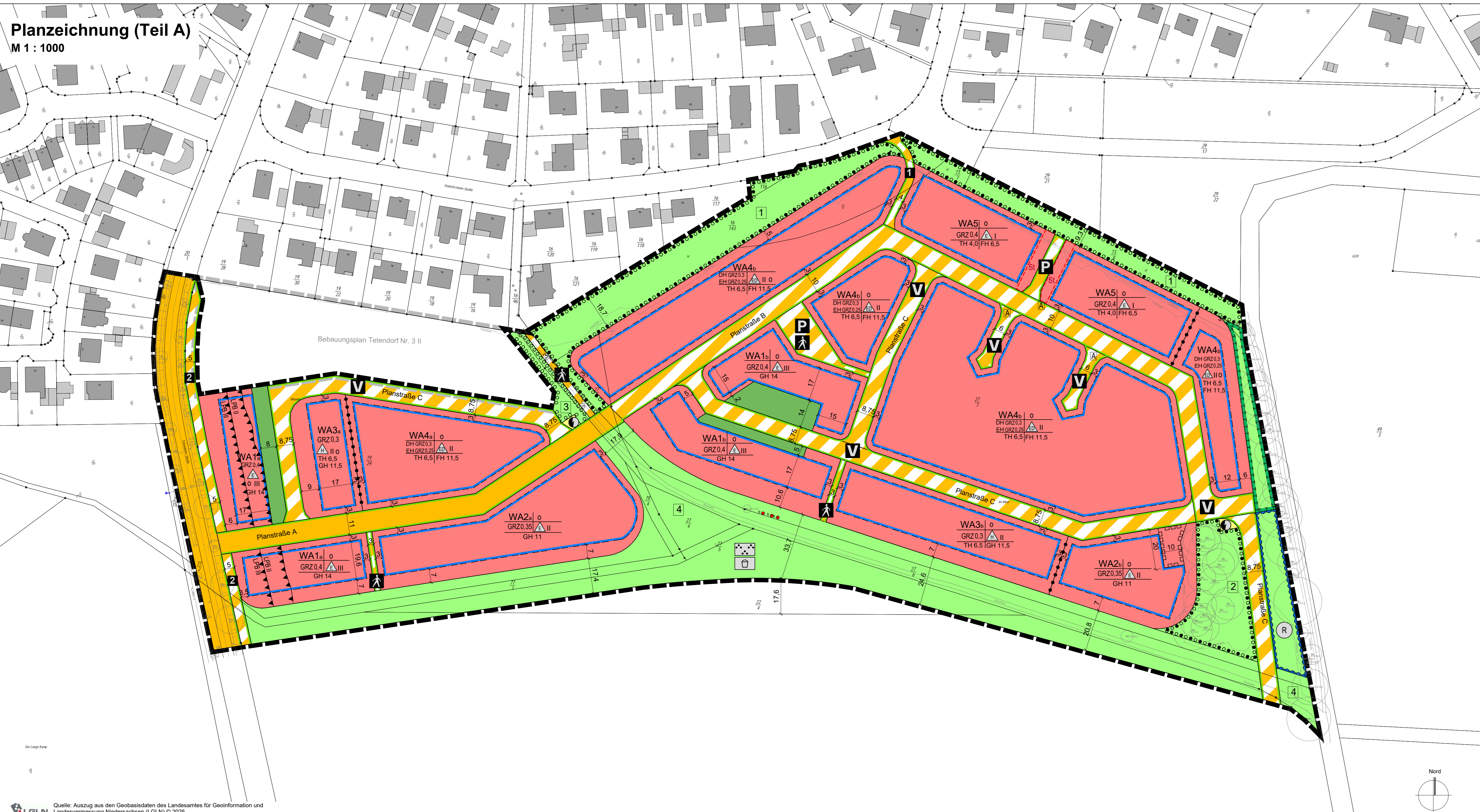


# Satzung der Stadt Soltau Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 I „Wohnquartier Tetendorfer Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.

## Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1000



## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und § 4 BauNVO)**
  - WA1a Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
  - WA1b Bezeichnung der Teilgebiete, z.B. WA1a
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO § 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
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO § 22 und 23 BauNVO)**
  - Offene Bauweise
  - Nur Einzelhäuser zulässig
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Nur Hausgruppen zulässig
  - Baugrenze
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 12 Abs. 6 BauNVO)**
  - Strassenverkehrsflächen
  - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Strassenbegrenzungslinie
  - Verkehrsberechtigter Bereich
  - Fuß- und Radweg
  - Öffentliche Parkplätze
  - Fläche für Fußgänger / Radfahrer sowie für Reitpferde
  - Kombination aus Fläche für Fußgänger / Radfahrer 2,5m x Grünstreifen m, Entwurfslängenzunahme 2,5m
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauNVO)**
  - Flächen für Elektrizität
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)**
  - Private Grünfläche
  - Hier: Quartiersplatz mit Spiel-, Freizeit- und Erholungsfunktion (siehe textliche Festsetzungen Nr. 6)
  - Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmungen (Flächenartung 1-4, siehe textliche Festsetzungen Nr. 8,2)
  - Parkanlage
  - Spielfeld
- Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNVO)**
  - Rückhaltebecken (naturnah)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)**
  - Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung 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 BauNVO)
  - Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauNVO)
  - Flächen für Abfallsammlanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNVO)
  - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
  - Mit Leitungsnetzen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)
  - Umgrenzung der Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmempfindliche III u. II (siehe textliche Festsetzungen Nr. 9) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)
- Darstellungen ohne Normcharakter**
  - Vorhandene Flurstücksgrenze
  - Vorhandene Flurstücksnummer
  - Vorhandene Gebäude
  - Verstärkte des Landes Niedersachsen zur Erlangung von Daten zur Grundwasserfassung
  - Benennung von Abständen in Meter
  - Neuangelegte Verkehrsflächen (Definition in Begründung)
  - Bestandsobjekt Baum (eingemessen)
  - Bestandsobjekt Weg (eingemessen)
  - In Aufstellung befindliche Bebauungspläne Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 II

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**
    - Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO)**
      - 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
    - 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
  - 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
  - Weitere gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind unzulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauNVO; § 16 Abs. 2 i.V.m. §§ 18, 20 und 22 BauNVO)**
  - Gründflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die Gründflächenzahl wird festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.
  - Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)**

Die Mindestgrundstückfläche im Teilgebiet **WA4a-b** beträgt 550 m<sup>2</sup> je Grundstück, wenn das Grundstück mit einem Einzelhaus bebaut wird. Für Grundstücke, die mit einem Doppelhaus bebaut werden, beträgt die Mindestgrundstückgröße 275 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte.
  - Im Teilgebiet **WA5** sind für Einzelhäuser je Wohneinheit mindestens 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nachzuweisen.
- Anzahl Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)**

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.
- 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 Fahrtrichtung, in dem Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudezeile fällt.
- Sockelhöhe**

Es ist eine maximale Sockelhöhe von bis zu 0,5 m über dem jeweiligen Bezugspunkt (Bz) zulässig. Steil oder fällt das Gelände von Bz zur Mitte der straßenseitigen Gebäudezeile, 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 des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses und dem Bezugspunkt (s.o.).

- 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.
- Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

Die Bauweise wird in allen Teilgebieten als offene Bauweise festgesetzt.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO; §§ 12 und 14 BauNVO)**
  - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

In allen Teilgebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen wie Garten-/ Geräteschuppen, Abfallsammlstellen, Müllboxen sowie Fahrradhäuser und Fahrradabstellanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, 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 zulässige Nebenanlagen unzulässig sind.

In den privaten Grünflächen sind sämtliche Nebenanlagen unzulässig.
  - 42 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 **WA5a** 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, als offene Kleingaragen (Carports) und Garagen zulässig. Diese sind nur innerhalb der Baugrenzen 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 Verkehrsfläche angeordnet werden.

Im Teilgebiet **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.
- Flächen für die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauNVO)**

Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser (Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen befestigten Flächen, soweit es unvermischert ist) ist auf den privaten Grundstücken zurückzuführen 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.
- Private Grünflächen**

Private Grünflächen sind als Quartiersplätze mit Spiel-, Freizeit- und Erholungsfunktion anzulegen. Die Versiegelung darf nicht mehr als 30% 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.
- Grünwasser messstellen**

Messstellen des Landes Niedersachsen zur Erfassung von Daten zur Grundwassergröße für den gewässerökologischen Landesdienst sind von Bebauung freizuhalten.

- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauNVO)**
  - 8.1 Grünordnerische Festsetzungen auf privaten Flächen**
    - Innere der Baugrundstücke und der privaten Grünflächen ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Innerhalb der Baugrundstücke sind die Bäume auf der verkehrsfächengewandten 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.
    - Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für 5 ausgewiesene Stellplätze jeweils ein mittelkröniger standortheimischer Laubbaum mit der Mindestqualität Hochstamm/ Stammumfang 3xv/12-14 cm zu pflanzen.
    - Festgesetzte Gehölzpflanzungen, die im Laufe der Entwicklungsphase abgängig sind, sind in gleicher Weise zu ersetzen.
  - 8.2 Grünordnerische Festsetzungen auf öffentlichen Flächen**
    - Innere 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.
    - Innere der öffentlichen Grünfläche Nr. 1 befindet sich eine Fläche für Maßnahmen, hier ist die Funktion als Fließenausflugsroute und Jagdhabitat, als Pufferzone für mögliche Ruhestellen im benachbarten Altbaubestand und als Brutvogelbaumn zu sichern. Hierzu soll sich im Rahmen der freien Sukzession ein Staudensaum und Strauchmantel von 6-10 m Breite entwickeln. Auf Anpflanzungen und auf erforderliche Verkehrssicherungsmaßnahmen hinausgehende Pflegemaßnahmen ist in dem Bereich zu verzichten.
    - Innere der öffentlichen Grünflächen Nr. 1 und 2 ist der vorhandene Gehölz- und Vegetationsbestand dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen können gemäß § 31 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden, wenn von zu erhaltenden Bäumen eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, ein Baum abgestorben ist oder eine nach baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann und wenn Belange des Artenschutzes (§ 43f 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.
    - Innere 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.
    - Innere 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)
      - Eingriff: Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
      - Schlehe (*Prunus spinosa*)
      - Hunds-Rose (*Rosa canina*)
      - Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)
    - Innere 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 2xv Stammumfang 10-12 cm)
        - Wildapfel (*Malus sylvestris*)
        - Sauerkirsche (*Prunus avium*)
        - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
        - Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
        - Sträucher (Qualität: 1xv, 60-100 cm)
        - Roter Hartiege (*Cornus sanguinea*)
        - Hase (*Corylus avellana*)
        - Eingriff: Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
        - Schlehe (*Prunus spinosa*)
        - Hunds-Rose (*Rosa canina*)
        - Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)
- Pro 500 m<sup>2</sup> ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 4 ein kleinkröniger Baum standortheimischer und klimaverträglicher Laubgehölze folgender Arten und Qualitäten zu pflanzen:**

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

  - Wildapfel (*Malus sylvestris*)
  - Baumhainbuche (*Corylus colurna*)
  - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
  - Mehlbeere (*Sorbus aria*)
  - Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Innere der öffentlichen Grünfläche Nr. 4 sind Anlagen zur Regenrückhaltung zulässig.

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

Die Leuchtgehäuse von Außenbeleuchtungselementen sind insektenfrei, staubdicht und geschlossen auszuführen und dürfen in 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 verkehrserhellenden 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.
- Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNVO)**

Das festgesetzte Rückhaltebecken dient der fächigen, 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 Ränderückhaltefläche 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 Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sind ausgeschlossen. Bei der Herstellung und Gestaltung von Rückhaltebecken sind angrenzende Gehölze baurechnerisch zu berücksichtigen.

Die Fläche dient zugleich dem Schutz der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO.
- Externe Ausgleichsmaßnahmen gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung (§ 9 Abs. 1a BauNVO)**

Zur Kompensation des im Planungsgebiet zu erwartenden Eingriffs wird dem Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche mit den Ausgleichsmaßnahmen AM1 und AM2 auf einer 23.350 m<sup>2</sup> umfassenden Teilfläche des Flurstückes 10/3, Flur 2 Gemarkung Letzingen zugeordnet.
- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)**

Innere der gekennzeichneten Bereiche sind aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beblatts 1 der DIN 19005 „Schallschutz im Städtebau“ für „Allgemeine Wohngebiete“ tags und nachts durch den Verkehrslärm der Tetendorfer Straße, Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen:

  - Im Bereich der maßgeblichen Außengeräuschpegel ist nachts ein ausreichender Lärmrückgang bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.
  - 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.
  - 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.
- Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 NBauO**
- Geltungsbereich**

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt innerhalb des Geltungsbereiches für baugenehmigungspflichtige und baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 I.
- Art und Höhe von Grundstückseinfriedungen**
  - Als Einfriedung der Privatgrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den Fuß- und Radwegen sind geschlossene Hecken einheimischer Gehölze oder freiwachsende Sträucher sowie Zäune aus natürlichen Materialien (Holz, Naturstein) in einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

- Grenzen der Privatgrundstücke zu öffentlichen Grünflächen müssen eingefriedet werden. Als Einfriedung der Privatgrundstücke zu diesen Flächen sind geschlossene 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.
- Dachneigung, Dachmaterial und Glanz, Dachfarben**
  - In den Teilgebieten **WA1a-b** - **WA2a-b** ist die Hauptdachfläche der Hauptbaukörper als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45°, als Flachdächer oder als fachgeneigte 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.
  - Zur Dachdeckung der Hauptdachflächen mit Satteldächern sind nur nicht glänzende oder nicht hochglänzende Tonziegel und Betondachziegel in den Farben Rot bis Rotbraun zulässig.
  - Glanzgedieste oder engobierte Dachdeckungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Verglasungen, Solaranlagen und begrünte Dächer.
  - Flachdächer und fachgeneigte Dächer sind vegetationsfähig mit einem mindestens 10,0 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu gestalten und dauerhaft zu begrünen. Von einer Dachabdeckung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Belüftung und Entlüftung und der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.
  - Photovoltaikmodule dürfen nur als eine zusammenhängende Fläche ausgestellt werden und nicht über den Rand der jeweiligen Dachfläche hinausragen. Der Neigungswinkel der solarischen Anlage ist dem Neigungswinkel des Daches anzupassen, auf der die solarische Anlage installiert ist.
  - 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 Dachbegrenzung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.
  - Für die festgesetzten Farböne sind nur Farböne in Annäherung an die folgenden RAL Farben allgemein zulässig:
    - Farbton Rot: 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Kaminrot), 3003 (Rubinrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Koralrot), 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 (Perleweiß).
- 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 Steinanlagen sowie Mulchgärten und die damit verbundene Verwendung von Gartentönen sind unzulässig.
- Abfallsammlplätze**

Oberirdische private Abfallsammlplätze 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.
- 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.
- 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 5000 € geahndet werden.
- Hin- und Hinfahrt**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung (OBV) sind die Verhältnisse von Verkehrs- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauNVO, eine gemäß 214 Abs. 2 BauNVO beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauNVO beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht gelten gemacht worden.
- 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.
- Bodenkunde**

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

Falls im Rahmen der Baudurchführung weitere kulturbedeutende Funde bzw. Annahmen dieser zu Tage kommen sollten, ist gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSDSG) die zuständige Behörde zu benachrichtigen.
- 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.
- Anschluss an die kalte Nahwärmeversorgung**

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

- Präambel**

Aufgrund der § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauvorschriften und die Darstellung der Planinhalte (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZVO) (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NimKVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.07.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51), der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) hat der Rat der Stadt Soltau am ..... den Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (OBV), bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und den OBV 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 Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (OBV) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich 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 Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheefel, den ..... öffentlich bestellter Vermessungsingenieur/in

**Planverfasser**  
Der Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (OBV), 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

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

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurde am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht. Die auslegenden Unterlagen wurden gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB im Internet unter [www.soltau.de/bauleitplanverfahren](http://www.soltau.de/bauleitplanverfahren) und unter der Internetadresse [uvp.niedersachsen.de](mailto:uvp.niedersachsen.de) vom ..... bis ..... zur Verfügung gestellt.

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

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

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (OBV), 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 (OBV), der Stadt Soltau ist gemäß § 10 Abs. 3. BauGB am ..... ortsbüchlich 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 (OBV) sind

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

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

**Übersichtsplan**  
M 1 : 1000

**Stadt Soltau**  
Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 I  
„Wohnquartier Tetendorfer Straße“  
- mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung -

Planverfasser: WIRSIND ARCHITECTEN & STADTPLANER

Stand: Satzungsbekanntmachung

Maßstab: 1:1.000

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