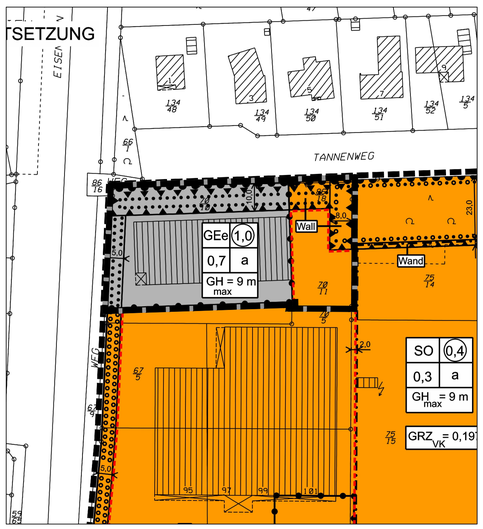
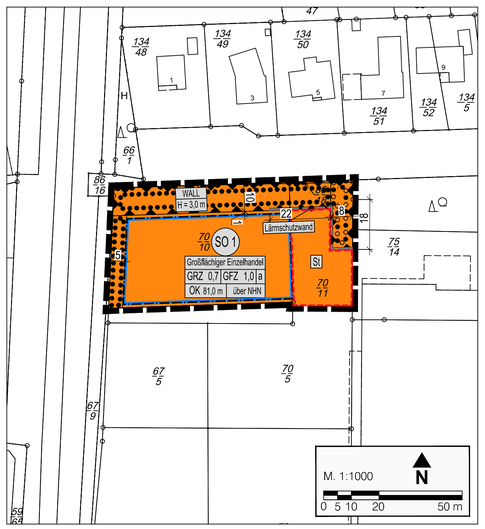
Bebauungsplan Nr. 88
„Vogelbeerweg“
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
1. Änderung



Bebauungsplan Nr. 88
„Vogelbeerweg“
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
3. Änderung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet

SO — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt"

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
0,3 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
GH = 9 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
GRZ VK = 0,197 — Grundflächenzahl zur Begrenzung der max. zulässigen Verkaufsfläche

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a — abweichende Bauweise
Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zugänge

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

O — Gasdruckregelanlage

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Wall — Lärmschutzwall zulässig
Wand — Lärmschutzwand zulässig

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (eingeschränktes Gewerbegebiet / Sondergebiet)

A — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / Anlieferung außerhalb festgesetzter Zeiten

Sichtdreiecke

PLANUNTERLAGE

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen mit Messpunkt

22/25 — Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,7 — Grundflächenzahl

GFZ 1,0 — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

OK 81,0 m — Oberkante, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a — Abweichende Bauweise, siehe § 3 der textl. Festsetzungen

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze, Einkaufswagenboxen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwand, siehe § 5 der textl. Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Sonstige Sondergebiet SO 1 „Großflächiger Einzelhandel“, § 11 BauNVO, dient der Unterbringung von Einzelhandel zur verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung (Nahversorgung).

Zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe mit einem Warenangebot für den überwiegend periodischen Bedarf mit max. 800 m² Verkaufsfläche und folgender Sortimentsvorgabe:
  - Getränke.

Zentrenrelevante Sortimente sind auf max. 10% der Verkaufsfläche zu beschränken.

Weiterhin zulässig sind:
- Nebenanlagen / Nebeneinrichtungen, inkl. Einkaufswagenboxen,
- Stellplätze.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte max. zulässige Oberkante (OK) ü NHN, vgl. Planzeichnung, gilt die Gebäudeoberkante inklusive Antennen oder Dachaufbauten.

§ 3 Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind Gebäudelängen von über 50 m. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung.

§ 4 Erhalt von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Gehölz- und Strauchbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Bestandslücken sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste, siehe Bebauungsplan Nr. 88 i.d.F. der 1. Änderung, textliche Festsetzungen 10.1 und 10.2, zu bepflanzen.

§ 5 Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die Anlieferzone des Getränkemarktes ist an der Westseite des Baus zu verorten und umseitig einzuhausen. Das Schalldämmmaß der verwendeten Materialien für Wand und Dach muss mind. R`w >= 30 dB betragen.

Der bestehende 3,0 m hohe Wall (Höhe über Gelände gemäß Bebauungsplan Nr. 88 i.d.F. der 1. Änderung) ist nach Osten gemäß der Markierung in den zeichnerischen Festsetzungen durch eine Lärmschutzwand mit einer Oberkante von mind. 76,25 m ü. NHN zu ergänzen. Die Ergänzung ist an die bestehende Lärmschutzwand nördlich der Hauptanlieferzone (Bestandsmarkt) anzuschließen.

Fahrbahnoberflächen der Stellplatzanlage (Fahrgassen) sind in Asphalt auszuführen.

§ 6 Verkehrliche Erschließung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die verkehrliche Haupterschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die Lüneburger Straße. Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet wird insofern als ergänzende Erweiterung des Sonstigen Sondergebietes gemäß der Planfassung der 1. Änderung verstanden, welches einen unmittelbaren Anschluss an die umgebenden öff. Verkehrsflächen aufweist.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG (ÖBV)

0. Anwendungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift entspricht dem des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 88 „Vogelbeerweg“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung 3. Änderung, mit Ausnahme der Garagen (§ 12 NBauO) und Nebenanlagen (§ 14 NBauO).

1. Gestaltung von Fassaden
Die Außenwände der Hauptgebäude sind aus folgenden Material zulässig:
- Roter bis rotbrauner Klinker, Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR sind zulässig: RAL 3000-3005, RAL 3009, RAL 3011, RAL 3013, RAL 3013, RAL 3016, RAL 3020 und RAL 3031. Die dazugehörigen Zwischentöne sind zulässig.

- heller Putz, Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR sind zulässig: RAL 1001-1002, RAL 7049, RAL 9001-9003, RAL 9010, RAL 9016 und RAAL 9018. Die dazugehörigen Zwischentöne sind zulässig.

- dunkelgraues Metall zu max. 30 % der geschlossenen Fassadenfläche. Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR sind zulässig: RAL 7000-7001, RAL 7004-7005, RAL 7036-7037, RAL 7040, RAL 7042, RAL 7045 und RAL 7046. Die dazugehörigen Zwischentöne sind zulässig.

Kombination mit anderen Materialien sind bis zu 15 % der jeweiligen geschlossenen Fassadenfläche zulässig.

Fassaden mit einer Länge von mehr als 50 m sind mind. alle 25 m durch Fassadenvorsprünge oder Material-/Farbwechsel vertikal zu gliedern.

2. Werbeanlagen
Stationäre Werbeanlagen sind am Gebäude nur bis zur Decke des ersten Vollgeschosses zulässig.

Selbstleuchtende Anlagen sind nur unbeweglich und mit stehendem Licht zulässig. Laufschriften oder Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig.

3. Reduzierung von Lichtimmissionen
Für Beleuchtungen von Stellplätzen sind nur nach unten gerichtete insektenfreundliche Lichtquellen zulässig. Hierzu ergehen die folgenden Festsetzungen:
- Die max. Leuchtpunkthöhe ist auf 5 m beschränkt.
- Das Lichtspektrum muss arm an ultravioletter Strahlung sein (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampfhochdrucklampen (SE/St-Lampen), LED-Leuchten).

4. Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 Abs. 3 NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Denkmalschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, oder einer anderen befugten Stelle anzuzeigen.

II. Bodenschutz
Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

III. Immissionsschutz
Das Vorhaben wurde hinsichtlich der Immissionen fachgutachterlich untersucht (Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH: „Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Drogerie- oder Getränkemarktes in Soltau“, vom 16.02.2024. Neben den in der textlichen Festsetzung, § 5, geregelten Vorgaben geht das Gutachten von folgenden Rahmenbedingungen aus:
- Eine Nachtanlieferung vor 6.00 Uhr morgens oder nach 22.00 Uhr abends ist unzulässig.
- Pkw-Abfahrten von Kunden- oder Mitarbeitern vor 6.00 Uhr morgens oder nach 22.00 Uhr abends sind zu durch organisatorische Maßnahmen zu unterbinden.
- Nördlich der bestehenden Hauptladezone (Bestandsmarkt) besteht eine 3,0 m hohe und ca. 79,0 m lange Lärmschutzwand.
- Die Anlieferzone des Bestandsmarktes wird analog der Anforderungen an die Anlieferzone des Erweiterungsbaus vollständig eingehaust.

Bei einer im Rahmen der Festsetzungen möglichen andersartigen Überplanung des Plangebietes, z.B. einer Umplanung der Stellplatzflächen oder der Anlieferzone, muss im Zuge der Bauantragstellung eine Anpassung des Gutachtens vorgenommen werden, um die immissionsseitige Verträglichkeit der Planung mit den maßgebenden Aufpunkten erneut nachzuweisen.

IV. Einsichtnahme von Normen und Regelwerken
Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke, insbesondere die DIN 4109, liegen in der Fachgruppe 61 der Stadt Soltau zur Einsicht bereit.

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuchs, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dez. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9) und der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) hat der Rat der Stadt Soltau am …….. den Bebauungsplan Nr. 88, 3. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV), bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und den ÖBV als Satzung und die Begründung beschlossen.

Soltau, den L. S.

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am …….. die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 88, 3. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV), beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soltau, den L. S.

Bürgermeister

Kartengrundlage
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2020 GeoBasis–DE/LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

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 für 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. Keiner Erlaubnis bedarf
1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben 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).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom …..). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Soltau, den

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
-Katasteramt Soltau -

Unterschrift

Siegel

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 88, 3. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV), der Stadt Soltau wurde ausgearbeitet von der H&P Ingenieure GmbH, Beratende Ingenieure für Bauwesen, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30880 Laatzen, in Zusammenarbeit mit der Fachgruppe 61 Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung der Stadt Soltau.

Laatzen, den

Planverfasser

Veröffentlichung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am …….. dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 88, 3. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV), und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurde am …….. ortsüblich bekannt gemacht. Die auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter www.soltau.de/bauleitplanverfahren und unter der Internetadresse uvp.niedersachsen.de vom …… bis …….. zur Verfügung gestellt.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 88, 3. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV), und der Begründung haben parallel dazu im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegen.

Soltau, den L. S.

Bürgermeister

Erneute eingeschränkte Beteiligung
Nach Ergänzung des Planentwurfs nach der Veröffentlichung wurde eine erneute Beteiligung der von der Planänderung berührten Behörden und Träger öff. Belange durchgeführt, § 4a Abs. 3 BauGB. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten Teilen abgegeben werden dürfen.

Die auszulegenden Unterlagen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB im Internet unter www.soltau.de/bauleitplanverfahren und unter der Internetadresse uvp.niedersachsen.de mit verkürzter Frist vom …… bis …….. zur Verfügung gestellt.

Soltau, den L. S.

Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan Nr. 88, 3. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV), nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 in seiner Sitzung am …….. als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Soltau, den L. S.

Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans Nr. 88, 3. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV), der Stadt Soltau ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am …… ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am …….. in Kraft getreten.

Soltau, den L. S.

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 88, 3. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) sind
- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten 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 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den L. S.

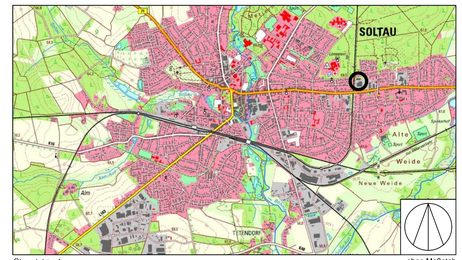
Bürgermeister

Stadt Soltau

Bebauungsplan Nr. 88 „Vogelbeerweg“

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

3. Änderung



Übersichtsplan ohne Maßstab
Plangebiet markiert
Quelle: http://www.landkreis-verden-navigator.de/

Stand:
SATZUNGSBESCHLUSS, § 10 BauGB - 01.04.2025

19237