

**NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Firsthöhe	Bauweise	

**PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE**

- 8. FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)**
  - Flächen für Wald
- 9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Kennzeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
  - Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
  - Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
- 10. Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Mit Gehwegen zu Gunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erhaltungsträger zu befestigende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

**III) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:**

- Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Vorhandene Geländeober- über NN
- Bauliche Anlagen als Hauptgebäude
- Bauliche Anlagen als Nebengebäude
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Schuttbereich)

**ZEICHENERKLÄRUNG**

ES GILT DIE PLANZEICHENERORDNUNG 1990 - PlanV 90

ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE

**I) FESTSETZUNGEN:**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 91 bis 111 BauNVO)**
  - Algemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
  - Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)
  - Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
  - Zahl der Vollgeschosse, ab Höchstmaß
  - Maximal zulässige Firsthöhe in m über der Geländeoberfläche (§ 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Öffentliche Parkfläche
  - Verkehrsbedingter Bereich
  - Fußgänger- und Radfahrerbereich
  - Querverkehr
- Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
  - Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
  - Elektrizität
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
  - Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Zweckbestimmung
  - Parkanlage mit Spielplätzen
  - Bolzplatz
  - Regenrückhaltebecken
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
  - Regenrückhaltebecken

**Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- Gestaltung von Dächern und Gärten**
  - 1.1 Dachgestaltung:** Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 15 Grad. Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzusetzen. Ausgenommen sind Wintergärten, Garagen und Carports.
  - 1.2 Materialien und Farben der Dachbedeckung, Solaranlagen:** Dachflächen sind einheitlich in Material und Farbe herzustellen. Zusätzlich sind Dachstuhl und Dachstuhl in oder neben dem Dachstuhl, einschließlich produktionsbedingter Abweichungen wie folgt zulässig: RAL 2001 (Rotorange), RAL 2002 (Blauorange), RAL 3000 (Pflaume), RAL 3002 (Karmine), RAL 3013 (Tomatenrot), RAL 3016 (Koralrot), RAL 8052 (Rotbraun), RAL 9010 (Rotweiss), RAL 9002 (Grauweiss), RAL 1013 (Pflaumenblau), RAL 5007 (Birkgrün), RAL 7035 (Lichtgrün).
  - 1.3 Gärten:** Dachgärten müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 2,00 m gegenüber der Schnittlinie von Dachflächen und Giebelwänden aufweisen. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Dachterrassen und Dachgärten nicht zulässig.
- Fassadenmaterialien und ihre Farben**
  - 2.1 Außenwände:** Bei Außenwänden ist die äußere Schale in Sichtmauerwerk, als Putzfläche oder in Holz auszuführen. Eine Kombination der Materialien ist zulässig. Sichtmauerwerk ist aus Vollmauersteinen bzw. Flächenelementen in roten oder roten/weißen Farbtonen, einschließlich produktionsbedingter Farbabweichungen wie folgt zulässig: RAL 2001 (Rotorange), RAL 2002 (Blauorange), RAL 3000 (Pflaume), RAL 3002 (Karmine), RAL 3013 (Tomatenrot), RAL 3016 (Koralrot), RAL 8052 (Rotbraun), RAL 9010 (Rotweiss), RAL 9002 (Grauweiss), RAL 1013 (Pflaumenblau), RAL 5007 (Birkgrün), RAL 7035 (Lichtgrün).
  - 2.2 Fenster und Türen:** Einbauten in Fassaden sind als geschützte, dunkle, Holz- oder Metallfenster zulässig. Natursteinmauerwerk ist bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Siehe auch textliche Festsetzungen Nr. 9.
- Einfriedigungen:** Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als geschützte Hecke, Holzzaun, Sichtmauerwerk oder Natursteinmauerwerk mit einer maximalen Höhe von 1,50 m über der angrenzenden Straßenebene zulässig. Natursteinmauerwerk ist bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Siehe auch textliche Festsetzungen Nr. 9.

**Hinweise**

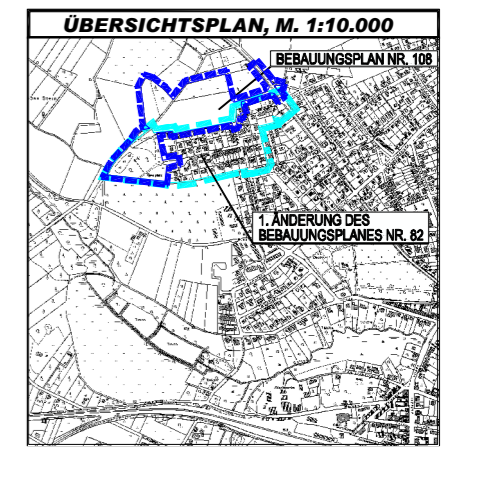
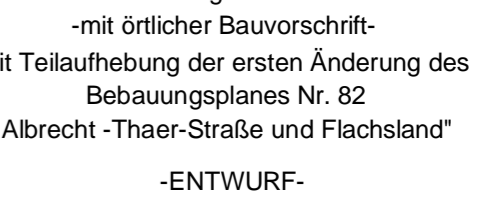
- Unterlagen für den Bauantrag oder die Baugenehmigung:** Den Bauunterlagen ist beizufügen: Lageplan mit Einzeichnung der Zufahrt zum Baugrundstück (Lage und Breite), Pflanzenplan, in dem alle Pflanzmaßnahmen gemäß textlicher und zeichnerischer Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt sind.
- Denkmalschutz:** Im Rahmen der Baumaßnahme ist eine Fachgutachter zu beauftragen. Neben bei Bau- und Erdarbeiten ist ein frühzeitige Bodenkunde gemacht werden. Die Bodenkunde ist dem Bauantrag beizufügen oder einem Bauauftrag für die Archäologische Denkmalschutz zu stellen.
- Ordnungswidrigkeiten:** Ordnungswidrigkeit nach § 91 Abs. 3 NBO, wie als Bauherr, Einbauverleiher oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den oben beschriebenen örtlichen Bauvorschriften (ÖBG) widerspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

**TEXT (Teil B)**

Textliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach der BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) und der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der jeweils zuletzt geänderten Fassung

- Art der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**
  - Algemeines Wohngebiet
  - Betriebe des Bahnbereiches mit bis zu 8 Betrieben je Betrieb, nicht störende Handwerksbetriebe
  - Ausnahmsweise zulässig sind:
    - Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
    - Schank- und Speisewirtschaften.
  - Alle anderen gemäß § 4 BauNVO möglichen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig.
  - Erforderliche Stellplätze sind auf dem Baugrundstück bereitzustellen. Auf dem Baugrundstück, die über verkehrsberuhigte Bereiche (Schrittgeschwindigkeit) erschlossen sind, sind je Wohnort mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück vorzusehen.
- Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, § 16 BauNVO, § 16 BauNVO)**
  - Der Erdgeschossfußboden baulicher Anlagen darf in allen Baugebieten maximal 0,30 m über der Geländeoberfläche gem. § 16 NBauO liegen. Im Rahmen des Bestandschutzes sind Ausnahmen zulässig.
  - Die in den Baugebieten zeichnerisch festgesetzten maximalen Gebäudehöhen haben ab Bezugsfläche die gleiche Geländeoberfläche gemäß § 16 NBauO. Diese Festsetzung gilt auch für Dachaufbauten und Antennenanlagen. Im Rahmen des Bestandschutzes sind Ausnahmen von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig.
  - Es ist zulässig, nur einen Teilbereich des Gebäudes zweigeschossig zu bauen.
- Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO, § 12 BauNVO)**
  - Bauliche Anlagen nach Nr. 1, die weniger als 25 m von einer festgesetzten Verkehrsfläche entfernt sind, müssen parallel dazu aufgestellt werden.
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Nebenanlagen zulässig sind, sind auch außerhalb der festgesetzten überbauten Flächen zulässig, soweit dem nicht andere Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen (textliche Festsetzungen anzupflanzende Bäume, Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen, freizeitsportliche Flächen, textliche Festsetzung).
- Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Grundstückszufahrten der ersten Bauweise hinter der Straßenebene müssen einen seitlichen Abstand von mind. 0,5 m zur Nachbargrenze erhalten. Die Breite der Grundstückszufahrten darf nicht mehr als 3 m bei Einzel-Carports/Garagen sowie nicht mehr als 4,5 m bei Doppel-Carports/Garagen betragen.
- Führung von Versorgungsanlagen und Abwässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
  - Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nur unerschwert zulässig.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
  - Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind in den Allgemeinen Wohngebieten zeichnerisch festgesetzte Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze einschließlich S. 4, § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig.
- Örtliche Grünflächen Parkanlage mit Spielplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
  - Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Wege nur mit wasserabweisenden Materialien zulässig. Fuß- und Radwege bis zu einer Breite von 2,0 m, Wege für den Land- und forstwirtschaftlichen Verkehr sowie für Rettungs- und Wartungsfahrzeuge bis zu einer Breite von 3,5 m.
- Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
  - Innerhalb der festgesetzten Fläche für Wald (Paragraf 547) ist ein öffentlicher Wald Spielplatz zulässig. Versäugnisse sind anzupflanzen. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Wald sind die vorhandenen Flächen zu erhalten. Die vorhandene Fläche ist dauerhaft zu erhalten. Kahlschläge sind unzulässig.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 und BauGB)**
  - Die festgesetzten Einzelbäume und Sträucher sowie die Flächen zum Anpflanzen bzw. mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen.
  - Je anzupflanzendem Baum ist gleichmäßig ein Stamm eines Vegetationskörpers von mindestens 10 m Größe zu begründen und auf Dauer zu erhalten.
- Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete**
  - 9.1.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (Ausgleichsmaßnahme)**
    - Auf der Fläche A1 ist eine geschlossene Strauchhecke zu errichten. Hierzu ist je 2 m Fläche mindestens ein standortgerechter Heuer oder Strauch, Mindeststammgröße Baumschwere 60 - 100 cm, zu pflanzen.
    - Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein außerdem mit kleineren, standortgerechten Laubbäumen (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm, zu verpflanzt anzupflanzen. Einreihungen sind nur an der Baugrenze zuzugewandt. Sieh zu pflanzen.
    - Auf der Fläche A2 ist eine Hecke anzupflanzen. Hierzu sind je 10 Meter Hecke 3 standortgerechte Gehölze, Mindeststammgröße Baumschwere 60 - 100 cm, zu pflanzen.
  - 9.1.2 Zeichnerisch festgesetzte anzupflanzende Standorte (Ausgleichsmaßnahme)**
    - An den zeichnerisch festgesetzten Standorten für Einzelbäume sind Obstbäume in nachstehender Qualität und Arten zu pflanzen:
      - Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 - 14cm
      - Wildbirne (Prunus avestris), Wildapfel (Malus sylvestris), Korbäpfel (Prunus communis) oder -apfel (Malus domestica) bzw. Zierapfel (Malus spec.) oder Zwergbirne (Prunus spec.).
      - Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten kann parallel zur Straßenebene bis zu 2 m abgewandt werden.
  - 9.1.3 Textliche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ausgleichsmaßnahme)**
    - Auf dem Baugrundstück ist je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbäum (Baumschwere, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 - 14 cm) zu pflanzen. Zeichnerisch als einzulässige festgesetzte Einzelbäume werden angeordnet.
    - Auf jedem Baugrundstück der vorderen Bauweise ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze außerdem ein standortgerechter Strauch, Mindeststammgröße Baumschwere 100-150 cm, zu pflanzen.
- Vermeidung unerwünschter Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet**
  - 9.1.4 Vermeidung unerwünschter Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet**
    - Schuttbereich: Anlagen zur Energiegewinnung aus Erdwärme (Erdwärmekollektoren und Erdwärmesonden) sind unzulässig.
  - 9.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen**
    - An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind großkronige Laubbäume als Hochstämmen (4x verpflanzt, Stammumfang mindestens 20 - 25 cm) zu pflanzen.
    - Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Ringsitz) sind insgesamt weitere 14 Laubbäume als Hochstämmen (4x verpflanzt, Stammumfang mindestens 20 - 25 cm) zu pflanzen.
  - 9.3 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünfläche**
    - Die öffentlichen Grünflächen sind als Parkanlage mit Spielplätzen zu gestalten und zu erhalten. Sie sind dementsprechend mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
  - 9.4 Zuordnung der Maßnahmen für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft:**
    - Die Verkehrsflächen sind die Maßnahmen 9.1.1 und 9.1.3 sowie analog mit 5.077 Wasserflächen die Maßnahme 9.3 zugeordnet.
    - Den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Maßnahmen 9.1.2, 9.2 und analog mit 8.339 Wasserflächen die Maßnahme 9.3 zugeordnet.
    - Für das verbleibende Defizit werden den Wohngebieten 15.001 Wasserflächen zugeordnet, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auszugleichen sind.
    - Die Durchführung der außerhalb gelegenen Ausgleichsmaßnahmen wird durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

**Stadt Soltau  
Bebauungsplan Nr. 108  
"Erweiterung Flachland"  
-mit örtlicher Bauvorschrift-  
mit Teilaufhebung der ersten Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 82  
"Albrecht -Thaer-Straße und Flachland"  
-ENTWURF-**



**ÜBERSICHTSPLAN, M. 1:10.000**

ANNEHME DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 108 UND 109  
GEMEINSCHAFT FÜR BAULEITUNG UND STADTPLANUNG MHH  
GWBP PLAN

Planungsstand: 04.04.07

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 57 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) sowie in der zur Zeit gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Soltau den Bebauungsplan Nr. 108 "Erweiterung Flachland" - mit Teilaufhebung der ersten Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 82 - beschlossen aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht, als Satzung beschlossen.

Soltau, den 25.06.2007

L.S. In Vertretung  
gez. Cassidiem  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerk**

**Plangrundlage**

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

Die Verwirklichung ist für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 11.12.2002, Nds. GVBl. 2003 S. 5). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskartens und sind als städtebaulich bestmögliche bauliche Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand 12.01.2006.

Die Ortsgenauigkeit der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Ortsgenauigkeit der neu zu bildenden Grenzen ist einwandfrei möglich.

Soltau, den 03.07.2007

gez. Knauer  
Kassidiem Soltau

**Planverfasser**

GWBP PLAN  
Gesellschaft für Bauleit- und Stadtplanung mHH  
Hauptstraße 1a  
22962 Sdk

Siek, den 27.06.2007

gez. Langrock  
Planverfasserin

**Örtliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 12.04.2007 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 108 und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ob und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.04.2007 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 108, die dazugehörige Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben vom 24.04.2007 bis einschließlich 23.05.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Soltau, den 02.07.2007

L.S. gez. Wilhelm Ruhkopf  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan Nr. 108 und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.07.2007 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Soltau, den 02.07.2007

L.S. gez. Wilhelm Ruhkopf  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 108 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.06.2007 ersichtlich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 108 ist damit am 30.06.2007 rechtsverbindlich geworden.

Soltau, den 02.07.2007

L.S. gez. Wilhelm Ruhkopf  
Bürgermeister

**Verteilung von Vorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 108 sind gemäß § 215 BauGB die Verteilung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans sowie Mängel der Auslegung mitgeteilt worden.

Soltau, den . . . 2007

Wilhelm Ruhkopf  
Bürgermeister