

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet Dienstleistungszentrum (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

SO₁ Geschossflächenzahl (§ 16 BauNVO)

SO₄ Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

— Gaseleitung unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

— Niederspannungsleitung unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

■ Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

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

● Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

■ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Pflanzenzeichen

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

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 22 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme

— Isopneumlinie gemäß schubfachlichem Gekürzen

Es gilt die Bauanordnungsverordnung in der Fassung vom 28. Januar 1990



Planzeichnung M. 1:1000

Textliche Festsetzungen

§ 1 **Sondergebiet „Dienstleistungszentrum“ (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 11 BauNVO)**

Das Sondergebiet „Dienstleistungszentrum“ (SO1 und SO2) dient der Nutzung zu Büro- und Verwaltungszwecken und den dazugehörigen Nutzungen und Einrichtungen.

Im Sondergebiet „Dienstleistungszentrum“ (SO1 und SO2) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Büro- und Verwaltungsgelände mit den für die ausgeübten Büro- und Verwaltungstätigkeiten notwendigen Räumlichkeiten und den erforderlichen zusätzlichen Räumen und Einrichtungen wie z. B. Labor, Küche, Kantine, Besprechungsräume und Seminarräume
- Wohnungen, die im Zusammenhang mit der Hauptnutzung „Dienstleistungszentrum“ stehen, wie Wohnungen für Betriebsleiter, Mitarbeiter und berufset untergeordnete Gäste
- Betriebskindergärten
- Lagerflächen, die im Zusammenhang mit der Nutzung „Dienstleistungszentrum“ notwendig sind
- Gärten und frei platzierte
- Anlagen für die Energieversorgung, die sich der Hauptnutzung räumlich unterordnen
- Anlagen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

§ 2 **Überschreibung der festgesetzten Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**

Im SO1 ist eine Überschreibung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 unzulässig.

§ 3 **Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Im SO1 und SO2 ist ein drittes Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 7 NBauO ausnahmsweise dann zulässig, wenn es sich dabei um das Kellegeschoss bzw. Sockelgeschoss handelt, welches sich auf Grund der natürlich gewachsenen starken Hangigkeit des Geländes in Teilen der überbaubaren Fläche ergibt.

§ 4 **Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) und anzupflanzende Einzelbäume (§ 9 (1) 25a BauGB)**

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Neuanpflanzung standortentsprechender bzw. naturraumtypischer Bäume mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm zu ersetzen. Dies gilt auch für den Fall, dass einzelne Bäume aus zwingenden Gründen des Nachbarschafts, der Verkehrssicherungsgründe o. ä. beseitigt werden müssen.

Der bestehende Baumbestand im SO1 und SO2 ist grundsätzlich zu erhalten. Müssen aus bautechnischen Gründen Bäume entfernt werden, so ist innerhalb des SO1 bzw. SO2 je entfernten Laubbaum ein Laubbaum 1. Ordnung laut Gehölzliste mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm neu zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

§ 5 **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)**

Im mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzten Bereich ist der vorhandene Gehölzbestand in seiner Zusammensetzung aus Bäumen und Sträuchern zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 84 NBauO

1 **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“, 1. Änderung festgesetzten Sondergebiet (SO1 und SO2).

2 **Fassaden**

Für Fassaden sind Ziegel der Farben Rot bis Rotbraun entsprechend der RAL-Farbtöne 2001, 2002, 3000 bis 3003 und 3013 sowie Putz in gebrochenen Weiß- und Beigetönen zulässig. Ebenfalls zulässig sind Fassaden aus Holz, naturbelassen oder parallelförmig bei geraden als Stülpe- oder Boden-Deckel-Schälung ausgeführt und Fassaden aus Solar- bzw. Fotovoltaikmaterialien. Metallverkleidungen sind bis zu 1/3 der Gesamtfassadenfläche zulässig.

3 **Dächer**

- Für die Dächer der Hauptgebäude sind folgende Materialien und Farben zulässig:
- Ziegel oder Betonröhrchensteine in den Farben Rot bis Rotbraun entsprechend der RAL-Farbtöne 2001, 2002, 3000 bis 3003 und 3013
- Grundröhrchen
- Dachendeckungen aus Metall bis zu 1/3 der Gesamtdachfläche
- Ebenfalls generell zulässig sind Solarerhener und Fotovoltaikanlagen sowie Dachfenster.
- Dachtrauben und untergeordnete Anbauten dürfen auch in anderen Materialien ausgeführt werden.
- Ausnahmen sind zulässig.

4 **Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind im Sondergebiet grundsätzlich zulässig.

Hinweise

1 **Inkettieren**

Mit Inkettieren des Bebauungsplans Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung treten gleichzeitig die bisherigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im überplanten Bereich außer Kraft.

Auf die Hinweise auf der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“ wird verwiesen. Diese gelten weiterhin und sind zu beachten.

2 **Gehölzliste**

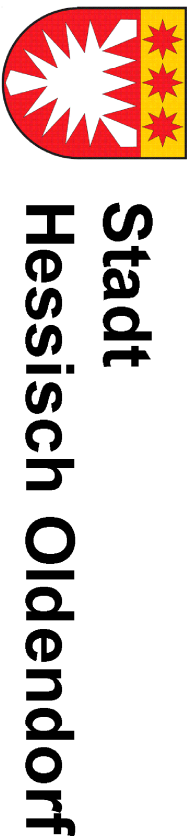
Sondergebiet „Dienstleistungszentrum“ (SO1 und SO2)	Gehölzliste
Stieleiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Europäische Buche	Fagus sylvatica
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Siegel-Ahorn	Acer platanoides
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Verzeichnis der empfohlenen Bäume (2. Ordnung)

Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Wald-Ahorn	Fraxinus excelsior
Wald-Aplebaum	Malus sylvatica
Wild-Birne	Pyrus pyramidalis
Sand-Birne	Betula pendula
Fröhle Traubeneiche	Quercus pedunculata
Faldbaum	Alnus incana

Strauchliste	Strauchliste
Prallentzichten	Cornus alba
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hortensie	Hydrangea arborescens
Hunds-Rose	Rosa canina
und andere geeignete naturnahenrechten Arten	

(Quelle: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“, Verfasser: Büro Merkorf, 16.05.2011), bearbeitet.

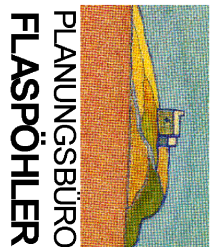
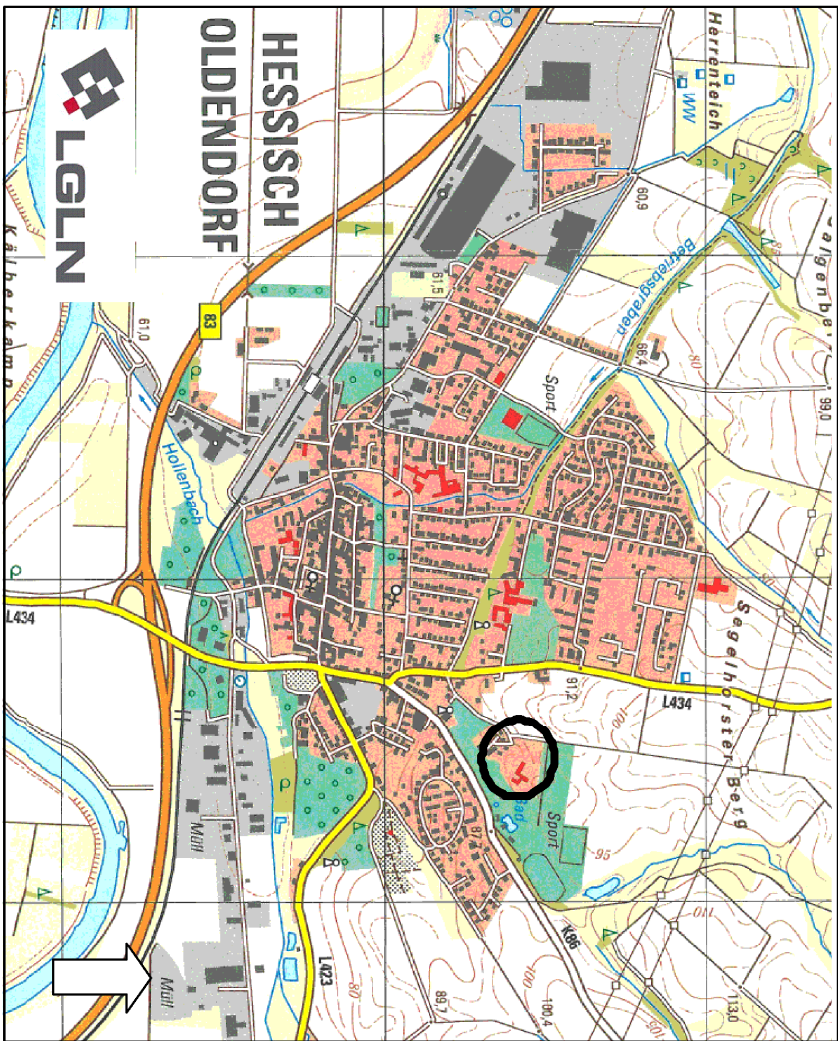


Stadt
Hessisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“
1. Änderung, ST Hessisch Oldendorf
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Verfahren nach § 13a BauGB

ABSCHRI FT



PLANUNGSAMT
Hessisch Oldendorf
Postfach 10 10
31600 HESSISCH OLDENDORF
Tel.: 052 52 52 52
Fax: 052 52 52 52
www.planungsamt-oldendorf.de