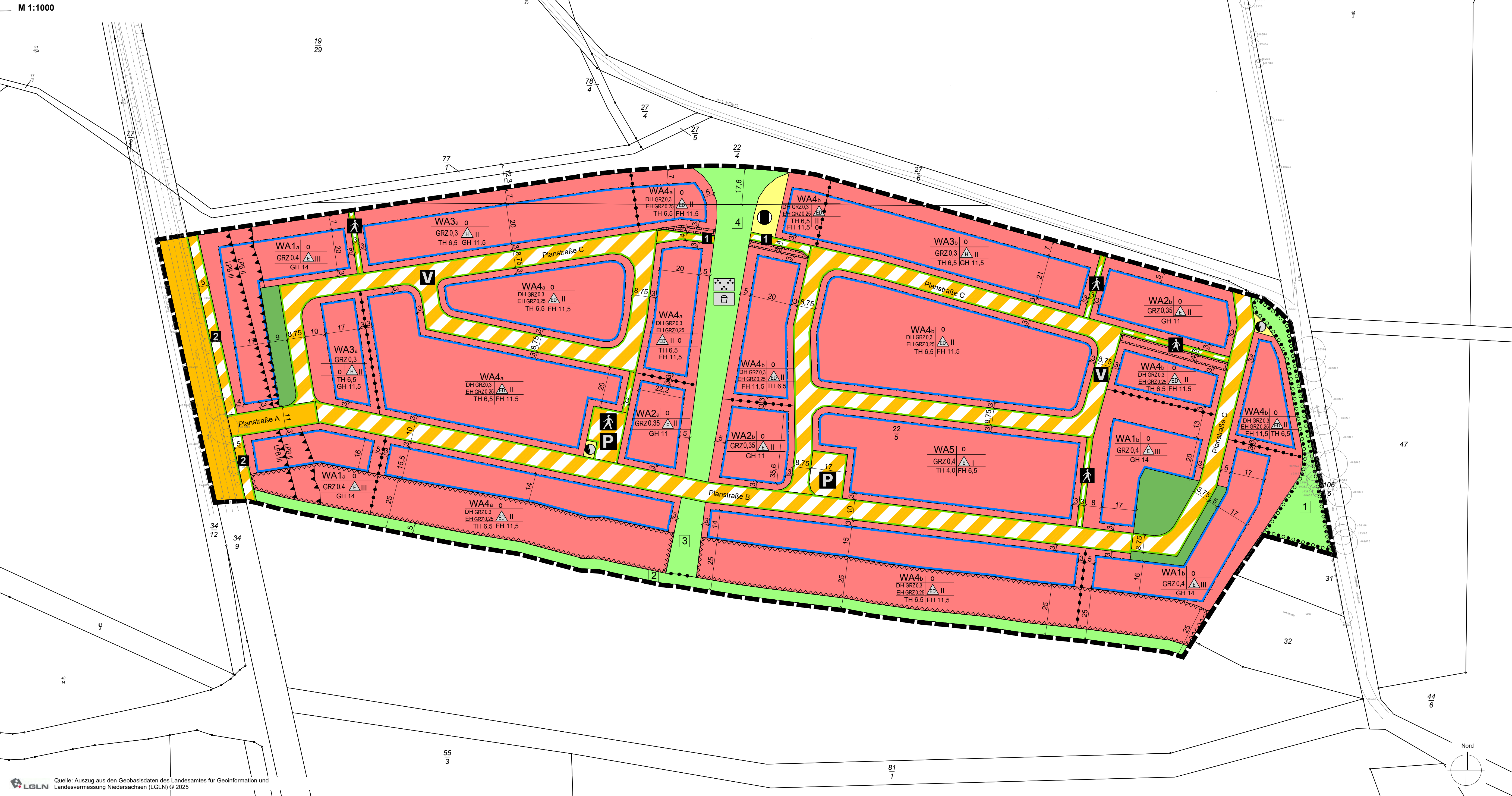


Satzung der Stadt Soltau Bebauungsplan Tetendorf Nr. 4 „Wohngebiet Tetendorfer Straße - Auf dem großen Kamp“ mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Es gilt die Bauutzungsverordnung (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)



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)**
 - WA1a: Bezeichnung der Teilgebiete, z.B. WA1a
- 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 10: 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 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
 - o: Offene Bauweise
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Nur Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Straßenbegrenzungslinie
 - V: Verkehrsberuhigter Bereich
 - A: Fuß- und Radweg
 - I: Fläche für Fußgänger / Radfahrer sowie zur Erschließung der Anlieger
 - Z: Kombination aus Fläche für Fußgänger / Radfahrer 2,5m + Grünstreifen m. Entwässerungsfunktion 2,5m
- Flächen für Versorgungsanlagen die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
 - Flächen für Elektrizität
 - Fläche für Wärmeversorgung: Technikgebäude

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Private Grünfläche: Hier: Quartiersplatz mit Spiel-, Freizeit- und Erholungsfunktion
 - Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmungen (Nummerierung 1-4, siehe textliche Festsetzungen Nr. 8)
 - Parkanlage
 - Spielplatz
- 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
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
 - Umgrenzung der Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes, hier: Lärmprobleme III, II (Siehe textliche Festsetzungen Nr. 9) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der öffentlichen Versorger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Darstellungen ohne Normcharakter**
 - Vorhandene Flurstücksgrenze
 - Vorhandene Flurstücksnummer
 - Bestimmung von Abständen in Meter
 - Neuangelegte Verkehrsflächen (Definition in Begründung)
 - Bestandsobjekt Baum (eingemessen)
 - Bestandsobjekt Weg (eingemessen)

- 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
 - Anlagen für Verwaltungen
- Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**
 - Die Bauweise wird in allen Teilgebieten als offene Bauweise festgesetzt.
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
 - In allen 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.
- 5.2 Stelplätze 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 90 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen.
- 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 Straßenlängs der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrtrichtung, 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 des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses und dem Bezugspunkt (s.o.).

- 6.3 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)**
 - Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Das auf den Grundstücken anfallende, unverschnürte Oberflächenwasser (Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen befestigten Flächen, soweit es unverschnürt ist) ist auf den privaten Grundstücken zurückzuführen und soweit als möglich zu versickern.
 - Offene, unbedeckte Stellplätze sowie Terrassen ab einer Grundfläche von 30 m² sind dabei mit einem Versiegelungsgrad von bis zu 0,6 anzulegen.
- 7. 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.
- 8.1 Grünordnerische Festsetzungen auf privaten Flächen**
 - 8.1.1 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 verkehrsfachenzugewandten Seite mit einem maximalen Abstand von 6,0 m zu der erschließenden Verkehrsfläche zu pflanzen. Sollte auf Grund notwendiger Zufahrten, Zugewängen 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 Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
 - 8.1.2 Die mit Leitungsrechten zugunsten der öffentlichen Versorger zu belastenden Flächen sind als offene Vergärten anzulegen. Diese Flächen sind als Rasenflächen oder mit niedriger Bepflanzung zu gestalten. Tiefwurzelnde Büsche und Bäume, auch zur Einfriedung, sind in diesem Bereich nicht zulässig.
 - 8.1.3 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für 5 ausgewiesene Stellplätze jeweils mittelkroniger standortheimischer Laubbau mit der Mindestqualität Hochstamm/ Stammumfang 3xv/12-14 cm zu pflanzen.
 - 8.1.4 Festgesetzte Gehölzpflanzungen, die im Laufe der Entwicklungsphase 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 angemessener Umfang durch Ersatzpflanzungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe zu ersetzen.
 - 8.2.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 2 ist ein geschotterter Weg von min. 4 m Breite anzulegen. Die Befestigung ist so auszuführen, dass er von Feuerwehreinrichtungen mit einer Achslast bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 10t befahrbar ist. Der Schotterweg ist dauerhaft von Gehölzvegetation freizuhalten, die lichte Höhe des Weges hat den Anforderungen der DIN 14090 zu entsprechen. Die Lage und Ausführung des Schotterweges ist im Rahmen der Ausführungsplanung mit der zuständigen Feuerwehr abzustimmen.
 - 8.2.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen Nr. 3 und 4 sind auf mind. 5% der Fläche extensiv zu pflegende, kräuterreiche Langraswiesen anzulegen. Hierzu sind die Bereiche mit zeitweiligen regionalen Saugtümmlern mit einem Kräuteranteil von mindestens 30% (RegioZert Rasg. Grundmischung Frischweide o.ä.) einzusetzen. Die Flächen sind durch ein- bis zweimal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzuführen.
 - 8.2.4 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 Hochstämmen 2xv Stammumfang 10-12 cm)
 - Wildapfel (Malus sylvestris)
 - Sauerkirsche (Prunus avium)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Feld-Ahorn (Acer campestris)
 - Sträucher (Qualität: 1xv, 60-100 cm)
 - Roter Hainlehn (Cornus sanguinea)
 - Hassel (Corylus avellana)
 - Eingriff. Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Hunds-Rose (Rosa canina)
 - Wein-Rose (Rosa rubiginosa)
- 8.2.5 Plus 500 m² ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 4 ein klein-kroniger Baum standortheimischer und klimaverträglicher Laubgehölze folgender Arten und Qualitäten zu pflanzen:
Bäume (Qualität: Hochstämmen 3xv Stammumfang 12-14 cm)
 - Wildapfel (Malus sylvestris)
 - Baumhasel (Corylus colurna)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Mehlbeere (Sorbus aria)
 - Feld-Ahorn (Acer campestris)
- 8.2.6 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 insektenfrei 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 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 zu beschreiben.
 - Für die Außenleuchten in allen weiteren öffentlichen Flächen sind quasi-UV-freie Leuchtmitteln mit engem Lichtspektrum und einer Weltlichttemperatur um 550 m (biemsternfarbig), mindestens aber warmweißem Licht (Farbtemperatur max. 3.000 K) zu verwenden.
- 8.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
 - Zur Kompensation des im Plangebietbereich zu erwartenden Eingriffs wird dem Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche mit den Ausgleichsmaßnahmen AM1 und AM2 auf einer 22.000 m² umfassenden Teilfläche des Flurstückes 10/3, Flur 2 Gemarkung Letzlingen zugeordnet.
- 9. Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Innerhalb in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereiche ist aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beblatts 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für „Allgemeine Wohngebiete“ tags und nachts durch den Verkehrsmäßig 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 schalldämmender 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.
- 10. Geltungsbereich**
 - Diese örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gilt innerhalb des Geltungsbereiches für baugenehmigungspflichtige und baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 4.
- 11. Art und Höhe von Grundstückseinfriedungen**
 - 11.1 Als Einfriedung der Privatgrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den Fuß- und Radwegen sind geschmiedete Hecken einheimischer Gehölze oder freischneidende Sträucher sowie Zäune aus natürlichen Materialien (Holz, Naturstein) in einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Satz 1 gilt nicht für mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen, hier sind Einfriedung unzulässig (siehe textl. Festsetzung 8.1.2).
 - 11.2 Grenzen der Privatgrundstücke zu öffentlichen Grünflächen müssen eingefriedet werden. Als Einfriedung der Privatgrundstücke zu diesen Flächen sind geschmiedete Hecken einheimischer Gehölze oder freischneidende 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.
 - Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen im Bereich der nicht überbaubaren Flächen (von Bebauung freizuhaltenen Flächen, siehe textl. Festsetzung 4). Hier sind als Einfriedung zur öffentlichen Grünfläche ausschließlich 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°, als Flachdächer oder als fachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° 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. Glanz- oder glanzartige erdgelbte Dacheindeckungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Verglasungen, Solaranlagen und begrünzte Dächer.**
- 12.3 Photovoltaikmodule dürfen nur als zusammenhängende Fläche ausgestellt werden und nicht über den Rand der jeweiligen Dachfläche hinausragen. Der Neigungswinkel der solar-technischen Anlage ist dem Neigungswinkel des Daches anzupassen, auf der die solar-technische 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 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 (Koralierrot), 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 Verblendermörtel 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.
 - 14.2 Für die Fassaden der geschlossenen Kleingärten ist ausschließlich die Verwendung von Holz oder das Hauptmaterial des Hauptgebäudes (vgl. Ziffer 14.1) zulässig.
 - 14.3 Für die Fassaden der geschlossenen Kleingärten sind 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 (Koralierrot), 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 sind mit einer ausreichenden Bepflanzung oder einem Benarkungsgelüst als Sichtschutz zu umgeben oder ihrer Gestaltung an die Hauptbaukörper anzupassen.
- 17. Werbeanlagen**
 - Werbeanlagen sind ausschließlich als Eigenwerbung der Fläche der Leistung direkt am Gebäude und bis zu einer Flächengröße von max. 1,0 qm zulässig. Die Form 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 Polizeistelle, 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.
 - Falls im Rahmen der Baudurchführung weitere kulturbedeutame 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 Grundstückfläche 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.

- II. Ortliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO i.v.m. § 80 Abs. 1 NBauO**
 - 10. Geltungsbereich**
 - Diese örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gilt innerhalb des Geltungsbereiches für baugenehmigungspflichtige und baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 4.
 - 11. Art und Höhe von Grundstückseinfriedungen**
 - 11.1 Als Einfriedung der Privatgrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den Fuß- und Radwegen sind geschmiedete Hecken einheimischer Gehölze oder freischneidende Sträucher sowie Zäune aus natürlichen Materialien (Holz, Naturstein) in einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Satz 1 gilt nicht für mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen, hier sind Einfriedung unzulässig (siehe textl. Festsetzung 8.1.2).
 - 11.2 Grenzen der Privatgrundstücke zu öffentlichen Grünflächen müssen eingefriedet werden. Als Einfriedung der Privatgrundstücke zu diesen Flächen sind geschmiedete Hecken einheimischer Gehölze oder freischneidende 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.
 - Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen im Bereich der nicht überbaubaren Flächen (von Bebauung freizuhaltenen Flächen, siehe textl. Festsetzung 4). Hier sind als Einfriedung zur öffentlichen Grünfläche ausschließlich 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°, als Flachdächer oder als fachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° 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. Glanz- oder glanzartige erdgelbte Dacheindeckungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Verglasungen, Solaranlagen und begrünzte Dächer.**
 - 12.3 Photovoltaikmodule dürfen nur als zusammenhängende Fläche ausgestellt werden und nicht über den Rand der jeweiligen Dachfläche hinausragen. Der Neigungswinkel der solar-technischen Anlage ist dem Neigungswinkel des Daches anzupassen, auf der die solar-technische 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 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 (Koralierrot), 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 Verblendermörtel 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.
 - 14.2 Für die Fassaden der geschlossenen Kleingärten ist ausschließlich die Verwendung von Holz oder das Hauptmaterial des Hauptgebäudes (vgl. Ziffer 14.1) zulässig.
 - 14.3 Für die Fassaden der geschlossenen Kleingärten sind 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 (Koralierrot), 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 sind mit einer ausreichenden Bepflanzung oder einem Benarkungsgelüst als Sichtschutz zu umgeben oder ihrer Gestaltung an die Hauptbaukörper anzupassen.
 - 17. Werbeanlagen**
 - Werbeanlagen sind ausschließlich als Eigenwerbung der Fläche der Leistung direkt am Gebäude und bis zu einer Flächengröße von max. 1,0 qm zulässig. Die Form 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 Polizeistelle, 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.
 - Falls im Rahmen der Baudurchführung weitere kulturbedeutame 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 Grundstückfläche 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.

- IV. Übersicht**
 - Die Planzeichnung zeigt die räumliche Anordnung der baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 4. Die Flächen sind farblich nach den in der Planzeichnung festgesetzten Nutzungsarten und Bauweisen dargestellt.
- V. Sonstige Informationen**
 - Die Planzeichnung enthält weitere Informationen zur Gestaltung der baulichen Anlagen, wie z.B. die Angabe von Grünflächen, Verkehrsflächen und anderen besonderen Anforderungen.

- VI. Sonstige Informationen**
 - Die Planzeichnung enthält weitere Informationen zur Gestaltung der baulichen Anlagen, wie z.B. die Angabe von Grünflächen, Verkehrsflächen und anderen besonderen Anforderungen.
- VII. Sonstige Informationen**
 - Die Planzeichnung enthält weitere Informationen zur Gestaltung der baulichen Anlagen, wie z.B. die Angabe von Grünflächen, Verkehrsflächen und anderen besonderen Anforderungen.

Stand: Auslegung

Planverfasser: WIRSIND ARCHITECTEN & STADTPLANER

Stand: Auslegung

Maßstab: 1:1000

Nord

Stadt Soltau

Bebauungsplan Tetendorf Nr. 4 „Wohngebiet Tetendorfer Straße - Auf dem großen Kamp“

- mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung -

Maßstab: 1:1000

Nord

Planverfasser: WIRSIND ARCHITECTEN & STADTPLANER

Stand: Auslegung

Maßstab: 1:1000

Nord

Planverfasser: WIRSIND ARCHITECTEN & STADTPLANER

Stand: Auslegung

Maßstab: 1:1000

Nord

Planverfasser: WIRSIND ARCHITECTEN & STADTPLANER

Stand: Auslegung

Maßstab: 1:1000

Nord

Planverfasser: WIRSIND ARCHITECTEN & STADTPLANER

Stand: Auslegung

Maßstab: 1:1000

Nord

Planverfasser: WIRSIND ARCHITECTEN & STADTPLANER

Stand: Auslegung

Maßstab: 1:1000

Nord

Planverfasser: WIRSIND ARCHITECTEN & STADTPLANER

Stand: Auslegung

Maßstab: 1:1000

Nord

Planverfasser: WIRSIND ARCHITECTEN & STADTPLANER

Stand: Auslegung

Maßstab: 1:1000

Nord

Planverfasser: WIRSIND ARCHITECTEN & STADTPLANER

Stand: Auslegung

Maßstab: 1:1000

Nord

Planverfasser: WIRSIND ARCHITECTEN & STADTPLANER

Stand: Auslegung

Maßstab: 1:1000

Nord

Planverfasser: WIRSIND ARCHITECTEN & STADTPLANER

Stand: Auslegung

Maßstab: 1:1000

Nord

Planverfasser: WIRSIND ARCHITECTEN & STADTPLANER

Stand: Auslegung

Maßstab: 1:1000

Nord

Planverfasser: WIRSIND ARCHITECTEN & STADTPLANER

Stand: Auslegung

Maßstab: 1:1000

Nord

Planverfasser: WIRSIND ARCHITECTEN & STADTPLANER

Stand: Auslegung

Maßstab: 1:1000