



Präambel
Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 58 Abs. 2 Ziffer 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – jeweils in der zuletzt geltenden Fassung – hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften beschlossen.
Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister LS

Aufstellungsbeschluss / beschleunigtes Verfahren
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 09.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Haarbach“ ST Lachem, mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 26.08.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister LS

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 09.06.2022 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Haarbach“ ST Lachem, mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen und den Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.08.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.09.2022 bis 04.10.2022 statt. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister LS

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf hat den Bebauungsplan Nr. 1 „Am Haarbach“ ST Lachem, mit örtlichen Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen, in seiner Sitzung am 15.06.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister LS

Ergänzendes Verfahren zur Behebung von Mängeln
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 18.04.2024 zur Beseitigung von Mängeln ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 215a BauGB eingeleitet und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 04.05.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
Der ergänzte Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben in der Zeit vom 13.05.2024 bis einschließlich 14.06.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. 214 Abs. 4 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister LS

Rückwirkender Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf hat den Bebauungsplan Nr. 1 „Am Haarbach“ ST Lachem, mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen und nach Durchführung des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 215a BauGB sowie §§ 1 Abs. 3 und 10 Abs. 1 BauGB sowie §§ 10 Abs. 1 und 58 Abs. 1 NKomVG in seiner Sitzung am 19.09.2024 rückwirkend als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister LS

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Haarbach“ ST Lachem, mit örtlichen Bauvorschriften sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 und § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden.
Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister LS

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 1 „Am Haarbach“ ST Lachem, mit örtlichen Bauvorschriften wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister LS

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

0,35 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

TH 69,30 Traufhöhe als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN) (§ 16 BauNVO)

FH 74,80 Firsthöhe als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN) (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Sonstige Planzeichen

A Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung: Aufstellfläche für Abfallbehälter am Abfuhrtag (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (unverbindlich)

Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (Deckel SW-Kanal)

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 NBauO

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Haarbach“ und ersetzt für ihren Geltungsbereich die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für den Stadteil Lachem vom 20.02.1997.

§ 2 Anzahl der notwendigen Einstellplätze
Auf den Baugrundstücken sind für Wohngebäude je Wohnung mindestens 2 notwendige Einstellplätze (Estpl.) herzustellen.

§ 3 Dächer
(1) Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit 30° bis 45° Dachneigung zulässig.
Flachere Dachneigungen sind zulässig, wenn die Dächer dauerhaft begrünt sind. Die Substratstärke des Gründachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen.
(2) Für die Eindeckungen der geneigten Dächer von Hauptgebäuden sind nicht glasierte Ziegel oder Betonsteine der Farben Rot bis Rotbraun, Anthrazit und Schwarz zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:

2001 Rotorange	3002 Kaminrot	3005 Weinrot	7016 Anthrazitgrau
2002 Blutorange	3003 Rubinrot	3009 Oxidrot	7021 Schwarzgrau
3000 Feuerrot	3004 Purpurrot	3011 Braunrot	

Grasdächer und Solarelemente in der Farbe der Dacheindeckung (auch als Dacheindeckung) sind allgemein zulässig.
Für untergeordnete Dächer, Dachgauben und Dachfenster sowie Terrassenüberdachungen, Eingangsüberdachungen und Wintergärten sind andere Materialien und Farben zulässig.

§ 4 Fassaden
(1) Die sichtbaren Wandbauteile sind zulässig als
a) Ziegelmauerwerk und Ziegelbehang,
b) Putzfassade,
c) Holzverkleidungen,
d) konstruktives Holzfachwerk.
Kombinationen sind innerhalb der Fassade zulässig.

(2) Ziegelmauerwerk und Ziegelbehang (Dachziegel, Biberschwanz) ist zulässig in den Farben Rot bis Rotbraun, die weitestgehend den in § 3 (2) genannten Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen.
(3) Putzfassaden sind zulässig in hellen Farben und Abtönungen, die den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen), des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen: 1001 (Beige), 1002 (Sandgelb), 1013 (Perlweiß), 1014 (Eifenbein) 1015 (Helleifenbein), 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), 9010 (Reinweiß), RAL 9018 (Papyrusweiß) und die unter § 3 (2) aufgeführten Farbtöne.

Andere Farben sind je Gebäudeansicht auf maximal 25% der Fassadenfläche zulässig, um gestalterische Akzente zu setzen.
Putzfassaden müssen eine matte, nicht glänzende Oberfläche aufweisen.

(4) Holzverkleidungen sind zulässig aus heimischen Hölzern in Form einer senkrechten Verbretterung, als Boden-Deckel-Schalung oder Stülpschalung.
Für Holzfassaden sind naturbelassen, holzfarbig lasiert oder in den in § 3 (2) und § 4 (3) aufgeführten Farbtönen zulässig.

(5) Fachwerkfassaden müssen in konstruktivem Holzfachwerk (mindestens als selbsttragende Vorsatzschale) aus heimischen Hölzern ausgebildet werden.
Neues, sichtbares Fachwerk ist der historischen Fachwerktradition entsprechend in einer Balkenstärke von mindestens 14/14 cm zu dimensionieren. Die Gefache dürfen im Lichten nicht breiter als 1,2 m sein. Sie müssen, mit Ausnahme der Tür- und Fensteröffnungen, als Putz- oder Ziegelfassade in den jeweils unter § 2 (3) oder § 3 (3) genannten Farbtönen ausgebildet werden und dürfen eine Größe von 1,2 m² nicht überschreiten.

(6) Auf 10% der jeweiligen Fassadenfläche sowie für Gebäudesockel sind auch abweichende Materialien zulässig.

§ 5 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke
(1) Hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbauten Fläche der Baugrundstücke gelten die Vorschriften des § 9 Abs. 1 und 2 NBauO. Kies- und Schotterbeete sowie Steingärten sind nicht zulässig.
Darüber hinaus sind auf mindestens 5% der jeweiligen gesamten Grundstücksfläche zur ökologischen Aufwertung der Hausgärten wahlweise oder in Kombination anzulegen:
a) Blühstreifen (Regiosaatgut UG 6 „Weser- und Leinebergland mit Harz“ für Feldrain oder Saum),
b) Staudenpflanzungen mit nachblühenden und nektarreichen Arten zur Erhöhung des Insektenvorkommens.

(2) Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einer Mindestqualität von: Hochstamm, dreimal versetzt, Stammumfang 12 bis 14 cm, mit Ballen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(3) Die Veränderung des gewachsenen Geländeneiveaus durch Auffüllungen ist unzulässig. Zulässig sind Auffüllungen und Abgrabungen, um den niveaugleichen Anschluss des jeweiligen Baugrundstücks an die zur Erschließung bestimmte Fläche zu gewährleisten.

§ 6 Einfriedungen
Sofern die Vorgartengebiete eingefriedet werden, sind folgende Einfriedungen zur Straße bzw. zur mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche hin zulässig:
• Schnitthecken bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über der Geländeoberfläche aus Gehölzen der Gehölzliste (§ 9 textliche Festsetzungen),
• Holstaketenzäune, Natursteinmauern, Klinkermauern bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über der Geländeoberfläche nach § 5 Abs. 9 NBauO.
Zäune müssen einen lichten Abstand von mind. 10 cm zum Gelände aufweisen.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 4 BauNVO)
Die folgenden im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
• Anlagen für Verwaltungen,
• Gartenbaubetriebe,
• Tankstellen.
sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgeschlossen.

§ 2 Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Anlagen i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 1 um maximal 30% überschritten werden.
Für die im Bebauungsplan festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 7 textliche Festsetzungen) ist darüber hinaus ein Überschreiten der GRZ bis 1,0 zulässig.

§ 3 Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Breite der Grundstückszufahrten von der öffentlichen Straße Am Haarbach darf je Baugrundstück in der Summe 5 m nicht überschreiten. Die an die öffentliche Straße anschließenden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind davon ausgenommen.

§ 4 Versickerung oder Rückhaltung von Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
(1) Das anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind nach DWA-Arbeitsblatt A 138 dimensionierte Versickerungsanlagen (Mulden/Rigolen-Systeme) anzulegen. Die Mulden-Rigolen-Systeme müssen in die versickerungsfähige Kiesschicht einbinden. Die Muldentiefe darf max. 50 cm betragen. Die Versickerung ist nur über die belebte Bodenzone zulässig. Die zuständige Fachbehörde fordert ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² versiegelter Fläche mit einer gedrosselten Ableitung in die Vorflut von maximal 10 l/Sek*ha. Entsprechende Nachweise sind im Entwässerungsantrag zu erbringen. Die Einleitung des Oberflächenwassers in ein Gewässer ist genehmigungspflichtig.
(2) Stellplätze und Zufahrten i. S. d. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind so anzulegen, dass eine Versickerung von Regenwasser gewährleistet ist. Es sind sicherfähige Beläge, wie z. B. Pflasterbeläge, Schotterrasen oder wassergebundene Wegedecken mit einem Abflussbeiwert von 0,6 oder geringer zu wählen.

§ 5 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
(1) Die maximale Höhe baulicher Anlagen im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist als maximale Traufhöhe und maximale Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
(2) Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.
(3) Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachhaut. Überragt der höchste Punkt der Attika die Dachhaut, so ist der höchste Punkt der Attika maßgeblich.
Die maximale Firsthöhe kann ausnahmsweise durch technische Einrichtungen, wie Photovoltaikanlagen, Schornsteine, Solaranlagen, Be- und Entlüftungen, Antennen, Dachaufbauten für Aufzüge u. ä., um bis zu 1 Meter überschritten werden.

§ 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
(1) Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein naturnaher Uferstreifen entlang des Haarbachs von 5 m Breite zu entnehmen. Dabei sind 3 m zum Gewässer hin punktuell (ca. 30 % der Fläche) mit geeigneten Gehölzen der Weich- und Hartholzaue wie Weiden, Erlen oder Eichen zu bepflanzen, um einen gehölzbestandenen Uferstreifen zu entwickeln. Gehölzqualität: Sträucher 2 mal verpflanzt, 60 – 100 cm hoch, Bäume als Hochstamm, 2 mal verpflanzt, 12 -14 Stammumfang. Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze zu verwenden.
Die verbleibenden 2 m sind mit einer Regio-Saatgutmischung für die Region U 6: Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz für den Bereich Ufer anzusetzen.
Hinweis: Der Blühstreifen ist ein- bis zweimal im Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entsorgen. Der erste Mähtermin sollte nicht vor dem 15. 7. liegen. Die Fläche zwischen den Gehölzen ist mit zu mähen, dabei sind die gepflanzten Bäume und Sträucher sowie vereinzelt neu auflaufende Gehölze zu schonen.
(2) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.
(3) Für Außenbeleuchtungen sind folgende Bedingungen verbindlich:
• Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich 570 bis 630 nm), wie z.B. warmweiße LED (3000-2700 K). Sofern diese in bestimmten Bereichen aufgrund der Anforderungen an die Arbeitssicherheit nicht verwendet werden können, sind andere insektenverträgliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik ausnahmsweise zulässig.
• Verwendung geschlossener, nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite.

§ 7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind festgesetzt zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger.
Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von Bebauung frei zu halten.
Ein geringfügiges Verschieben der festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist zulässig, wenn dies die Funktionserfüllung nicht beeinträchtigt.

§ 8 Bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB)
Bei Hauptgebäuden sind die Dachflächen mit Solaranlagen zur Stromversorgung (Photovoltaik) mit mindestens 5 kWp Leistung zu versehen.

§ 9 Gehölzliste: Standortgerechte Gehölze

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Haarbach“ und ersetzt für ihren Geltungsbereich die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für den Stadteil Lachem vom 20.02.1997.

§ 2 Anzahl der notwendigen Einstellplätze
Auf den Baugrundstücken sind für Wohngebäude je Wohnung mindestens 2 notwendige Einstellplätze (Estpl.) herzustellen.

§ 3 Dächer
(1) Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit 30° bis 45° Dachneigung zulässig.
Flachere Dachneigungen sind zulässig, wenn die Dächer dauerhaft begrünt sind. Die Substratstärke des Gründachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen.
(2) Für die Eindeckungen der geneigten Dächer von Hauptgebäuden sind nicht glasierte Ziegel oder Betonsteine der Farben Rot bis Rotbraun, Anthrazit und Schwarz zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:

2001 Rotorange	3002 Kaminrot	3005 Weinrot	7016 Anthrazitgrau
2002 Blutorange	3003 Rubinrot	3009 Oxidrot	7021 Schwarzgrau
3000 Feuerrot	3004 Purpurrot	3011 Braunrot	

Grasdächer und Solarelemente in der Farbe der Dacheindeckung (auch als Dacheindeckung) sind allgemein zulässig.
Für untergeordnete Dächer, Dachgauben und Dachfenster sowie Terrassenüberdachungen, Eingangsüberdachungen und Wintergärten sind andere Materialien und Farben zulässig.

§ 4 Fassaden
(1) Die sichtbaren Wandbauteile sind zulässig als
a) Ziegelmauerwerk und Ziegelbehang,
b) Putzfassade,
c) Holzverkleidungen,
d) konstruktives Holzfachwerk.
Kombinationen sind innerhalb der Fassade zulässig.

(2) Ziegelmauerwerk und Ziegelbehang (Dachziegel, Biberschwanz) ist zulässig in den Farben Rot bis Rotbraun, die weitestgehend den in § 3 (2) genannten Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen.
(3) Putzfassaden sind zulässig in hellen Farben und Abtönungen, die den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen), des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen: 1001 (Beige), 1002 (Sandgelb), 1013 (Perlweiß), 1014 (Eifenbein) 1015 (Helleifenbein), 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), 9010 (Reinweiß), RAL 9018 (Papyrusweiß) und die unter § 3 (2) aufgeführten Farbtöne.

Andere Farben sind je Gebäudeansicht auf maximal 25% der Fassadenfläche zulässig, um gestalterische Akzente zu setzen.
Putzfassaden müssen eine matte, nicht glänzende Oberfläche aufweisen.

(4) Holzverkleidungen sind zulässig aus heimischen Hölzern in Form einer senkrechten Verbretterung, als Boden-Deckel-Schalung oder Stülpschalung.
Für Holzfassaden sind naturbelassen, holzfarbig lasiert oder in den in § 3 (2) und § 4 (3) aufgeführten Farbtönen zulässig.

(5) Fachwerkfassaden müssen in konstruktivem Holzfachwerk (mindestens als selbsttragende Vorsatzschale) aus heimischen Hölzern ausgebildet werden.
Neues, sichtbares Fachwerk ist der historischen Fachwerktradition entsprechend in einer Balkenstärke von mindestens 14/14 cm zu dimensionieren. Die Gefache dürfen im Lichten nicht breiter als 1,2 m sein. Sie müssen, mit Ausnahme der Tür- und Fensteröffnungen, als Putz- oder Ziegelfassade in den jeweils unter § 2 (3) oder § 3 (3) genannten Farbtönen ausgebildet werden und dürfen eine Größe von 1,2 m² nicht überschreiten.

(6) Auf 10% der jeweiligen Fassadenfläche sowie für Gebäudesockel sind auch abweichende Materialien zulässig.

§ 5 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke
(1) Hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbauten Fläche der Baugrundstücke gelten die Vorschriften des § 9 Abs. 1 und 2 NBauO. Kies- und Schotterbeete sowie Steingärten sind nicht zulässig.
Darüber hinaus sind auf mindestens 5% der jeweiligen gesamten Grundstücksfläche zur ökologischen Aufwertung der Hausgärten wahlweise oder in Kombination anzulegen:
a) Blühstreifen (Regiosaatgut UG 6 „Weser- und Leinebergland mit Harz“ für Feldrain oder Saum),
b) Staudenpflanzungen mit nachblühenden und nektarreichen Arten zur Erhöhung des Insektenvorkommens.

(2) Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einer Mindestqualität von: Hochstamm, dreimal versetzt, Stammumfang 12 bis 14 cm, mit Ballen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(3) Die Veränderung des gewachsenen Geländeneiveaus durch Auffüllungen ist unzulässig. Zulässig sind Auffüllungen und Abgrabungen, um den niveaugleichen Anschluss des jeweiligen Baugrundstücks an die zur Erschließung bestimmte Fläche zu gewährleisten.

§ 6 Einfriedungen
Sofern die Vorgartengebiete eingefriedet werden, sind folgende Einfriedungen zur Straße bzw. zur mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche hin zulässig:
• Schnitthecken bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über der Geländeoberfläche aus Gehölzen der Gehölzliste (§ 9 textliche Festsetzungen),
• Holstaketenzäune, Natursteinmauern, Klinkermauern bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über der Geländeoberfläche nach § 5 Abs. 9 NBauO.
Zäune müssen einen lichten Abstand von mind. 10 cm zum Gelände aufweisen.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Hinweise

1 Baunutzungsverordnung
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

2 Archäologische Hinweise
Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleensammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen und Denkmale der Erdgeschichte gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie-, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

3 Hinweise zum Bodenschutz und zum Baugrund
Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnahe, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.
Bei Bauvorhaben sind die geotechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

4 Hinweise zum Artenschutz
Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang un bebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzschlägen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).
Die Baufeldfreimachung soll außerhalb der Brut- und Setzzeit zu erfolgen (1. März bis 15. Juli). Grundsätzlich dürfen Gehölze nur außerhalb der Vegetationsperiode (vom 1. Oktober bis 28. Februar) gefällt oder stark zurückgeschnitten/auf den Stock gesetzt werden. Pflegeschnitte sind auch innerhalb der Vegetationsperiode möglich (§ 39 BNatSchG).
Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z. B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubilden.

5 Erkundungspflicht
Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauernehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauernehmer).

6 Technische Regelwerke
Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können in der Bauabteilung der Stadt Hessisch Oldendorf während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

7 Alllasten
Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Abfallbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu unterrichten.

8 Hinweis zum energetischen Gebäudestandard
Bei Wohngebäuden, die im Plangebiet errichtet werden, ist das Erreichen des energetischen Gebäudemindeststandards KfW 55 des GEG (Gebäudeenergiegesetz) in der aktuellen Fassung vorgesehen und mit einem dem Energieeffizienzhaus-Standard entsprechenden Nachweis zu belegen.

9 Hinweis zur Innenbereichssatzung
Durch diese Bauleitplanung werden die überplanten Grundstücksflächen in den Rechtszustand des § 30 BauGB überführt. Damit sind zukünftig im überplanten Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Haarbach“ maßgeblich. Gemäß § 30 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich eines Bebauungsplans Vorhaben nach § 12 BauGB zulässig, die den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen, die Erschließung muss gesichert sein.

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Haarbach“ und ersetzt für ihren Geltungsbereich die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung für den Stadteil Lachem vom 20.02.1997.

§ 2 Anzahl der notwendigen Einstellplätze
Auf den Baugrundstücken sind für Wohngebäude je Wohnung mindestens 2 notwendige Einstellplätze (Estpl.) herzustellen.

§ 3 Dächer
(1) Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit 30° bis 45° Dachneigung zulässig.
Flachere Dachneigungen sind zulässig, wenn die Dächer dauerhaft begrünt sind. Die Substratstärke des Gründachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen.
(2) Für die Eindeckungen der geneigten Dächer von Hauptgebäuden sind nicht glasierte Ziegel oder Betonsteine der Farben Rot bis Rotbraun, Anthrazit und Schwarz zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:

2001 Rotorange	3002 Kaminrot	3005 Weinrot	7016 Anthrazitgrau
2002 Blutorange	3003 Rubinrot	3009 Oxidrot	7021 Schwarzgrau
3000 Feuerrot	3004 Purpurrot	3011 Braunrot	

Grasdächer und Solarelemente in der Farbe der Dacheindeckung (auch als Dacheindeckung) sind allgemein zulässig.
Für untergeordnete Dächer, Dachgauben und Dachfenster sowie Terrassenüberdachungen, Eingangsüberdachungen und Wintergärten sind andere Materialien und Farben zulässig.

§ 4 Fassaden
(1) Die sichtbaren Wandbauteile sind zulässig als
a) Ziegelmauerwerk und Ziegelbehang,
b) Putzfassade,
c) Holzverkleidungen,
d) konstruktives Holzfachwerk.
Kombinationen sind innerhalb der Fassade zulässig.

(2) Ziegelmauerwerk und Ziegelbehang (Dachziegel, Biberschwanz) ist zulässig in den Farben Rot bis Rotbraun, die weitestgehend den in § 3 (2) genannten Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen.
(3) Putzfassaden sind zulässig in hellen Farben und Abtönungen, die den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen), des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen: 1001 (Beige), 1002 (Sandgelb), 1013 (Perlweiß), 1014 (Eifenbein) 1015 (Helleifenbein), 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), 9010 (Reinweiß), RAL 9018 (Papyrusweiß) und die unter § 3 (2) aufgeführten Farbtöne.

Andere Farben sind je Gebäudeansicht auf maximal 25% der Fassadenfläche zulässig, um gestalterische Akzente zu setzen.
Putzfassaden müssen eine matte, nicht glänzende Oberfläche aufweisen.

(4) Holzverkleidungen sind zulässig aus heimischen Hölzern in Form einer senkrechten Verbretterung, als Boden-Deckel-Schalung oder Stülpschalung.
Für Holzfassaden sind naturbelassen, holzfarbig lasiert oder in den in § 3 (2) und § 4 (3) aufgeführten Farbtönen zulässig.

(5) Fachwerkfassaden müssen in konstruktivem Holzfachwerk (mindestens als selbsttragende Vorsatzschale) aus heimischen Hölzern ausgebildet werden.
Neues, sichtbares Fachwerk ist der historischen Fachwerktradition entsprechend in einer Balkenstärke von mindestens 14/14 cm zu dimensionieren. Die Gefache dürfen im Lichten nicht breiter als 1,2 m sein. Sie müssen, mit Ausnahme der Tür- und Fensteröffnungen, als Putz- oder Ziegelfassade in den jeweils unter § 2 (3) oder § 3 (3) genannten Farbtönen ausgebildet werden und dürfen eine Größe von 1,2 m² nicht überschreiten.

(6) Auf 10% der jeweiligen Fassadenfläche sowie für Gebäudesockel sind auch abweichende Materialien zulässig.

§ 5 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke
(1) Hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbauten Fläche der Baugrundstücke gelten die Vorschriften des § 9 Abs. 1 und 2 NBauO. Kies- und Schotterbeete sowie Steingärten sind nicht zulässig.
Darüber hinaus sind auf mindestens 5% der jeweiligen gesamten Grundstücksfläche zur ökologischen Aufwertung der Hausgärten wahlweise oder in Kombination anzulegen:
a) Blühstreifen (Regiosaatgut UG 6 „Weser- und Leinebergland mit Harz“ für Feldrain oder Saum),
b) Staudenpflanzungen mit nachblühenden und nektarreichen Arten zur Erhöhung des Insektenvorkommens.

(2) Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einer Mindestqualität von: Hochstamm, dreimal versetzt, Stammumfang 12