

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**

### **I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 4 BauNVO**

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

**1.1** Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

**1.2** In den Teilgebieten **WA1a** und **WA2a** sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

sind zulässig, soweit sie sich der Hauptwohnnutzung im Gebäude unterordnen. Weitere ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

**1.3** Im Teilgebiet **WA1ab** sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, zu errichten. Der Anteil beträgt dabei mindestens 30 % der Gesamtwohnfläche.

**1.4** In den Teilgebieten **WA3a** und **WA4a** sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Weiteren gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

sind zulässig, soweit sie sich der Hauptwohnnutzung im Gebäude unterordnen. Weitere ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

**1.5** In den Teilgebieten **WA1b**, **WA2b**, **WA3b**, **WA4b** und **WA5** sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Weiteren gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind unzulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls unzulässig.

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

### **2.1. Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.2 Mindestgrundstücksgrößen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksfläche im Teilgebieten **WA4ab** beträgt 550 m<sup>2</sup> je Wohneinheit bei Einzelhäusern und 300 m<sup>2</sup> je Wohneinheit bei Doppelhäusern.

Im Teilgebiet **WA5** sind für Einzelhäuser je Wohneinheit mindestens 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nachzuweisen.

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

Im Teilgebiet **WA3ab** ist je Gebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Im Teilgebiet **WA4ab** sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Im Teilgebiet **WA5** ist je Einzelhaus maximal 1 Wohneinheit zulässig.

### **2.4 Bezugspunkt** (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

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 Abs. 2 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 Gebäudehöhen (GH) sind der Planzeichnung zu entnehmen.

In den Teilgebieten **WA1ab** und **WA2ab** darf für untergeordnete technische Aufbauten, Anlagen für Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien die maximale Gebäudehöhe um max. 1,5 m überschritten werden.

## **3. Bauweise** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Die Bauweise wird in allen Teilgebieten als offene Bauweise festgesetzt.

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

##### **4.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

In allen Teilgebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen wie, Garten-/ Geräteschuppen Abfallsammelstellen, Müllboxen sowie Fahrradhäuser und Fahrradabstellanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen, mit einem Abstand von 3m zur Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

Für das Teilgebiet **WA1a** gilt außerdem, dass zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Kennziffer **1** und der Baugrenze sämtliche Nebenanlagen unzulässig sind.

In den privaten Grünflächen sind sämtliche Nebenanlagen unzulässig.

##### **4.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**

Tiefgaragen sind außerhalb und innerhalb der Baugrenzen, aber nicht in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, zulässig. Außerhalb der aufgehenden Bebauung sind Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

In den Teilgebieten **WA1ab**, **WA2a** und **WA3a** sind oberirdische Stellplätze in Form von offenen Stellplätzen herzustellen. Diese sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen, mit einem Abstand von 3m zur Straßenbegrenzungslinie, zulässig. Im Teilgebiet **WA3a** sind offene Kleingaragen (Carports) nur zulässig, wenn sie 5m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

In den Teilgebieten **WA2b**, **WA3b**, **WA4ab** und **WA5** sind Stellplätze offen, als offene Kleingaragen (Carports) und Garagen zulässig. Diese sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür vorgesehenen Flächen zu errichten. Offene Stellplätze müssen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 3 m, offene Kleingaragen (Carports) und Garagen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,0 m von der zu erschließenden Verkehrsflächen angeordnet werden.

Die Grundstückszufahrten dürfen eine Breite von 5m nicht überschreiten.

#### **5. Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen in den Teilgebieten **WA1ab** und **WA2ab** sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Nicht nutzbar sind dabei ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) sowie durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorh. Bäume erheblich beschattete Teile der Dachfläche.

Auf Hauptgebäuden sind solartechnische Anlagen zulässig, wenn 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.

#### **6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nrn. 16 und 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 m<sup>2</sup> sind dabei mit einem Versiegelungsgrad von bis zu 0,6 anzulegen.

## 7. Entwässerung

Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzten Flächen sind als Entwässerungsmulden versickerungsfähig anzulegen.

Die Flächen können durch Zufahrten der Tiefgaragen, der Stellplatzanlagen sowie durch Erschließungswege mit einer maximalen Breite von 3 m unterbrochen werden.

## 8. Private Grünflächen

Privaten Grünflächen sind als Quartiersplätze mit Spiel-, Freizeit- und Erholungsfunktion anzulegen. Die Versiegelung darf nicht mehr als 50% der jeweiligen Flächen betragen. Stellplätze sind in den privaten Grünflächen unzulässig.

## 9. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 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*

## 10. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 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)

## II. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 NBauO i.v.m § 80 Abs. 1 NBauO

### 11. Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt innerhalb des Geltungsbereiches für baugenehmigungspflichtige und baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 4.

### 12. Art und Höhe von Grundstückseinfriedungen

**12.1** Grenzen der Privatgrundstücke zu öffentlichen Grünflächen müssen eingefriedet werden. Als Einfriedung der Privatgrundstücke zu diesen Flächen sind geschnittene Hecken einheimischer Gehölze oder freiwachsende Sträucher in einer maximalen Höhe von 2,0 m sowie Zäune aus natürlichen Materialien (Holz, Naturstein) in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.

**12.2** Als Einfriedung der Privatgrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den Fuß- und Radwegen sind geschnittene Hecken einheimischer Gehölze oder freiwachsende Sträucher sowie Zäune aus natürlichen Materialien (Holz, Naturstein) in einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

In einem Abstand von mindestens 5m zur Straßenbegrenzungslinie können Anpflanzungen oder Zäune ausschließlich als Einfriedungen hergestellt werden.

### 13. Dachneigung, Dachmaterial und Glanz, Dachfarben

**13.1** In den Teilgebieten **WA1ab** - **WA3a** sind die Hauptdachflächen der Hauptbaukörper als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° oder als flachgeneigte Dächer auszuführen.

In den Teilgebieten **WA3b**, **WA4ab** und **WA5** sind die Hauptdachflächen der Hauptbaukörper ausschließlich als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° auszuführen.

**13.2** 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.

**13.3** Photovoltaikmodule 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.

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

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

**13.6** 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).

#### **14. Dachgauben, Dachgiebel und Einschnitte**

Die Gesamtlänge von Dachgauben, Dachgiebeln (auch Friesengiebel) 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.

#### **15. Außenwandflächen**

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

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

**15.3** 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).

## **16. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche**

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 Mulchflächen sind unzulässig.

## **17. Abfallsammelplätze**

Oberirdische private Abfallsammelplätze in den Teilgebieten **WA1ab** und **WA2ab** sind mit einer ausreichenden Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben oder ihrer Gestaltung an die Hauptbaukörper anzupassen.

## **18. Werbeanlagen**

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.

## **19. 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.

### **III. Hinweise**

#### **20. Kampfmittel**

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

#### **21. 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.

#### **22. Bodenfunde**

Es ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen.

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

#### **23. 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.