PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA 4	0,4
I	a

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

S Sicherschließung mit Nutzungsbeschränkung, vgl. textliche Festsetzung 1.1

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8. unterirdisch
Hier: stillgelegte Gas- und Flüssigkeitsleitung, nachrichtliche Übernahme

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

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

Nachrichtliche Übernahme:
Fläche mit potenziellen Zauneidechsen- und Schlingnattervorkommen
vgl. Hinweis 5.4

Darstellung ohne Planzeichencharakter

vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen mit Messpunkten

176/42 Flurstücksnummer

10 Bemaßung in Meter

Textliche Festsetzungen

Die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide" erlassenen Örtlichen Bauvorschriften nach § 84 BauNVO werden nicht übernommen und entfallen damit für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7.

Es gelten die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide" mit Ausnahme der folgend geänderten bzw. hinzugefügten Festsetzungen:

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

1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind:

Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke.

Ausnahmsweise sind zugelassen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für alle ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen gilt, dass die Erschließung nicht über die mit einem S gekennzeichneten Stichstraßen erfolgen darf.

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§16 und 18 BauNVO)

2.1 Erdgeschossfußböden

(entfällt)

2.2 Trauf- und Gebäudehöhen

Die max. zulässige Gebäudehöhe am höchsten Punkt des Gebäudes beträgt 10,00 m und gilt auch für Dachaufbauten, Antennenanlagen, Anlagen solarer Strahlungsenergie, Schornsteine sowie untergeordnete technische Anlagen.

Zulässig ist bei eingeschossigen Gebäuden eine Traufhöhe von max. 4,00 m (Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk/Oberkante Dachhaut).

Unterer Bezugspunkt für die Höhe ist 76,23 m über Normalhöhennull (üNHN).

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.

Geringfügige baubedingte Überschreitungen der festgesetzten Gebäude- und Traufhöhen von bis zu 0,1 m sind zulässig.

3. Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen/ Brandschutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Brandschutzflächen ist ein Feuerschutzstreifen herzustellen. Innerhalb dieser festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen gemäß § 2 NBauO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Spielgeräte, Spielflächen und Stellplätze (siehe Aufbau Brandschutzstreifen - Skizze). Die Stellplätze sind aus Sicherheitsgründen nur als nicht-überdachte Stellplätze zu errichten und dürfen nicht nachträglich überdacht werden.

3.2 Auf der von Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche sind in einem Abstand von 12 m zu angrenzenden Waldflächen keine Bäume, Sträucher und krautiger Unterwuchs zulässig.

3.3 Auf der verbleibenden von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind einzelne Bäume und Sträucher zulässig, die keine geschlossenen Verbände ausbilden, durch Unterhaltung frei von krautigem Unterwuchs gehalten werden müssen (siehe Aufbau Brandschutzstreifen - Skizze) und zu dem 9,5 m -Streifen durch einen mind. 80 cm hohen Zaun einzufrieden sind.

3.4 Innerhalb der mind. 80 cm hohen Einfriedung ist eine mindestens 4 m breite Zufahrt herzustellen. Die Zufahrt ist durch ein Tor zu sichern. Die Zugänglichkeit des Tors ist für Rettungskräfte jederzeit sicherzustellen.

Aufbau Brandschutzstreifen - Skizze:

3.5 Die Maßnahmen zum Brandschutz sind im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde fachgerecht und spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Frühjahr und Herbst) durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

12. Grundstückszufahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Für den laufenden Betrieb der Stellplatzanlagen sind für die Fläche St1 mindestens eine separate Zufahrt und eine separate Abfahrt herzustellen. Für die Fläche St1 gilt, dass nicht mehr als eine der angelegten Zu- und Abfahrten über die mit einem S gekennzeichneten Stichstraßen erschlossen werden darf.

Für die Fläche St2 ist mindestens eine Zu- und Abfahrt herzustellen.

Erforderliche Zufahrten aus sonstigen rechtlichen Anforderungen (z.B. Rettungswege) zählen nicht dazu.

13. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Innerhalb der Fläche St1 ist die Errichtung von Stellplätzen zulässig.

Innerhalb der Fläche St2 ist die Errichtung von Stellplätzen ausschließlich nicht-überdacht zulässig.

14. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gelten die Vorgaben der offenen Bauweise [o] ausgenommen der maximal zulässigen Gebäudelänge. Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Hinweise

1. Bauvorlagen

Den Bauunterlagen ist hinzuzufügen:

Lageplan mit Einzeichnung der Zufahrt zum Baugrundstück (Lage und Breite). Pflanzplan, in dem alle Pflanzmaßnahmen gemäß textlicher und zeichnerischer Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt sind.

2. Denkmalpflege

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Kulturdenkmale (Bodenfunde) oder Spuren bzw. Hinweise darauf gefunden werden, so sind diese unverzüglich dem Landkreis Heidekreis - Untere Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

3. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle; das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

4. Altlasten

Hinweise auf Altablagerungen sind meldepflichtig und unverzüglich der Unteren Abfallbehörde anzuzeigen. Hinweise auf tatsächliche Boden- und Grundwasserverunreinigungen sind unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

5. Artenschutz

5.1 Gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten „wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören".

5.2 Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten.

5.3 Die Baufeldräumung bzw. das Abschieben des Oberbodens hat außerhalb der gesetzlichen Brutzeit der Bodenbrüter (1. April bis 15. September) zu erfolgen. Sofern sich das Abschieben des Oberbodens in der Brutphase hinein verzögert, ist durch eine fachkundige Person eine Kontrolle des Baufeldes auf aktuell genutzt Nester durchzuführen. Auf Basis der dann vorliegenden Daten sind ggf. Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis abzustimmen.

5.4 Die auf der Planzeichnung im Nordosten des Plangebietes gekennzeichnete Fläche mit potenziellen Zauneidechsen- und Schlingnattervorkommen ist vor Baubeginn mit einem 20 cm hohen und in den Boden eingelassenen Schutzzaun vollständig einzuzäunen und auf Vorkommen von Zauneidechsen und Schlingnattern zu untersuchen. Bei Bedarf sind die Tiere in Abstimmung mit der UNB abzusammeln und umzusetzen.

6. Einsichtnahme von DIN-Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Soltau, Fachgruppe 61, Poststraße 12, 29614 Soltau eingesehen werden.

8. Immissionsschutz

Zum Nachbarschutz ist von Einrichtungen und Betrieben verursachter Lärm zu vermeiden, welcher mit den Richtlinien und Immissionsrichtwerten für Wohngebiete nicht vereinbar ist. Insbesondere zählt dazu durch den Betrieb verursachter Verkehrslärm, welcher in der Nachtzeit (von 22:00 bis 6:00 Uhr) zu vermeiden ist.

Verfahrensvermerke

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:500

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 03/2024).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standard-Präsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.
Keiner Erlaubnis bedarf:
1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften;
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Abs. 3 NVermG).

Soltau, den 15.08.2024 L.S. gez. i.A. I. Prietzel

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

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Stadt Soltau :

Fachgruppe 61 - Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung, Justiziariat
Poststraße 12
29614 Soltau

Soltau, den 10.09.2024 L.S. gez. i.V. Karsten Lemke
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 22.02.2024 die Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Soltau, den 10.09.2024 L.S. gez. i.V. Karsten Lemke
Bürgermeister

Veröffentlichung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom 26.02.2024 bis einschließlich 09.04.2024 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Internet zur Verfügung gestellt und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden die auszulegenden Unterlagen unter der Internetadresse www.soltau.de/bauleitplanverfahren sowie unter der Internetadresse http://uvp.niedersachsen.de\kartendienste zur Verfügung gestellt.

Soltau, den 10.09.2024 L.S. gez. i.V. Karsten Lemke
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide" nach Prüfung und Bedenken der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung am 01.10.2024 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Soltau, den 10.09.2024 L.S. gez. i.V. Karsten Lemke
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit am 18.10.2024 rechtsverbindlich geworden.

Soltau, den 28.10.2024 L.S. gez. Olaf Klang
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide" sind - die Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB, - eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und - nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den ……..

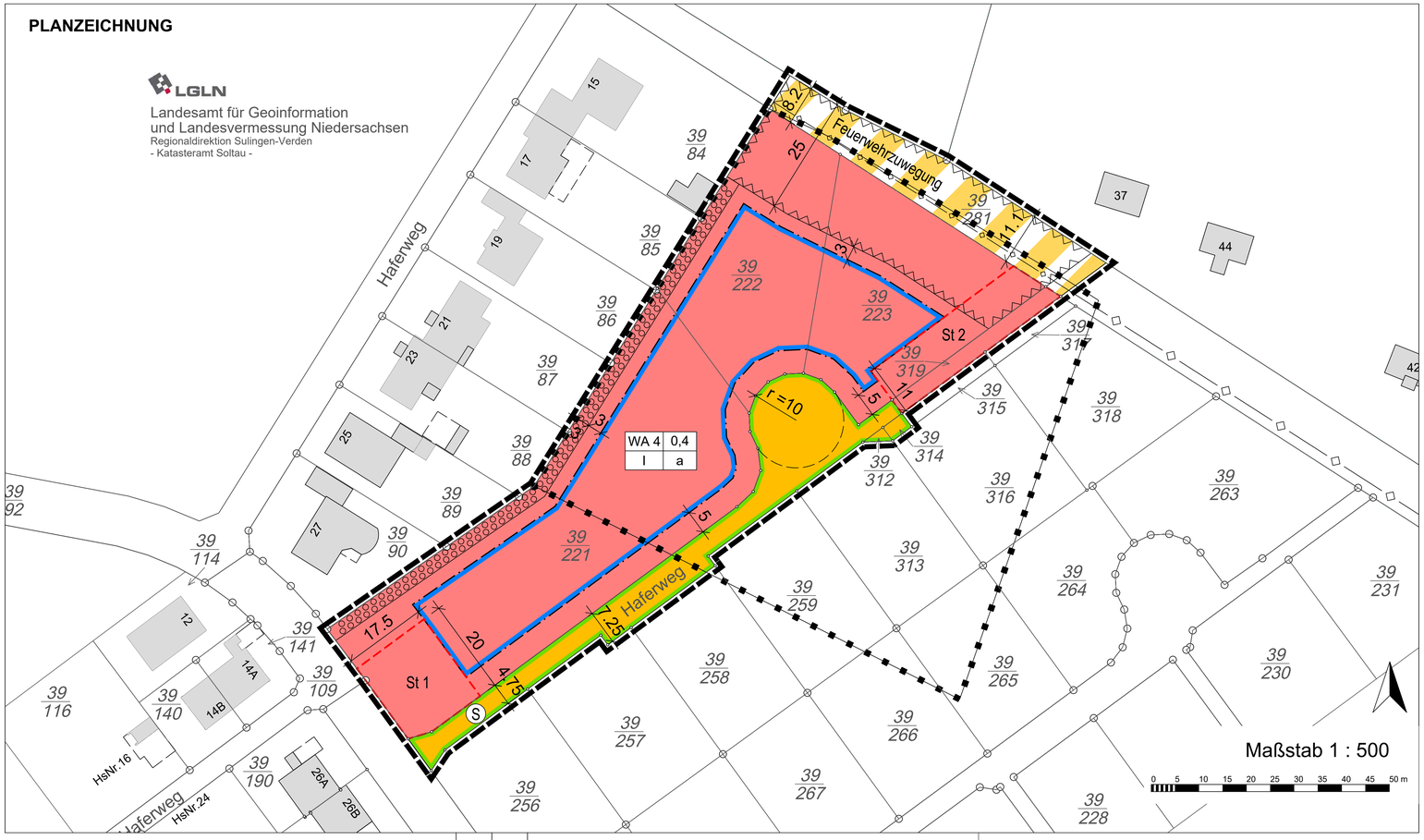
……
Bürgermeister

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.221) und aufgrund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Oktober 2023 (Nds. GVBl. S. 250), hat der Rat der Stadt Soltau am 01.10.2024 die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Wolterdingen Nr. 7 „Wohnsiedlung in der Drögenheide", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Soltau, den 10.09.2024 L.S. gez. i. V. Karsten Lemke
Bürgermeister

PLANZEICHNUNG



Stadt Soltau

Bebauungsplan Wolterdingen Nr. 7
3. Änderung

" Wohnsiedlung in der Drögenheide "

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Übersichtsplan

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Maßstab: 1 : 5.000

Urschrift

Stand 02.08.2024