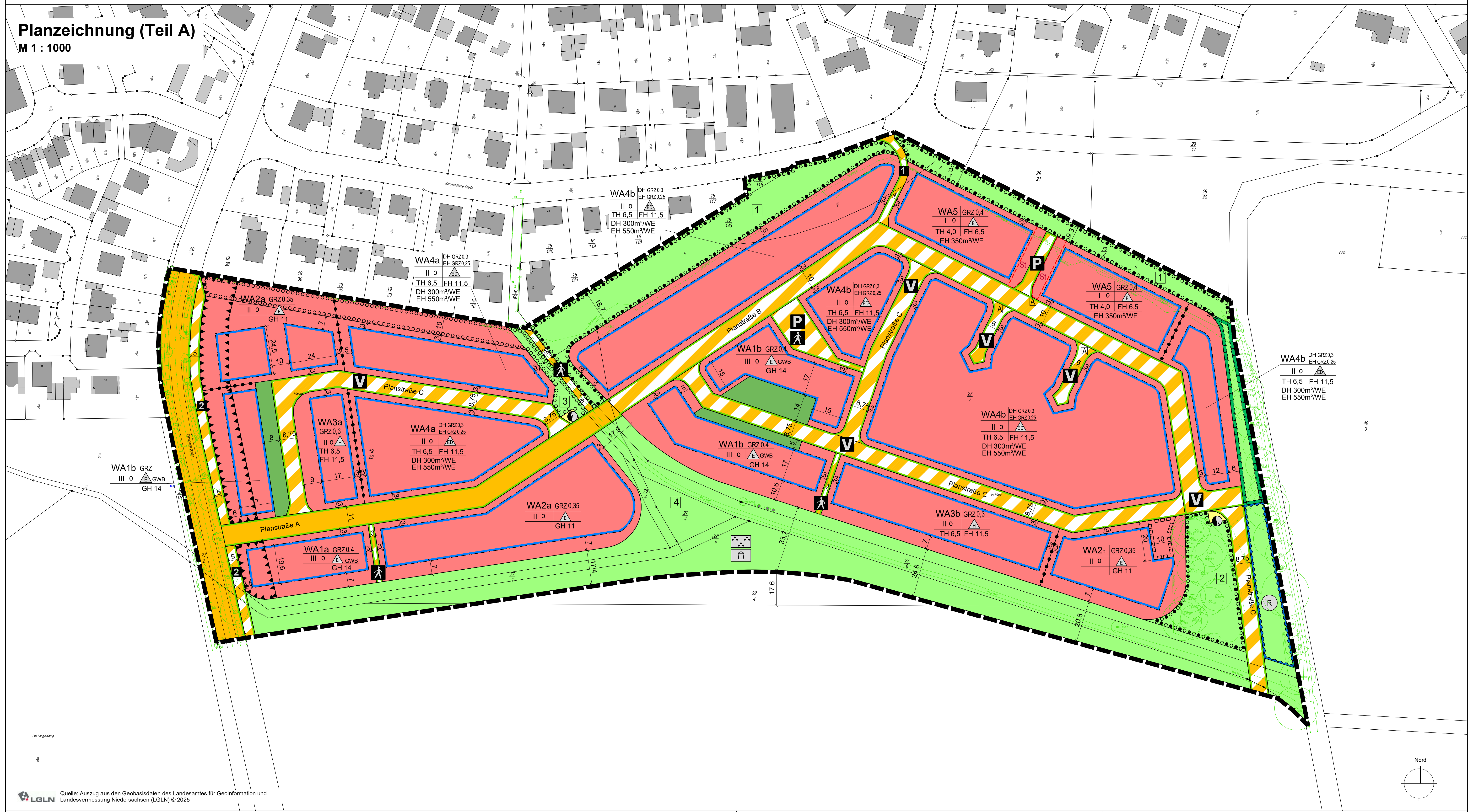
Satzung der Stadt Soltau
Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichnung (Teil A)

M 1 : 1000



Planstraße A
Planstraße B
Planstraße C
WA1a GRZ 0,4 III o E GWB GH 14
WA1b GRZ 0,4 III o E GWB GH 14
WA2a GRZ 0,35 II o E GH 11
WA2b GRZ 0,35 II o E GH 11
WA3a GRZ 0,3 II o H TH 6,5 FH 11,5
WA3b GRZ 0,3 II o H TH 6,5 FH 11,5
WA4a DH GRZ 0,3 EH GRZ 0,25 II o ED TH 6,5 FH 11,5 DH 300m²/WE EH 550m²/WE
WA4b DH GRZ 0,3 EH GRZ 0,25 II o ED TH 6,5 FH 11,5 DH 300m²/WE EH 550m²/WE
WA5 GRZ 0,4 I o E TH 4,0 FH 6,5 EH 350m²/WE
V
P
St
A
R
1
2
3
4
Nord

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) © 2025

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

🟥	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
WA1	Bezeichnung der Teilgebiete, z.B WA1

2. Maß der baulichen Nutzung
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 6,5	Traufhöhe, als Höchstmaß in Metern
FH 9	Firsthöhe, als Höchstmaß in Metern
GH 11	Gebäudehöhe, als Höchstmaß in Metern
GRZ 0,35	Grundflächenzahl, z.B. 0,35

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
E	Nur Einzelhäuser zulässig
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
H	Nur Hausgruppen zulässig
GWB	Nur Geschosswohnungsbau zulässig
▬	Baugrenze

4. Verkehrsflächen
   (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

🟧	Straßenverkehrsflächen
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	Verkehrsberuhigter Bereich
🚶	Fuß- und Radweg
P	Öffentliche Parkplätze
1	Fläche für Fußgänger / Radfahrer sowie für Rettungszeuge
2	Kombination aus: Fläche für Fußgänger / Radfahrer 2,5m + Grünstreifen m. Entwässerungsfunktion 2,5m

5. Flächen für Versorgungsanlagen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

🟨	Flächen für Elektrizität

6. Grünflächen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

🟩	Private Grünfläche Hier: Quartiersplatz mit Spiel-, Freizeit- und Erholungsfunktion *(siehe textliche Festsetzungen Nr. 6)*
🟩	Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmungen: *(Nummerierung 1-4, siehe textliche Festsetzungen Nr. 8.2)*
⁘	Parkanlage
☐	Spielplatz

7. Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

R	Rückhaltebecken (naturnah)

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)

●○●	Flächen für die Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
○○○	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
🟩	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes *(§ 9 Abs. 7 BauGB)*
A	Flächen für Abfallsammelanlagen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)*
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze *(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)*
-●-●-●-	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung *(§ 1 Abs. 4 BauNVO)*
⊓⊓⊓⊓	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
▼▼▼	Umgrenzung der Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmpegelbereich III *(Siehe textliche Festsetzungen Nr. 9)* (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10. Darstellungen ohne Normcharakter

—	Vorhandene Flurstücksgrenze
19/29	Vorhandene Flurstücksnummer
▩	Vorhandene Gebäude
●	Messstellen des Landes Niedersachsen zur Erfassung von Daten zur Grundwassergüte
8	Bemaßung von Abständen in Meter
┄┄┄	Geplante Grundstücksgrenzen
Planstraße A-C	Neuangelegte Verkehrsflächen (Definition in Begründung)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

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

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) *(§ 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO)*

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 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.

1.4 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 **WA4a-b** beträgt 550 m² je Wohneinheit bei Einzelhäusern und 300 m² je Wohneinheit bei Doppelhäusern.

Im Teilgebiet **WA5** sind für Einzelhäuser je Wohneinheit mindestens 350 m² Grundstücksfläche nachzuweisen.

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

Im Teilgebiet **WA3a-b** ist je Gebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Im Teilgebiet **WA4a-b** 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 dem jeweiligen Bezugspunkt (Bz) zulässig. Steigt oder fällt das Gelände von Bz zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe des Bz um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Die Sockelhöhe wird definiert durch die Höhendifferenz zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und dem Bezugspunkt (s.o.).

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 **WA1a-b** und **WA2a-b** darf für untergeordnete technische Aufbauten, Anlagen für Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien die maximale Gebäudehöhe um max. 1,5 m überschritten werden. Die Anlagen und Aufbauten sind mindestens 1,50 m von der Dachkante abzurücken.

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 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

Für das Teilgebiet **WA1a** gilt außerdem, dass zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Kennziffer 2 und 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 **WA1a-b, WA2a** und **WA3a** sind oberirdische Stellplätze in Form von offenen Stellplätzen herzustellen. Diese sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen, mit einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie, zulässig. Im Teilgebiet **WA3a** sind offene Kleingaragen (Carports) nur zulässig, wenn sie 5,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

In den Teilgebieten **WA2b, WA3b** und **WA4a-b** 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 3,0 m, offene Kleingaragen (Carports) und Garagen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,0 m von der zu erschließenden Verkehrsflächen angeordnet werden.

Im Teilgebieten **WA5** sind Stellplätze offen und als offene Kleingaragen (Carports) zulässig. Diese sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zu errichten.

Die Grundstückszufahrten dürfen bei Einzelhäusern eine Breite von 5,0 m sowie bei Doppelhäusern und Hausgruppen eine Breite von 4,0 m nicht überschreiten.

5. 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- 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 m² sind dabei mit einem Versiegelungsgrad von bis zu 0,6 anzulegen.

6. Private Grünflächen

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

Die Flächen können durch Zufahrten der Tiefgaragen und Stellplätze mit einer maximalen Breite von 5,0 m sowie durch Erschließungswege mit einer maximalen Breite von 2,0 m unterbrochen werden.

7. Grundwassermessstellen

Messstellen des Landes Niedersachsen zur Erfassung von Daten zur Grundwassergüte für den gewässerkundlichen Landesdienst sind von Bebauung freizuhalten.

8. Grünordnerische Festsetzungen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)*

8.1 Grünordnerische Festsetzungen auf privaten Flächen

8.1.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen auf privaten Grundstücken ist ein Riegel aus standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Die Pflanzung hat im Mittel eine Breite von 5,0 m aufzuweisen und ist 3 bis 5-reihig auszuführen. Es sind folgende Gehölze und Qualitäten zu verwenden:

- Sträucher (Qualität: 1xv, 60-100 cm):
- Roter Hartriegel (Cornus sanguineum)
- Hasel (Corylus avellana)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Eingriffl. Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Hunds-Rose (Rosa canina)
- Wein-Rose (Rosa rubiginosa)

8.1.2 Innerhalb der Baugrundstücke und der privaten Grünflächen ist je angefangene 500 m² mindestens ein standorteinheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Innerhalb der Baugrundstücke sind die Bäume auf der verkehrsflächenzugewandten Seite mit einem maximalen Abstand von 6,0 m zu der erschließenden Verkehrsfläche zu pflanzen. Sollte auf Grund notwendiger Zufahrten, Zuwegungen oder anderer erforderlicher Anlagen nicht genügend Platz vorhanden sein, können die Bäume an anderen Stellen gepflanzt werden. Die Mindestqualität beträgt Hochstamm 3xv/Stammumfang 12-14 cm. Die Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

8.1.3 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für 5 ausgewiesene Stellplätze jeweils ein großkroniger standortheimischer Laubbaum mit der Mindestqualität Hochstamm/ Stammumfang 3xv/12-14 cm zu pflanzen.

8.1.4 Festgesetzte Gehölzpflanzungen, die im Laufe der Entwicklungspflege abgängig sind, sind in gleicher Weise zu ersetzen.

8.2 Grünordnerische Festsetzungen auf öffentlichen Flächen

8.2.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche **Nr. 1** ist der vorhandene Gehölz- und Vegetationsbestand zu erhalten. Vor Beginn von Bauarbeiten sind die Vegetationsflächen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern. Bäume, Gehölze und sonstige Vegetation, die aufgrund der Bebauung oder sonstiger Maßnahmen entfernt werden müssen, sind in angemessenem Umfang durch Ersatzpflanzungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe zu ersetzen.

8.2.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche **Nr. 1** befindet sich eine Fläche für Maßnahmen, hier ist die Funktion als Fledermaus-Flugroute und Jagdhabitat, als Pufferzone für mögliche Ruhestätten im benachbarten Altbaumbestand und als Brutvogellebensraum zu sichern. Hierzu soll sich im Rahmen der freien Sukzession ein Staudensaum und Strauchmantel von 6-10 m Breite entwickeln. Auf Anpflanzungen und auf über notwendige Verkehrssicherungsmaßnahmen hinausgehende Pflegemaßnahmen ist in dem Bereich zu verzichten.

8.2.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen **Nr. 1** und **2** ist der vorhandene Gehölz- und Vegetationsbestand dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn von zu erhaltenden Bäumen eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, ein Baum abgestorben ist oder eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann und wenn Belange des Artenschutzrechtes (§ 43ff BNatSchG) nicht entgegenstehen. Für ausnahmsweise gefällte Bäume ist je angefangene 50 cm Stammumfang des gefällten Baumes als Ersatz ein einheimischer und standortheimischer Laubbaum und mit einem Stammumfang von mindestens 10,0 cm zu pflanzen und zu erhalten.

8.2.4 Innerhalb der gehölzfreien Bereiche der öffentlichen Grünfläche **Nr. 2** ist eine Gruppe aus fünf standortheimischen Laubbäumen (Stiel-Eiche *Quercus robur*, Mindestqualität Hochstamm/ 3xv Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen.

8.2.5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche **Nr. 3** ist auf einer Breite von 5 m ein Strauchmantel aus standortheimischen und klimaverträglichen Laubgehölzen folgender Arten und Qualitäten zu pflanzen:

- Sträucher (Qualität: 1xv, H 60-100 cm):
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Eingriffl. Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hunds-Rose (Rosa canina)
- Wein-Rose (Rosa rubiginosa)

Die Pflanzung ist dreireihig versetzt auszuführen. Der Reihenabstand soll 1,5 m, der Pflanzabstand in den Reihen 1,0 m betragen.

8.2.6 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche **Nr. 4** ist auf mind. 5% der Fläche eine extensiv zu pflegende, kräuterreiche Langgraswiese anzulegen. Hierzu sind die Bereiche mit zertifizierten regionalen Saatgutmischung mit einem Kräuteranteil von mindestens 30% (RegioZert Regio Grundmischung Frischwiese o.ä.) einzusäen. Die Flächen sind durch ein-bis zweimal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzufahren.

8.2.7 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche **Nr. 4** ist auf einem Flächenanteil von 3-5% eine Gehölzinsel standortheimischer und klimaverträglicher Laubgehölze folgender Arten und Qualitäten zu pflanzen:

Bäume (Qualität: leichte Hochstämme 3xv Stammumfang 12-14 cm)

- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Sauerkirsche (*Prunus avium*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Sträucher (Qualität: 1xv, 60-100 cm)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguineum*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Eingriffl. Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)

8.2.8 Pro 500 m² ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche **Nr. 4** ein kleinkroniger Baum standortheimischer und klimaverträglicher Laubgehölze folgender Arten und Qualitäten zu pflanzen:

Bäume (Qualität: Hochstämme 3xv Stammumfang 12-14 cm)

- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Baumhasel (*Corylus colurna*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

8.2.9 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche **Nr. 4** sind Anlagen zur Regenrückhaltung zulässig.

8.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft *(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Die Leuchtgehäuse von Außenbeleuchtungselementen sind insektenfreundlich staubdicht und geschlossen auszuführen und dürfen im Betrieb eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gehölz- oder Grünflächen ist unzulässig.

Die Außenbeleuchtung ist auf das zur verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen notwendige Maß zu beschränken.

An den an die Grünfläche am Ostrand des Plangebiets angrenzenden Verkehrsflächen (Planstraße C) sind ausschließlich Außenleuchten mit Leuchtmitteln einer Farbtemperatur von max. 2200 Kelvin zulässig.

Für die Außenleuchten in allen weiteren öffentlichen Flächen sind quasi-UV-freie Leuchtmitteln mit engem Lichtspektrum und einer Wellenlänge um 590 nm (bernsteinfarben), mindestens aber warmweißem Licht (Farbtemperatur max. 3.000 K) zu verwenden.

8.4 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser *(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)*

Das festgesetzte Rückhaltebecken dient der flächigen, naturnahen Rückhaltung und zeitweisen Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser. Die Fläche ist so zu gestalten, dass eine weitgehend natürliche Versickerung und Verdunstung des Regenwassers ermöglicht wird. Eine dauerhafte Wasserfläche ist nicht zulässig. Die Fläche ist unversiegelt und ohne Abdichtung auszuführen.

Technische Einbauten sind auf das zur Wasserführung und -verteilung notwendige Maß zu beschränken. Die Regenrückhaltefläche ist mit standortgerechten, heimischen Gräsern und Stauden extensiv zu begrünen und zu pflegen. Die Pflege erfolgt naturnah und extensiv; eine intensive gärtnerische Nutzung sowie das Aufbringen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind ausgeschlossen.

Die Fläche dient zugleich dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

8.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung *(§ 9 Abs. 1a BauGB)*

Zur Kompensation des im Plangeltungsbereich zu erwartenden Eingriffs wird dem Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche mit den Ausgleichsmaßnahmen AM1 und AM2 auf einer 23.600 m² umfassenden Teilfläche des Flurstückes 16/3, Flur 2 Gemarkung Leitzingen zugeordnet.

9. Immissionsschutz *(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche ist 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.

II. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

10. Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt innerhalb des Geltungsbereiches für baugenehmigungspflichtige und baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3.

11. Art und Höhe von Grundstückseinfriedungen

11.1 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 bis zu 3,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie können Anpflanzungen oder Zäune ausschließlich als Einfriedungen hergestellt werden.

11.2 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. Dachneigung, Dachmaterial und Glanz, Dachfarben

12.1 In den Teilgebieten **WA1a-b - WA3a-b** sind die Hauptdachflächen der Hauptbaukörper als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45°oder als flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° auszuführen.

In den Teilgebieten **WA4a-b** und **WA5** sind die Hauptdachflächen der Hauptbaukörper ausschließlich als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° auszuführen.

12.2 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 vegetationsfähig mit einem mindestens 10,0 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu gestalten und dauerhaft zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung und der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.

12.3 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.

12.4 Die Vorschriften unter 12.1 und 12.2 gelten nur für die Hauptbaukörper und nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Vordächer).

12.5 In allen Teilgebieten sind die Dächer von geschlossenen und offenen Kleingaragen (Carports) sowie Nebengebäuden mit einem mindestens 10,0 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau und einer flächendeckenden extensiven Begrünung zu versehen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.

12.6 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).

13. Dachgauben, Dachgiebel und Einschnitte

13.1 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 2,0 m entfernt bleiben.

14. Außenwandflächen

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

14.3 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).

15. 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 Mulchgärten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.

16. Abfallsammelplätze

Oberirdische private Abfallsammelplätze in den Teilgebieten **WA1a-b** und **WA2a-b** sind mit einer ausreichenden Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben oder ihrer Gestaltung an die Hauptbaukörper anzupassen.

17. 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.

18. 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

19. Kampfmittel

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

20. 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.

21. 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.

22. 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.

23. Anschluss an die kalte Nahwärmeversorgung

Der Anschluss an die öffentliche kalte Nahwärmeversorgung erfolgt auf Grundlage einer Satzung der Stadt Soltau.

Präambel

Aufgrund der § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 das Gesetzte vom 20.12.2023 (BGBl: 2023 I NR. 394), der Benutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 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 der Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 das Gesetzte vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), de Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzt (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.07.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51), Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in Fassung vom 01.07.2024 hat der Rat der Stadt Soltau am …………. den Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 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

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am ………… die Aufstellung des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 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
Kartengrundlage: ALKIS
Gemarkung: Soltau, Tetendorf
Maßstab: 1:1.000,
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© 2025 LGLN

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 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 der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheeßel, ………………….
öffentlich bestellte:r Vermessungsingenieur:in

Planverfasser

Der Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV), der Stadt Soltau wurde ausgearbeitet von WRS Architekten & Stadtplaner GmbH in Zusammenarbeit mit der Fachgruppe 61 Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung der Stadt Soltau.

Hamburg, den …………   L. S   ………………………..
Planverfasser

Veröffentlich
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am ………… dem Entwurf des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 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 Bau GB im Internet unter www.soltau.de/bauleitplanverfahren und unter der Internetadresse uvp.niedersachsen.de vom ………… bis ………… zu Verfügung gestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV), und der Begründung haben parallel dazu im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegen.

Soltau, den …………   L. S   ………………………..
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 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 Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 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

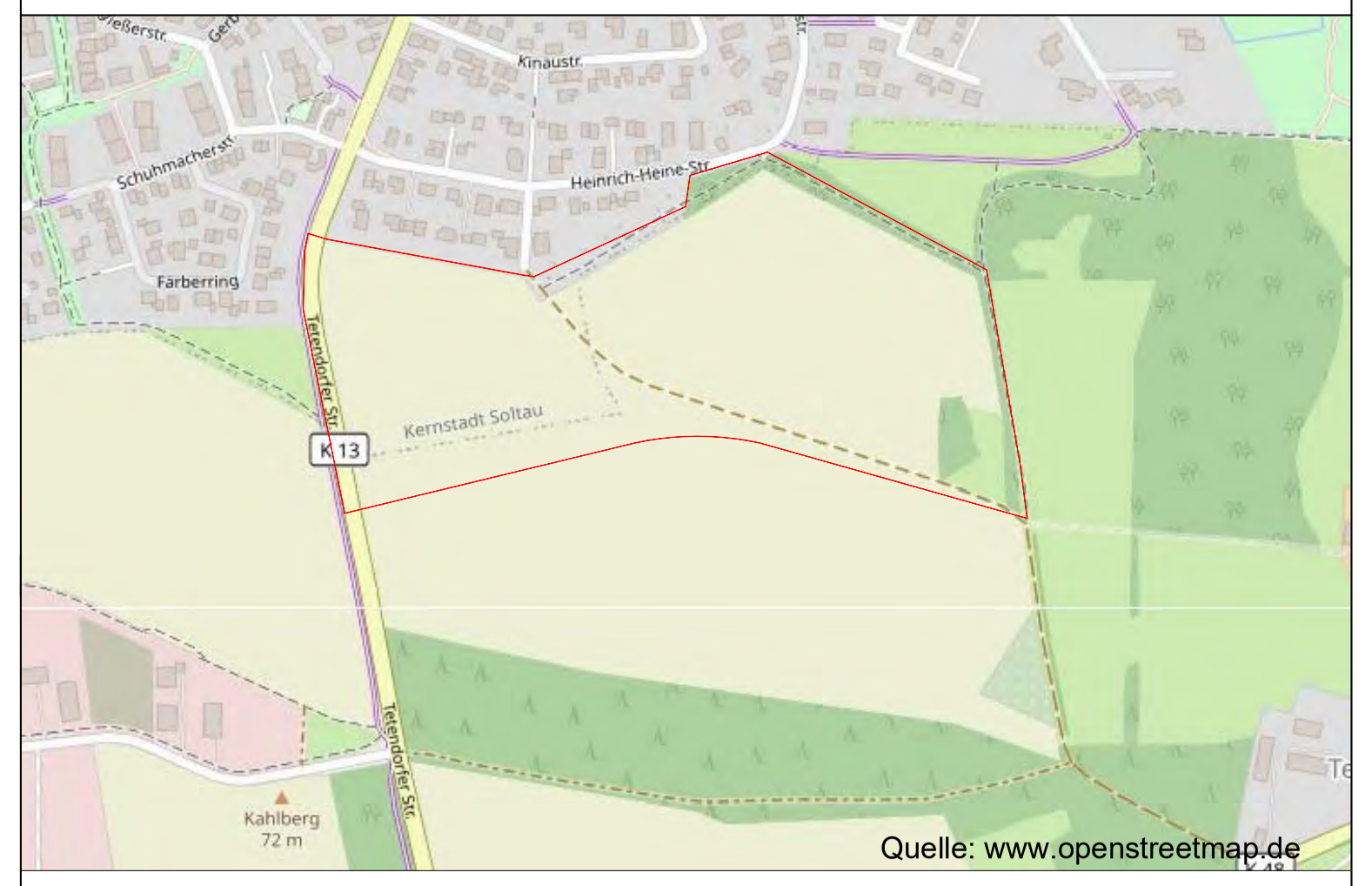
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung (ÖBV) sind

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannte Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß 214 Abs. 2 BauGB beachtlich Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht gelten gemacht worden.

Soltau, den …………   L. S   ………………………..
Bürgermeister

Verfahrensstand nach BauGB

§ 3(1)	§ 4(1)	§ 3(2)	§ 4(2)	§ 10(1)	§ 10(3)
■	■	■	■	☐	☐



Quelle: www.openstreetmap.de

Stadt Soltau
Poststraße 12
29614 Soltau

Planverfasser:
WIRSIND
ARCHITEKTEN & STADTPLANER
WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH
Markusstraße 7 20355 Hamburg
Tel 040 39 15 41 stadtplaner@wirsind.net
Axel Winckler Stefan Röhr-Kramer

	Datum	Inhalt	Name
erstellt	10.06.2025		jh

Maßstab: 1:1.000

Planinhalt: **Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 mit örtlicher Bauvorschrift**