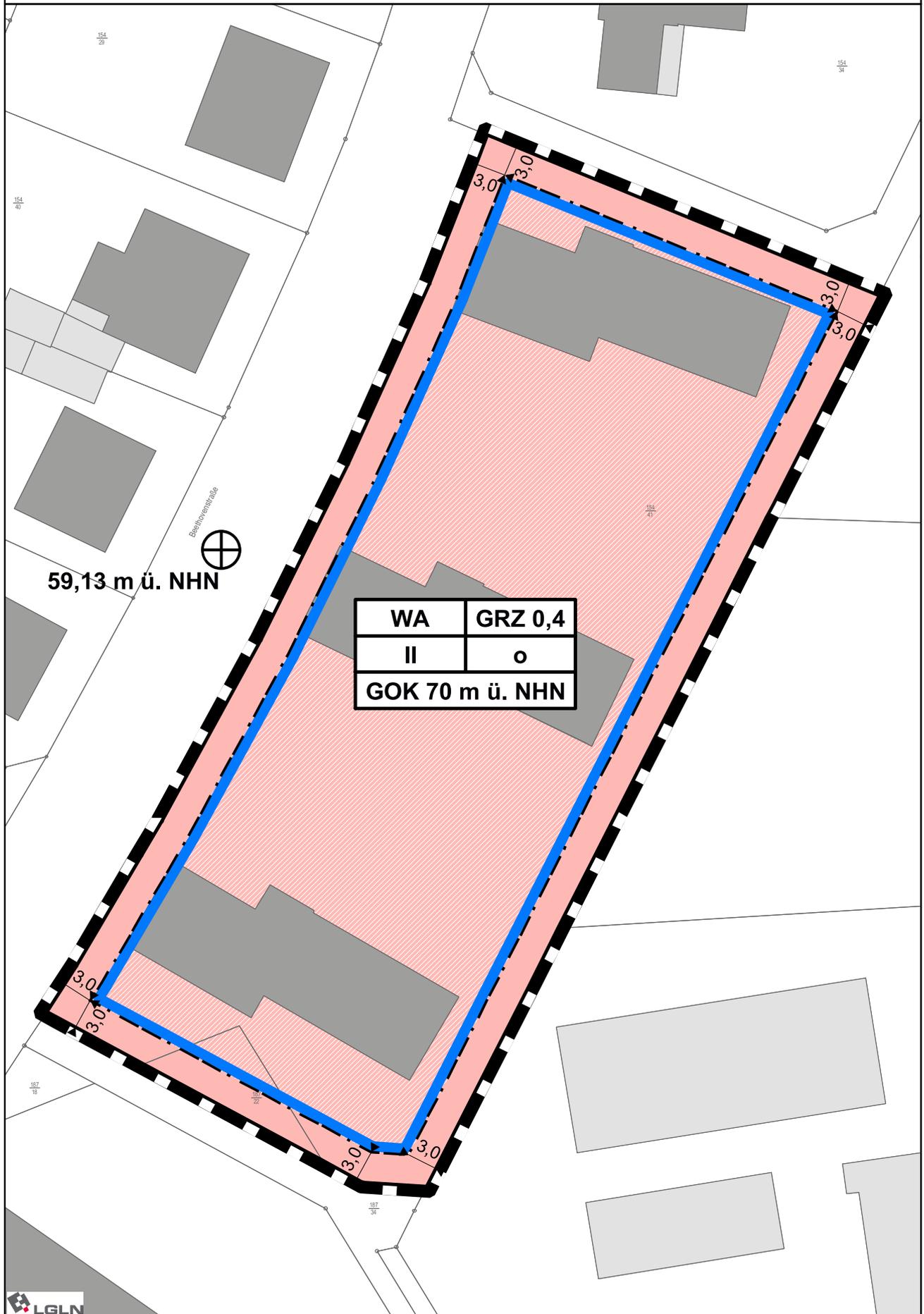
- Verfahren gem. § 13a BauGB -
- Entwurf für die Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB -



Stand: 13.03.2024



PLANZEICHNUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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)
(§ 18 (1) BauNVO)



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



TEXTLICHE FESTLEGENGEN

1.
1.
1.
2.
2.
2.
3.
3.
3.
5.
In
de
zu
ei
ur
6.
6.
6.
7.
In
ins
Na
ei
8.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

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. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

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.

2.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,80 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.

4. SOZIALE WOHNRAUMFÖRDERUNG (§ 9 (1) NR. 7 BAUGB)

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. STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)

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.

5.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die unbedachten Stellplätze mit einem maximalen Versiegelungsgrad bzw. Abflussbeiwert von 0,6 herzustellen.

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) NR. 25A BAUGB)

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.

Mögliche Pflanzenauswahl:

- Blumenesche (*Fraxinus ornus*)
- Echte, Breitblättrige, Schwedische Mehlbeere (*Sorbus aria, latifolia, intermedia*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hänge-Ulme (*Ulmus glabra `Pendula`*)
- Kugelhorn (*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`*)

7. VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (§ 12 (3) BAUGB)

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 Wohnraumförderung gefördert 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 Hellbezugswerten über 25 % herzustellen. Hellbezugswerte (auch Remissionswerte genannt) geben als Rückstrahlungswerte den Grad der Reflexion des einfallenden Lichtes wieder und sind den Farbtabelle der Farbhersteller 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 1 NBAUO)

- 3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet dürfen solartechnische Anlagen nur als eine zusammenhängende Fläche ausgestaltet 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 Anpflanzung 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, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder gleichwertige) mit warmweißen Lichtquellen einzusetzen und die Lichtpunkthöhe möglichst tief anzusetzen.

8. SCHOTTERGÄRTEN (§ 84 (3) NR 6 NBAUO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich nach unten gerichtete / geneigte insektenfreundliche, UV-arme und energiesparende Lichtquellen (z.B. LED, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder gleichwertige) mit warmweißen Lichtquellen einzusetzen und die Lichtpunkthöhe möglichst tief anzusetzen.

8. SCHOTTERGÄRTEN (§ 84 (3) NR 6 NBAUO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet müssen die nicht überbauten Flächen im Sinne des § 9 Abs. 2 NBauO Grünflächen sein. Mulchflächen mit sparsamer Bepflanzung (Braunflächen) und sogenannte „Schottergärten“ sind, in jeglicher Form und aus jeglichem Material, unzulässig.

HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Gemäß § 80 Abs. 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.

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

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.

2. KAMPFMITTEL

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

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. 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.

5. IMMISSIONEN DURCH WÄRMEPUMPEN

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

ÜB
M



- Ver

- Ent

Stand

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), und des § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 – VORIS 21072), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578), i.V.m. § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) 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 Soltau diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Beethovenstraße 13-23“, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Soltau, den

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Beethovenstraße 13-23“ beschlossen.

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

Soltau, den

Bürgermeister

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:500

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

 **LGLN**
©2023
**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 Bebauungsplanes Nr. 7 „Beethovenstraße 13-23“ 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

Planverfasser

4. Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Beethovenstraße 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.

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

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 Bebauungsplanes Nr. 7 „Beethovenstraße 13-23“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Soltau, den

Bürgermeister

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

Innerhalb 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