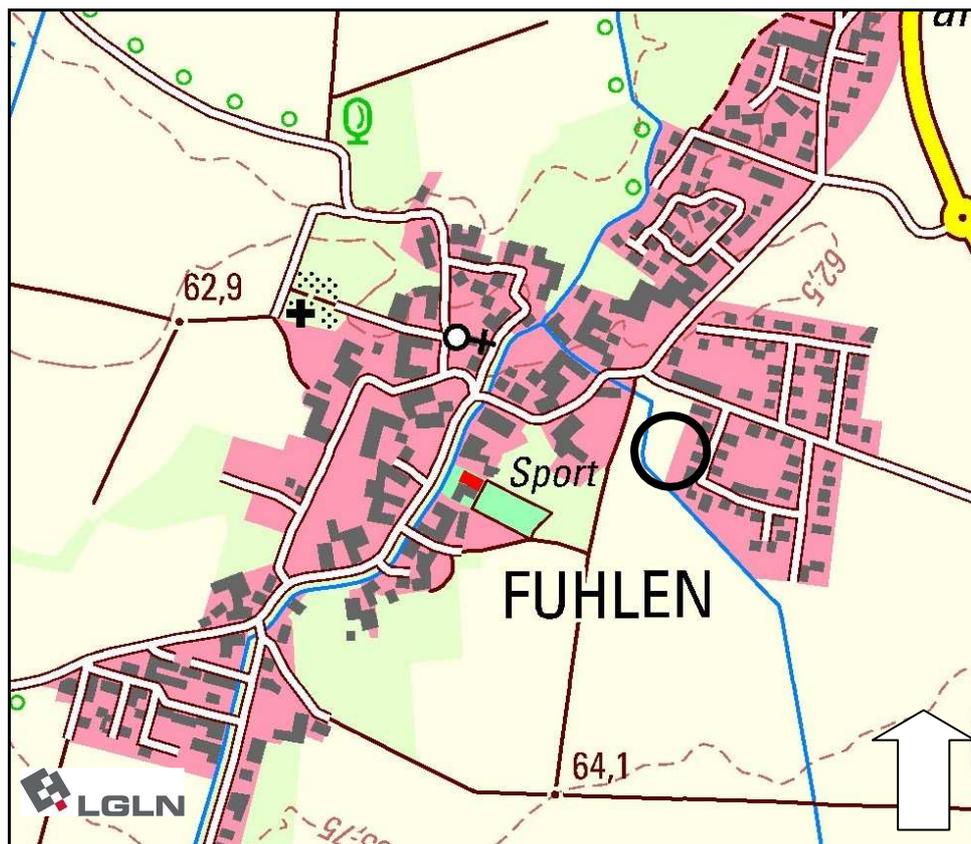


Stadt Hessisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 10 „Siedlungserweiterung Osterweg-Süd“ ST Fuhlen mit örtlichen Bauvorschriften Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

ABSCHRIFT



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

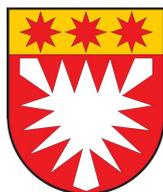
PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 - 96 24 66
FAX: 0 (49) 51 52 - 96 24 67
peter.flaspoebler@t-online.de
www.peter-flaspoebler.de

0 Gliederung

1	Anlass und gewähltes Verfahren	Seite	2
2	Geltungsbereich		2
3	Übergeordnete Vorgaben		3
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)		3
3.2	Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln-Pyrmont (LRP)		4
3.3	Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf (FNP)		4
4	Rahmenbedingungen, Zustand des Plangebiets		6
5	Ziel und Zweck der Planung		7
6	Festsetzungen zur baulichen Nutzung und deren Auswirkungen		8
6.1	Art der baulichen Nutzung		8
6.2	Maß der baulichen Nutzung		9
6.3	Bauweise, Baugrenzen und Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind		10
6.4	Private Grünflächen		10
6.5	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB		11
6.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen		11
7	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung		12
8	Städtebauliche Werte		14
9	Erschließung, archäologische Hinweise, Flugsicherung		14
9.1	Verkehrliche Erschließung		14
9.2	Ver- und Entsorgung		14
9.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)		15
9.4	Archäologische Hinweise		16
9.5	Hinweise des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr		17
10	Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte		17
11	Kosten		17
12	Bodenordnung		17
13	Abwägung		18
14	Beschluss		22

Auftraggeber:

Marius R. P. Müller
Steinbrinksweg 26
31840 Hessisch Oldendorf



Für die
Stadt Hessisch Oldendorf
Marktplatz 13
31840 Hessisch Oldendorf

Planverfasser:



PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
FAX: 0 (49) 51 52 – 96 24 67
peter.flaspoebler@t-online.de
www.peter-flaspoebler.de

1 Anlass und gewähltes Verfahren

Eine in Fuhlen beheimatete Familie möchte auf einem Grundstück südlich des Osterwegs im ST Fuhlen ein Wohnhaus bauen. Um hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan Nr. 10 „Siedlungserweiterung Osterweg-Ost“ gefasst. Es wurde weiterhin beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen.

Aufgabe des Bebauungsplans Nr. 10 ist es, durch verbindliche Regelungen die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet entsprechend den kommunalen Planungs- und Entwicklungszielen zu leiten.

Der Bebauungsplans Nr. 10 dient Maßnahmen der Innenentwicklung und für die Nachverdichtung i. S. v. § 13a Abs. 1 BauGB. Der Plan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO fest, die weniger als 20.000 m² beträgt und begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen keine Hinweise vor, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen könnten. Der Bebauungsplan Nr. 10 erfüllt somit die Anforderungen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

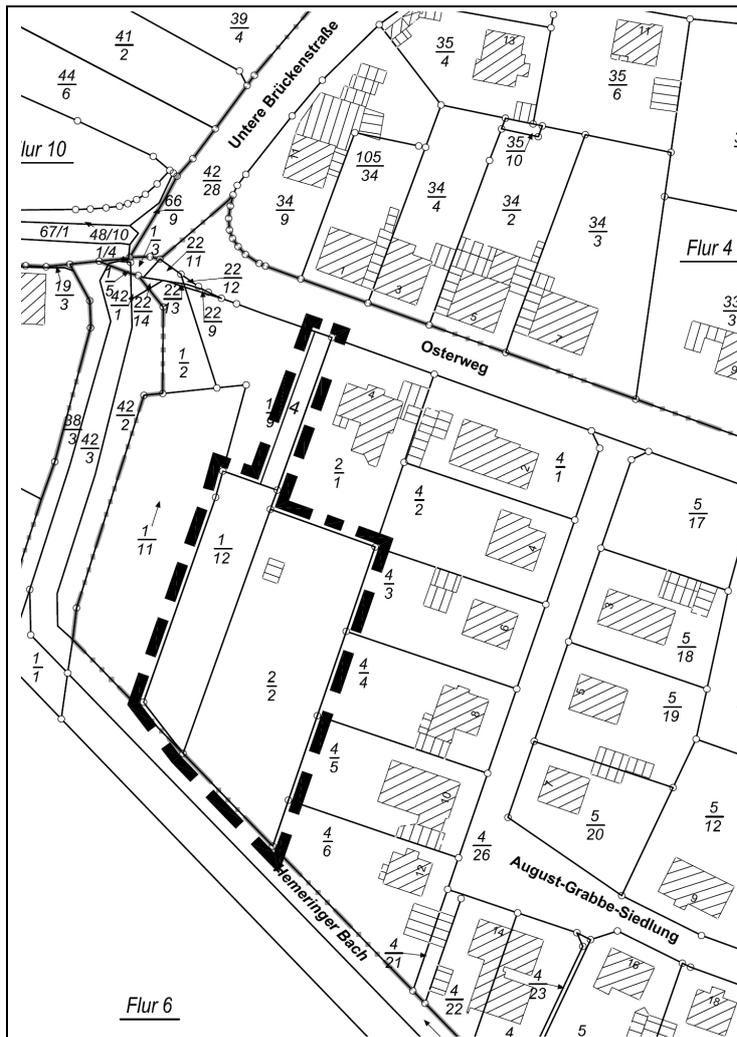
Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch diese Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen. Die allgemeinen Grundsätze, insbesondere zur Beachtung von Belangen des Umweltschutzes, gelten uneingeschränkt auch im Verfahren nach § 13a BauGB.

2 Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet Nr. 10 liegt im östlichen Bereich der bebauten Ortslage des Stadtteils Fuhlen. Der räumliche Geltungsbereich schließt unmittelbar südlich an den *Osterweg* und das mit einem Wohnhaus bebaute Flurstück 2/1 an. Überplant werden weitgehend rückwärtig gelegene Grundstücksflächen. Das Plangebiet selbst umfasst die Flurstücke 2/2, 1/9 tlw. und 1/12, der Flur 4, Gemarkung Fuhlen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 ist nachfolgend abgebildet. Er wurde so gewählt, um im Rahmen der geordneten städtebaulichen Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung eines zusätzlichen Bauplatzangebotes im ST Fuhlen zu schaffen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.480 m².



Geltungsbereich
Bebauungsplan Nr. 10 „Siedlungserweiterung
Osterweg-Ost“, ST Fuhlen
im Original 1:1.000

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) stellt die planerische Konzeption für die Entwicklung der Region dar, in diesem Falle für den Landkreis Hameln-Pyrmont. Die Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) werden im RROP auf die regionale Ebene übertragen. Das RROP für den Landkreis Hameln Pyrmont ist seit dem Jahre 2001 gültig und muss neu aufgestellt werden. Am 12.07.2012 hat der Landkreis Hameln-Pyrmont die geplante Neuaufstellung des RROP und die allgemeinen Planungsabsichten bekanntgemacht. Bis zum Abschluss des Verfahrens zur Neuaufstellung des RROP gilt das bisherige RROP 2001 fort.

Hinsichtlich der zentralörtlichen Stufung wird die Kernstadt Hessisch Oldendorf im RROP als *Grundzentrum* festgelegt. Grundzentren haben als zentrale Orte innerhalb der Gemeinden zentrale Funktionen zu übernehmen. Der Stadt werden regionalplanerisch die *Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten* zugewiesen, wobei die Kernstadt Hessisch Oldendorf die zentrale Versorgungsfunktion übernehmen soll.

In die zeichnerische Darstellung des RROPs ist bebaute Ortslage des Stadtteils Fuhlen übernommen worden. Südlich grenzt an das Plangebiet ein *Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft – auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials*.

Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung liegt in einem Bereich, für den die Raumordnung keine konkurrierenden Festsetzungen trifft. Es ist deshalb zu erwarten, dass der Inhalt dieser Planung mit den regionalplanerischen Zielsetzungen in Einklang steht.

3.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln-Pyrmont (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Hameln-Pyrmont liegt seit 2001 im Entwurf vor und soll demnächst aktualisiert werden. Bis dahin gilt der bestehende LRP in seiner vorliegenden Fassung.

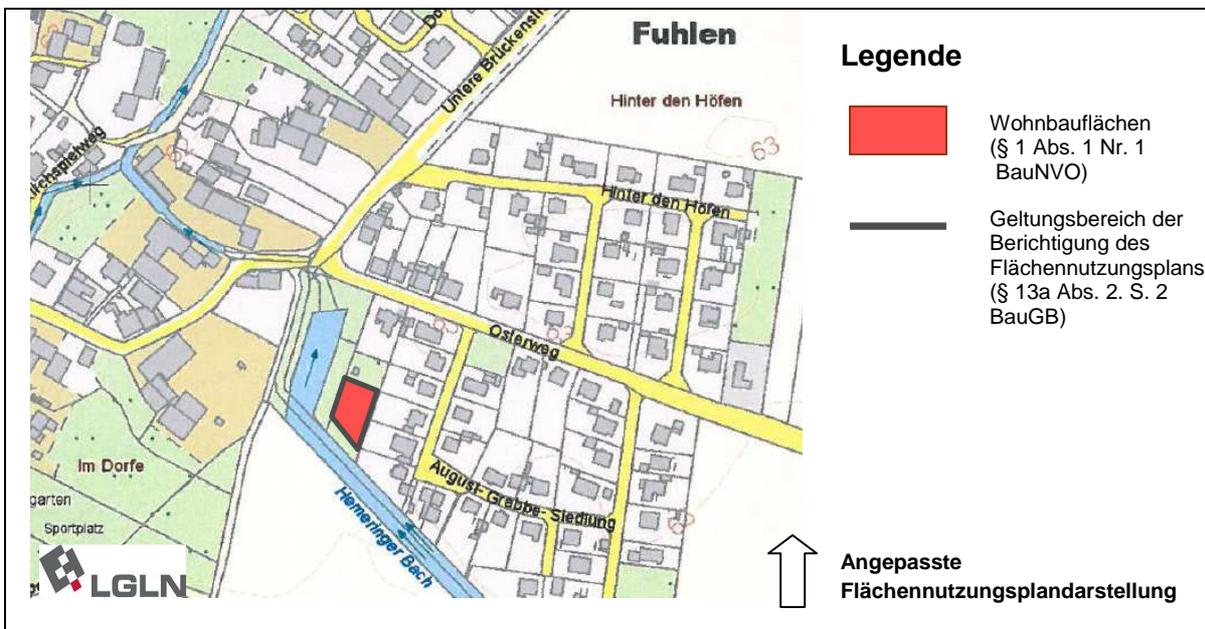
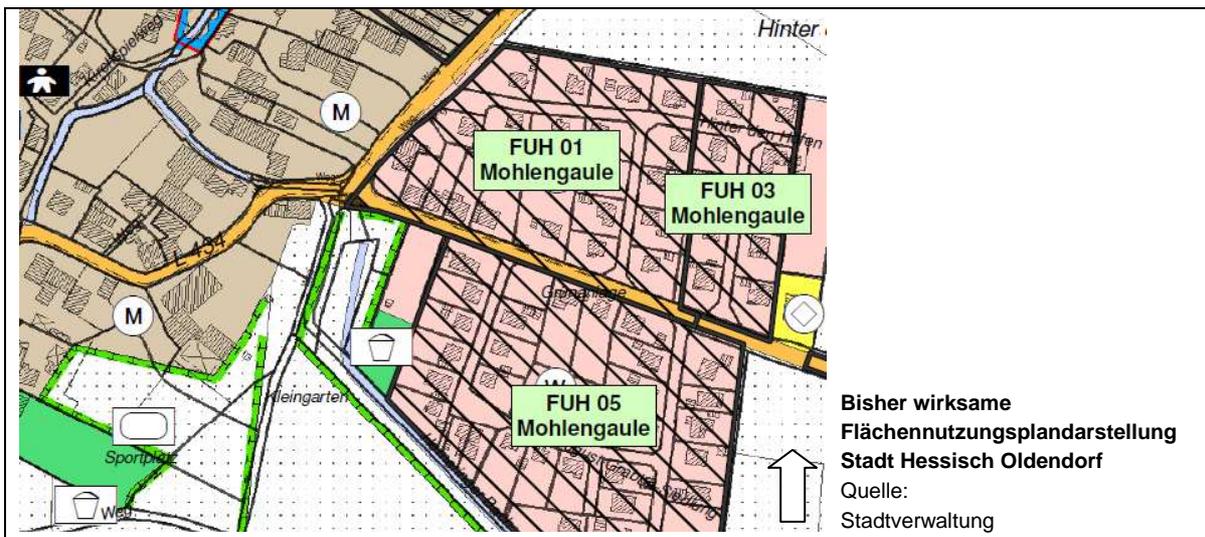
Das Plangebiet liegt aufgrund des Bachverlaufs des Hemeringer Baches in einem Bereich mit lokaler Bedeutung (Wertstufe III), für das Landschaftsbild hat der Bereich durch die angrenzenden, strukturarmen Ackerflächen nur eine mittlere Bedeutung für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Wobei lokal die bachbegleitende Gehölzstrukturen eine gute Eingrünung des Ortsrandes bewirken. Die planerischen Aussagen des Zielkonzeptes beschränken sich auf die Sicherung und Verbesserung der Schutzgüter im Bereich des Hemeringer Bachverlaufs.

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf (FNP)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Darstellungen der Bauleitpläne aus den vorbereitenden Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Der genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hessisch Oldendorf stellt im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung *Wohnbauflächen* und südlich anschließend *Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz* dar. Ein Erwerb des Grundstücks und das Anlegen einer *öffentlichen Grünfläche* bzw. die Einrichtung eines *Kinderspielplatzes*, so wie im FNP dargestellt, wird durch die Stadt Hessisch Oldendorf nicht angestrebt. Im Dorf bestehen ausreichende Spielmöglichkeiten und attraktive Spielplätze für Kinder. Unmittelbar anschließend wurde der „Dieter-Grabbe-Platz“ mit Brunnen sowie Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten sehr ansprechend gestaltet und wird durch die Anwohner als Treffpunkt bzw. die Kinder zum Spielen intensiv genutzt. Die im vorbereitenden Bauleitplan dargestellte Flächennutzung *Grünfläche (Kinderspielplatz)* soll nicht mehr realisiert werden, stattdessen wird eine Bebauung des

Grundstücks angestrebt. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans wird deshalb die bereits anschließende *Wohnbauflächendarstellung* nach Süden ausgedehnt.

Da dieser Bebauungsplan nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der FNP der Stadt Hessisch Oldendorf für den betroffenen Teil gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Der FNP wird mit Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung künftig im berichtigten Bereich *Wohnbauflächen* darstellen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind somit aus den Darstellungen bzw. angepassten Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Die bisherige und die berichtigte Fassung des Flächennutzungsplans sind nachfolgend abgebildet.



Plandarstellung
 Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Hessisch Oldendorf

4 Rahmenbedingungen, Zustand des Plangebiets

Die Stadt Hessisch Oldendorf und der Landkreis Hameln-Pyrmont sind stark durch den demografischen Wandel betroffen. Dieser ist in der Region durch Einwohnerverluste, verbunden mit einer Überalterung der Bevölkerung, gekennzeichnet.

Im ST Fuhlen wohnen aktuell ca. 800 Einwohner. Das Dorf gehört zu den wenigen Stadtteilen von Hessisch Oldendorf, deren Einwohnerzahl sich in den letzten Jahren annähernd stabilisiert hat. Dies ist ein Zeichen dafür, dass Fuhlen ein beliebter Wohnstandort im Stadtgefüge ist.

Das Dorf liegt landschaftlich reizvoll im Wesertal unmittelbar an der Weser und kann auf eine lange Geschichte zurückblicken. Das heutige Ortsbild wird noch immer durch historische Gebäude geprägt.

Die Einwohner engagieren sich stark in der Dorfgemeinschaft und in den örtlichen Vereinen.

Im Dorf gibt es einen kommunalen Kindergarten, die evangelisch-lutherische St. Johannis-Kirche, Gastronomie und die Möglichkeit des Einkaufs einiger regionaler Produkte zur Grundversorgung bei einem örtlichen Landwirt, zwei Blumenläden sowie Frisör und Kosmetikerin. Weitere innerörtliche Infrastruktureinrichtungen sind durch Tischlerei, Bestattungsunternehmen, Garten- und Landschaftsbaubetrieb und ein IT-Unternehmen gegeben. Die Nachbarorte Hemeringen und Heßlingen sind Grundschulstandort. Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen befinden sich im 2,5 km entfernten Grundzentrum Hessisch Oldendorf.

Das Plangebiet selbst stellt sich als Wiesenfläche dar.

Südlich und westlich grenzt das Plangebiet an den Hemeringer Bach. Entlang des Bachverlaufs besteht im Uferbereich innerhalb der Bachparzelle eine dichte Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen. Durch diese Grünstruktur ist das Plangebiet zur offenen Landschaft hin wirkungsvoll eingegrünt.

Östlich und nördlich schließen an das Plangebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke an. Die bebauten Grundstücke in unmittelbarer Nähe des Plangebietes unterliegen der Wohnnutzung. Hier dominiert der klassische Ein- und Zweifamilienhausbau.

Weiter südlich jenseits der Bachparzelle folgen ausgedehnte Ackerflächen. Die ländliche Struktur der Umgebung und die Belange der Landwirtschaft sind angemessen zu berücksichtigen. Von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung Emissionen ausgehen, die sich im Plangebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen wären.

Schützenswerte Biotop sind im Änderungsbereich und in dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

Das Vorkommen seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten konnte nicht festgestellt werden. Aufgrund der Gebietsstruktur kann das Plangebiet als Lebensraum für diese Arten ausgeschlossen werden.



Blick über das Plangebiet

5 Ziel und Zweck der Planung

Es ist städtebauliches Ziel, das bisher unbebaute Grundstück der Wohnbebauung zuzuführen und so den Verbleib einer Familie im Dorf zu ermöglichen.

Die neue Bebauung soll sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und der Gestaltung in die Umgebung einfügen. Es soll insgesamt der Charakter einer harmonisch gewachsenen Siedlungsstruktur erhalten bleiben, wobei durch die bauleitplanerischen Festsetzungen auch die Realisierung moderner, heute beliebter Architektur und eine energiesparende Bauweise unterstützt werden soll.

Die Planung erfolgt nach dem Grundsatz, siedlungsnahen Flächen vor einer Besiedlung des Außenbereichs Vorrang einzuräumen, um

- der fortschreitenden Landschaftszersiedlung entgegenzuwirken,
- die zentraldörfliche Lage des Grundstücks für die bauliche Entwicklung zu nutzen,
- ein nachfrageorientiertes Bauplatzangebot zu schaffen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist darüber hinaus das Ziel verbunden, der Abwanderung aus dem ST Fuhlen entgegen zu wirken und die Eigentumsbildung zu fördern. Damit kann auch ein Beitrag zur Auslastung kommunaler Infrastruktur geleistet werden.

Die neue Bebauung soll zum Schutz der Uferzonen des Hemeringer Bachs und der dort bestehenden Gehölze einen ausreichenden Abstand zur Bachparzelle einhalten.

Zum globalen Klimaschutz sollen beim Bauen grundsätzlich energiebedingte Emissionen von klimarelevanten Gasen durch Energieeinsparungen und den Einsatz erneuerbarer Energien reduziert werden. Der Bebauungsplan soll keine Festsetzungen treffen, durch die klimaschützende Maßnahmen eingeschränkt oder verhindert werden. Darüber hinaus werden folgende Maßnahmen beim Hausbau empfohlen:

- optimale Wärmedämmung und Dichtigkeit, möglichst Passivhausbauweise,
- kompakte Baukörper mit Ausrichtung zur Sonne,
- Einsatz von Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung,
- Reduzieren des Energiebedarfs, z. B. durch den Einsatz von Fotovoltaik und Wärmérückgewinnungsanlagen.

6 Verbindliche Festsetzungen

Die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 „Siedlungserweiterung Osterweg-Süd“ bilden die Voraussetzungen zur Umsetzung der unter Punkt 5 aufgeführten Ziele und Zwecke. Dabei stellt der Bebauungsplan eine „Angebotsplanung“ dar, in dessen Geltungsbereich grundsätzlich die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im jeweiligen Baugebietstyp zulässigen Nutzungen errichtet und betrieben werden dürfen, sofern sie nicht durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen worden sind.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der städtebaulichen Einordnung in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung ist das Plangebiet der gewachsenen Nutzungsprägung der östlichen Ortslage von Fuhlen zuzuordnen. In diesem Bereich liegt weitestgehend Wohnnutzung vor. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden entsprechend den Planungszielen und unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung als *reines Wohngebiet (WR)* gem. § 3 BauNVO festgesetzt. *Reine Wohngebiete* dienen dem Wohnen.

Aufgrund der rückwärtigen Lage des Baugebiets zur übrigen Wohnbebauung und wegen der Erschließungssituation, sollen Nutzungen verhindert werden, die eventuell zu Störungen im Umfeld führen können. Die in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Hierbei handelt es sich um:

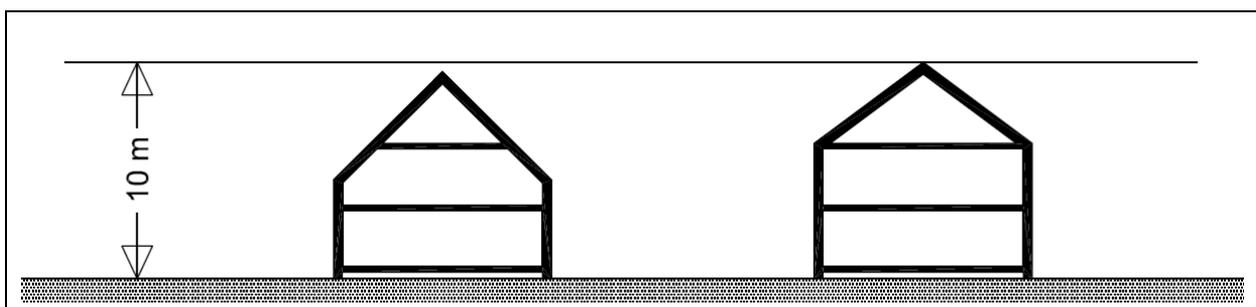
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des *reinen Wohngebiets* wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich am Maß der Umgebungsbebauung und stellt den Verbleib ausreichender Freiflächen sicher, so dass der Charakter einer aufgelockerten Bebauung entsteht. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im reinen Wohngebiet entsprechend den Vorgaben des § 19 BauNVO überschritten werden.

Es dürfen Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 errichtet werden. So wird die Errichtung zeitgemäßer Architektur gefördert sowie eine kompakte, wirtschaftliche und gleichzeitig umweltschonende Bebauung ermöglicht.

Um zu gewährleisten, dass angesichts der möglichen Zweigeschossigkeit die Maßstäblichkeit der Umgebung eingehalten und eine zu hohe überdimensioniert erscheinende Bebauung am Siedlungsrand ausgeschlossen wird, setzt der Bebauungsplan eine maximale First- bzw. Gebäudehöhe von 10 m fest. Dies ist eine Gebäudehöhe, die bei einem üblichen Gebäude mit einem Vollgeschoss und 45° Dachneigung ebenfalls erreicht wird. Da das Grundstück annähernd eben ist, wird der maßgebliche Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe als der höchste Punkt des gewachsenen Geländes, gemessen am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit dem Gelände, definiert.



Exemplarische Darstellung der Bebauungsmöglichkeit im Rahmen der festgesetzten Zweigeschossigkeit mit 10 m Firsthöhe im Vergleich zu einem eingeschossigen Gebäude mit 45° Dachneigung

PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER 2015

6.3 Bauweise, Baugrenzen und Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Im Rahmen der festgesetzten offenen Bauweise ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig. Diese Bauweise entspricht der Bebauung in der Umgebung.

Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen umgrenzt. Innerhalb des durch die Baugrenzen gebildeten Baufeldes muss das Hauptgebäude errichtet werden. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen möglich, jedoch nicht innerhalb der privaten Grünflächen.

Die Baugrenzen halten einen Abstand von 10 m zur Bachparzelle ein, um der Beeinträchtigungen des Gehölzbestands und des Gewässers als Folge zu nahe heranrückender Bebauung entgegenwirken.

6.4 Private Grünfläche

Die landschaftliche Einbindung der neuen Bebauung zur offenen Landschaft hin wird durch die bestehenden Gehölze im Bereich der Gewässerparzelle bereits gewährleistet. Begleitend zu dieser bestehenden Gehölzstruktur an der Bachparzelle setzt der Bebauungsplan eine 5 m bzw. 10 m breite *private Grünfläche* fest. Diese *private Grünfläche* soll eine Übergangszone zwischen dem *reinen Wohngebiet* und der Gewässerparzelle gewährleisten und Beeinträchtigungen des Baches und seiner Uferzonen, als Folge zu nahe heranrückender Flächenversiegelung und intensiver Nutzungen, entgegenwirken.

Die *private Grünfläche* ist gärtnerisch zu gestalten. Bei Gehölzpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche sind standortheimische und dörfliche Gehölze zu verwenden. Geeignete Sorten sind in den Gehölzlisten 1 und 2 des Bebauungsplans aufgeführt.

Gehölzliste 1: Standortgerechte, heimische Gehölze

Große Bäume (> 15m):		Große Sträucher:	
Acer platanoides	- Spitzahorn	Corylus avellana	- Hasel
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Crataegus laevigata	- Zweigriffl. Weißdorn*
Fagus sylvatica	- Rotbuche*	Crataegus monogyn.	- Eingriffl. Weißdorn*
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche	Salix caprea	- Salweide
Tilia cordata	- Winterlinde	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	- Gem. Schneeball
Mittelgroße Bäume (10 – 20m):		Kleine Sträucher:	
Acer campestre	- Feldahorn*	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Betula pendula	- Sandbirke	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	- Hainbuche*	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Populus tremula	- Zitterpappel	Prunus spinosa	- Schlehe
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Rosa canina	- Hundsrose
* für Schnitthecken geeignete Gehölze			

Gehölzliste 2: Gehölze für Gärten und Siedlungsbereiche mit dörflichem Charakter

Große Bäume (> 15m):	Große Sträucher:
Aesculus hippocastanum - Rosskastanie	Amelanchier lamarckii - Kupferfelsenbirne
Castanea sativa - Eßkastanie	Amelanchier laevis - Hängende Felsenb.
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	Cornus mas - Kornelkirsche
	Forsythia intermedia - Goldglöckchen
	Hibiscus syriacus - Garten-Eibisch
Mittelgroße Bäume (10 – 20m):	Ligustrum vulgare - Gem. Liguster*
Corylus colurna - Hasel	Laburnum anagyroides - Goldregen
Juglans regia - Walnuss	Philadelphus coronarius - Bauernjasmin
Liquidambar styraciflua - Amberbaum	Spiraea in Sorten - Spierstrauch
Sorbus domestica - Speierling	Syringa vulgaris u. Sorten - Flieder
Sorbus aria - Mehlbeere	Weigelia in Sorten - Weigelie
Kleinkronige Bäume (< 10m) :	Kleine Sträucher:
Acer ginnala - Feuerahorn	Buxus spec. - Buchsbaum
Acer rufinerve - Streifenahorn	Deutzia scabra - Deutzie
Cr. laevigata "Pauls Scarlet" - Rotdorn	Rosa in Arten u. Sorten - Strauchrosen
Obstbäume als Hochstamm	Spiraea in Sorten - Spierstrauch
Zieräpfel und -kirschen als Hochstamm	Johannisbeeren und andere Beerensträucher
* für Schnitthecken geeignete Gehölze	

Geeignet sind auch andere standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher und ihre Sorten.

Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Bodenaufschüttungen unzulässig.

6.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zur typisch dörflichen Prägung einer Siedlung gehören Hausbäume bzw. einzelne Baumpositionen und Obstbäume auf den Grundstücken. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest, dass im Plangebiet mindestens drei Bäume (Laub- oder Obstbäume) als Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Geeignete Sorten sind in den Gehölzlisten 1 und 2 aufgeführt. Die Pflanzung sollte in der nach Baubeginn folgenden Vegetationsruhe (November bis März) durchgeführt werden.

6.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um die Anbindung des rückwärtig gelegenen Baugrundstücks an die öffentliche Erschließungsstraße Osterweg sicher zu stellen, setzt der Bebauungsplan ein 4 m breites Geh-,

Fahr- und Leitungsrecht fest. Es gilt zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger.

7 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Nach § 84 Abs. 3 NBauO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO können Gemeinden, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen. Durch diese Bauvorschriften können u. a. Regelungen für die Auswahl der Baustoffe und Farben sowie für die Neigung der Dächer (vgl. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO) getroffen werden.

Es ist städtebauliches Ziel, den Charakter einer dörflich gewachsenen Siedlungsstruktur regionaltypischer Ausprägung zu erhalten. Die Neubebauung soll aus der Landschaft heraus betrachtet als harmonischer Bestandteil der Ortslage wahrgenommen werden. Um dieses zu gewährleisten, werden neben den Festsetzungen des Bebauungsplans auch örtliche Bauvorschriften über Gestaltung, wie es § 84 NBauO ermöglicht, getroffen. Die Festlegungen zu Formen, Materialien und Farben basieren auf den Grundsätzen der historisch gewachsenen, regionaltypischen Bauweise unter Berücksichtigung des vorliegenden Siedlungsbildes.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Siedlungserweiterung Osterweg-Süd“, ST Fuhlen.

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die Dächer der Hauptgebäude. Sie ergänzen die bauleitplanerischen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche. Die Bauvorschriften sind nachfolgend aufgeführt und begründet.

Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer zulässig.

Die Fernwirkung von Siedlungsbereichen wird vorwiegend durch die Dachfarben und Dachformen der Häuser bestimmt. Ein harmonischer Ortsrand kann i. d. R. durch eine relativ einheitliche Dachlandschaft gebildet werden. Regionaltypisch bei Hauptgebäuden ist im dörflich geprägten Umfeld das geneigte Dach. Die Regelungen zur Dachform gelten für Hauptgebäude, nicht für Garagen bzw. Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO. Es sind keine städtebaulichen oder sonstigen Gründe erkennbar, die einen entsprechenden Regelungsbedarf begründen würden.

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind folgende Materialien und Farben zulässig:

- *Nicht glänzende Ziegel oder Betondachsteine der Farblinien rot, grau, braun und schwarz, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregistres RAL 840 HR entsprechen:*

- *Farblinie rot: RAL 2001, 2002, 3000 bis 3011, 3013 und 3016*
- *Farblinie grau: RAL 7011 bis 7016 und 7021, 7022, 7024 und 7026*
- *Farblinie braun: RAL 8002 bis 8022 und 8028*
- *Farblinie schwarz: RAL 9004, 9005, 9011 und 9017*
- *Begrünte Dächer (Grasdächer)*

Neben den ursprünglichen dörflichen roten Dachziegeln haben sich im Laufe der Zeit, insbesondere in den sogenannten Nachkriegssiedlungsbereichen auch Dacheindeckungen aus dunkelgrauen bis schwarzen Dachsteinen durchgesetzt und sind neben den rot- bis rotbraunen Dachziegeln bzw. Betondachstein als prägend für das Siedlungsbild der benachbarten *August-Grabbe-Siedlung* anzusehen. Diese Farben und Materialien werden deshalb im Plangebiet ebenfalls zugelassen.

Unter dem Gesichtspunkt des Umweltschutzes sollen auch begrünte Dächer zulässig sein. Dachbegrünung speichert Regenwasser, wirkt regulierend auf das Kleinklima und kann den durch die Bebauung hervorgerufenen Versiegelungsgrad teilweise ausgleichen.

Allgemein zulässig sind Dachfenster, Glasdächer bei Wintergärten, Solardächer und Solarelemente.

Der Hinweis auf die allgemeine Zulässigkeit von Dachfenstern, Glasdächern bei Wintergärten, Solardächern und Solarelementen dient der Klarstellung.

Die Gesamtlänge der Dachgauben und Dachaufbauten darf je Dachseite nicht mehr als 3/5 der Trauflänge des Hauptgebäudes, gemessen zwischen den jeweils maßgeblichen Giebelseiten, betragen.

Um überdimensionale Dachgauben oder Dachaufbauten zu verhindern, wird eine Regelung der Längenbegrenzung (3/5 der Trauflänge) getroffen. Als Trauflänge gilt der Abstand zwischen den maßgeblichen Giebelseiten.

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

Nach § 80 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO können für Verstöße gegen örtliche Bauvorschriften Busgelder bis zu einer Höhe von 500.000 € bestimmt werden. Um die Wirkung und Durchsetzbarkeit dieser ÖBV zu unterstützen, ist es sinnvoll, ein Bußgeld für Verstöße gegen die ÖBV zu bestimmen. Ein Bußgeld bis zu einer Höhe von 5.000 € erscheint in diesem Zusammenhang angemessen.

8 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche
Reine Wohngebiete (WR)	1.725 m ²
Private Grünfläche	614 m ²
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	144 m ²
Gesamtfläche des Plangebiets	2.483 m²

Baugebiet	Fläche	GRZ	Grundfläche
Reine Wohngebiete (WR)	1.725 m ²	0,3	517,50 m ²
Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO	1.725 m ²	0,15	258,75 m ²
Gesamt mögliche Grundfläche im Plangebiet			776,25 m²

Baugebiet	Fläche	GFZ	Geschossfläche
Reine Wohngebiete (WR)	1.725 m ²	0,5	862,50 m ²
Gesamt mögliche Geschossfläche im Plangebiet			862,50 m²

9 Erschließung und archäologische Hinweise

9.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt durch den *Osterweg* und ein daran anschließendes Geh-, Fahr und Leitungsrecht. Die verkehrliche Erschließung entspricht den Anforderungen der DVNBauO und kann mit Einsatz- und Hilfeleistungsfahrzeugen befahren werden. Der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen ist jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich.

9.2 Ver- und Entsorgung

Träger der Strom- und Gasversorgung ist die Westfalen Weser Netz AG. Das Plangebiet kann an die bestehenden Leitungsnetze angeschlossen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Niederspannungskabel und Gasleitung der Westfalen Weser Netz GmbH. Es wird auf folgendes hingewiesen:

- Erdarbeiten in der Nähe der vorgenannten Versorgungseinrichtungen müssen dem Regionalbereich Schaumburg (Tel.: 05251/503-1531) wenigstens acht Tage vorher mitgeteilt werden. Anhand der bei der Anzeige der Baumaßnahme ausgehändigten Bestandspläne besteht die Pflicht der bauausführenden Firma, die genaue Tiefe und Lage der Versorgungseinrichtungen durch Querschläge, Suchschlitze oder ähnliches festzustellen. Um

Schäden an den unterirdischen Versorgungseinrichtungen zu vermeiden, dürfen Arbeiten in der Nähe nur von Hand und mit geeigneten Geräten erfolgen. Eine Beschädigung der Anlagen ist auszuschließen.

- Sollten Änderungen an den Versorgungsleitungen notwendig sein, ist ein Ortstermin mit dem Regionalbereich Schaumburg (Tel.: 05251/503-1531) erforderlich. Es wird darum gebeten, einen Termin rechtzeitig abzustimmen, da zur Durchführung von Leitungsänderungsarbeiten eine angemessene Vorbereitungszeit erforderlich ist. In diesem Fall sind die Kostentragungspflichten zu klären.
- Der Schutzstreifen der Leitungen darf auf Grund der Bestimmungen (VDE, DVGW in der jeweils gültigen Fassung) nicht überbaut und mit Tiefwurzeln überpflanzt werden. Eventuell geplante Anpflanzungen sind in der Nähe der Leitungen außerhalb des Schutzstreifens unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 vorzunehmen. Sollten danach Schutzmaßnahmen der Leitungen erforderlich sein, sind diese mit der Westfalen Weser Netz GmbH abzustimmen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Hessisch Oldendorf. Das Plangebiet kann an die bestehenden Leitungsnetze angeschlossen werden

Das Plangebiet wird über vorhandene Netze an die zentrale Kläranlage in Hessisch Oldendorf angeschlossen. Träger der Abwasserentsorgung ist der Abwasserbetrieb der Stadt Hessisch Oldendorf.

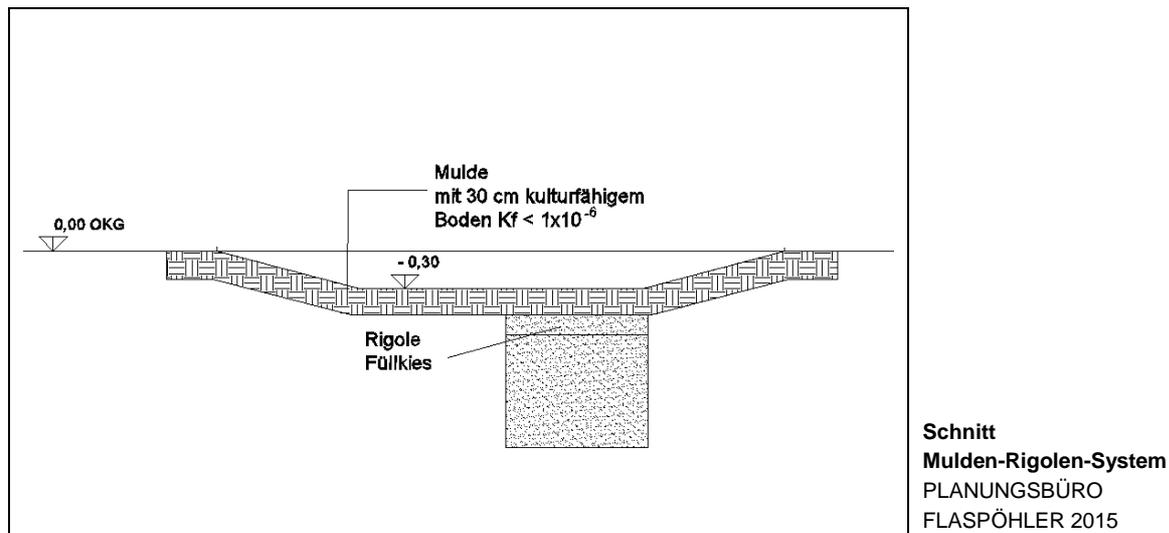
Träger der Löschwasserversorgung ist die Stadt Hessisch Oldendorf. Die Stadt stellt den Grundschutz im Plangebiet sicher. Die Löschwasserversorgung kann als sichergestellt angesehen werden, wenn

- der nach dem Arbeitsplatz W 405 des DVWG „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (96 m³/h) vorhanden ist,
- die vorhandene Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht,
- ausreichende Entnahmemöglichkeiten vorgesehen werden, Abstände der Hydranten maximal 100 m,
- bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar abfällt.

Die Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind gem. §§ 1 und 2 DVO-NBauO, der DIN 14090 und der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr zu bemessen.

Das Plangebiet wird nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen deshalb muss das Niederschlagswasser im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Für das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser sind nach § 96 NWG (zu § 56 WHG) die

jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den privaten Grundstücksflächen nach DWA-Arbeitsblatt A 138 dimensionierte Versickerungsanlagen (Mulden/Rigolen-Systeme) anzulegen. Die Muldentiefe darf max. 50 cm betragen. Die Versickerung ist nur über die belebte Bodenzone zulässig. Der Versickerung kann eine Zisterne oder ein Gartenteich zum Auffangen des Regenwassers vorgeschaltet werden. Nachfolgend ist der System-schnitt einer Mulden-Rigolen-Anlage abgebildet. Zur Herstellung von Versickerungsanlagen stehen angesichts der geringen Grundflächenzahl, der großen Grundstücksfläche und vor den Hintergrund der festgesetzten privaten Grünfläche, die nicht versiegelt werden darf, ausreichend große Flächen zur Verfügung.



Das Plangebiet ist an das zentrale Kommunikationsnetz der Telekom angeschlossen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Hameln-Pyrmont.

9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe an der *Unteren Brückenstraße*.

9.4 Archäologische Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohlesammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. 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.

9.5 Hinweise des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Das geplante Gebiet liegt im Interessenbereich des militärischen Flughafens Bückeburg. Weiterhin verläuft in diesem Bereich eine Hubschraubertiefflugstrecke mit einem entsprechenden Sicherheitskorridor gem. § 18 LuftVG. Somit sind die Belange der Bundeswehr berührt.

Sollte es bei Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1 d, Flughafenstraße 1, 51147 Köln (E-Mail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund der Nähe zum Flugplatz und der dort verlaufenden Hubschraubertiefflugstrecke zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen kann.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen nicht anerkannt werden.

10 Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte

Es liegen zurzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen innerhalb des Geltungsbereichs dieser Bauleitplanung vor. Falls wider Erwarten bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu unterrichten.

11 Kosten

Die Kosten der Bauleitplanung übernimmt der Grundstückseigentümer auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags gem. § 11 BauGB. Der Bebauungsplan setzt keine öffentlichen Erschließungsanlagen fest. Somit entstehen der Stadt Hessisch Oldendorf durch diese Bauleitplanung keine Kosten.

12 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

13 Abwägung

Ergebnis der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 08.12.2015

Das geplante Gebiet liegt im Interessenbereich des militärischen Flughafens Bückeburg. Weiterhin verläuft in diesem Bereich eine Hubschraubertiefflugstrecke mit einem entsprechenden Sicherheitskorridor gem. § 18 LuftVG. Somit sind die Belange der Bundeswehr berührt.

Sollte es bei Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1 d, Flughafenstraße 1, 51147 Köln (E-Mail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund der Nähe zum Flugplatz und der dort verlaufenden Hubschraubertiefflugstrecke zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen kann.

Es wird auch vorsorglich darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen nicht anerkannt werden.

Prüfung und Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zur Beachtung auf die Planzeichnung in die Planbegründung übernommen.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst, 08.12.2015

Das LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst - weist darauf hin, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt. Es wird keine Gefahrenforschung empfohlen.

Prüfung und Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Planbegründung übernommen. Da keine Gefahrenforschung empfohlen wird, sind weitergehende Untersuchungen zum aktuellen Zeitpunkt nicht erforderlich.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

Deutsche Telekom Technik GMBH, 10.12.2015

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass sich im Randbereich des Plangebietes Telekommunikationsleitungen befinden. Sie betrachtet das Plangebiet als grundsätzlich erschlossen.

Prüfung und Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Planbegründung übernommen.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

Westfalen Weser Netz GmbH, 16.12.2015

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Versorgungsleitungen der Westfalen Weser Netz GmbH: Niederspannungskabel, Gasleitung.

Es wird um Aufnahme in den Bebauungsplan und Beachtung folgender Hinweise bei der Bauausführung gebeten:

- Erdarbeiten in der Nähe der vorgenannten Versorgungseinrichtungen müssen dem Regionalbereich Schaumburg (Tel.: 05251/503-1531) wenigstens acht Tage vorher mitgeteilt werden. Anhand der bei der Anzeige der Baumaßnahme ausgehändigten Bestandspläne besteht die Pflicht der bauausführenden Firma, die genaue Tiefe und Lage der Versorgungseinrichtungen durch Querschläge, Suchschlitze oder ähnliches festzustellen. Um Schäden an den unterirdischen Versorgungseinrichtungen zu vermeiden, dürfen Arbeiten in der Nähe nur von Hand und mit geeigneten Geräten erfolgen. Eine Beschädigung der Anlagen ist auszuschließen.
- Sollten Änderungen an den Versorgungsleitungen notwendig sein, ist ein Ortstermin mit dem Regionalbereich Schaumburg (Tel.: 05251/503-1531) erforderlich. Es wird darum gebeten, einen Termin rechtzeitig abzustimmen, da zur Durchführung von Leitungsänderungsarbeiten eine angemessene Vorbereitungszeit erforderlich ist. In diesem Fall sind die Kostentragungspflichten zu klären.
- Der Schutzstreifen der Leitungen darf auf Grund der Bestimmungen (VDE, DVGW in der jeweils gültigen Fassung) nicht überbaut und mit Tiefwurzeln überpflanzt werden. Eventuell geplante Anpflanzungen sind in der Nähe der Leitungen außerhalb des Schutzstreifens unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 vorzunehmen. Sollten danach Schutzmaßnahmen der Leitungen erforderlich sein, sind diese mit der Westfalen Weser Netz GmbH abzustimmen.

Prüfung und Abwägung

Die Hinweise auf den Verlauf von Niederspannungskabel und Gasleitung sowie bezüglich der Erdarbeiten, zu Kostentragungspflichten und zur Bauausführung werden zur Beachtung in die Planbegründung übernommen.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

Landkreis Hameln-Pyrmont, 13.01.2016

Untere Naturschutzbehörde

Es wird empfohlen, die private Grünfläche naturnah zu gestalten und ausschließlich mit Hasel, Früher Traubenkirsche, Hartriegel, Hundsrose, Gem. Schneeball und Eingriffigem Weißdorn zu bepflanzen.

Die Pflanzung sollte in der nach Baubeginn folgenden Vegetationsruhe (November bis März) durchgeführt werden.

Die UNB geht davon aus, dass nach Fertigstellung der Pflanzungen die Stadt Hessisch Oldendorf die UNB zwecks Abstimmung eines Abnahmetermins informiert.

Prüfung und Abwägung

In der Planbegründung unter Punkt 4 ausgeführt: *„Südlich und westlich grenzt das Plangebiet an den Hemeringer Bach. Entlang des Bachverlaufs besteht im Uferbereich innerhalb der Bachparzelle eine dichte Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen. Durch diese Grünstruktur ist das Plangebiet zur offenen Landschaft hin wirkungsvoll eingegrünt.“* Zusätzliche Anpflanzungen sind zur Eingrünung bzw. Einbindung des neuen Siedlungsbereichs in das Landschaftsbild somit nicht erforderlich und deshalb auch nicht festgesetzt. Da der Bebauungsplan nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt wird, sind auch keine Anpflanzungen als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen notwendig. *„Die private Grünfläche soll eine Übergangszone zwischen dem reinen Wohngebiet und der Gewässerparzelle gewährleisten und Beeinträchtigungen des Baches und seiner Uferzonen, als Folge zu nahe heranrückender Flächenversiegelung und intensiver Nutzungen, entgegenwirken“* (vgl. Punkt 6.4 der Planbegründung). Die Ausgestaltung der privaten Grünfläche soll den Privateigentümern überlassen bleiben. *„Die private Grünfläche ist gärtnerisch zu gestalten“* (§ 4 der textlichen Festsetzungen). Es müssen also innerhalb der privaten Grünfläche grundsätzlich keine Gehölzpflanzungen vorgenommen werden. Der Bebauungsplan setzt als Pflanzgebote lediglich fest, dass im Plangebiet mindestens drei Bäume (Laub- oder Obstbäume) als Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Um zu gewährleisten, dass bei darüber hinaus gehenden Anpflanzungen, die innerhalb der privaten Grünfläche ggf. angelegt werden, keine dorfuntypischen bzw. standortfremden Gehölze (z. B. Zypressen) verwendet werden, setzt der Bebauungsplan für die möglichen Gehölzpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche Gehölze der Gehölzlisten 1 und 2 fest. Diese beinhalten ausschließlich standortheimische und dörfliche Gehölze. Es besteht kein Anlass diese festgesetzte Bandbreite auf die von der UNB vorgeschlagenen Arten einzuschränken und die Anpflanzung dorftypischer Gehölze wie beispielsweise Buchsbaum, Rotdorn oder Flieder im dörflichen Privatgarten zu verbieten.

Der Hinweis auf die geeignete Pflanzperiode wird mit Bezug auf die drei festgesetzten Baumpflanzungen in die Planbegründung übernommen. Eine Information der UNB zwecks Abstimmung eines Abnahmetermins für diese Pflanzungen kann Seitens der Stadt Hessisch Oldendorf erfolgen.

Ergebnis: Wird teilweise berücksichtigt.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung kann als sichergestellt angesehen werden, wenn

- der nach dem Arbeitsplatz W 405 des DVWG „Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (96 m³/h) vorhanden ist,
- die vorhandene Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht,
- ausreichende Entnahmemöglichkeiten vorgesehen werden, Abstände der Hydranten maximal 100 m,
- bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar abfällt.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist noch nachzuweisen.

Die Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind gem. §§ 1 und 2 DVO-NBauO, der DIN 14090 und der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr zu bemessen.

Prüfung und Abwägung

Die Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwassersicherheit werden in die Bebauungsplanbegründung übernommen. Die Löschwassersicherheit ist im Rahmen der Erschließung des Plangebietes nachzuweisen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über bestehende Straßen, deren Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche und Aufstellflächen für die Feuerwehr ausreichen.

Ergebnis: Wird berücksichtigt.

Landwirtschaftskammer Hannover, 15.01.2016

Südlich der überplanten Fläche befindet eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Bei der Bewirtschaftung dieser Ackerfläche können Immissionen in Form von Lärm, Gerüchen und Staub auf das geplante Grundstück einwirken. Es wird deshalb angeregt dieses Grundstück nicht als reines Wohngebiet sondern als ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ggf. mit Einschränkungen zu überplanen.

Prüfung und Abwägung

Es ist Planungsziel, im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein reines Wohngebiet zu entwickeln, insbesondere auch, weil in den unmittelbar benachbarten Siedlungsbereichen ausschließlich Wohnen vorliegt. Vor diesem Hintergrund sind im Plangebiet Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Die Ausweisung eines allge-

meinen Wohngebietes ausschließlich verbunden mit der Zielsetzung, einen höheren Immissionsschutz zu erreichen, ist ohnehin planungsrechtlich nicht zulässig. Es sind aber auch keine Einschränkungen bei der Bewirtschaftung der Ackerfläche zu erwarten, da die nächstgelegene landwirtschaftliche Nutzfläche einen Abstand von ca. 25 m zum reinen Wohngebiet hat, die bestehende benachbarte Wohnnutzung bereits näher an die südliche Ackerfläche heranreicht und zudem in der Planbegründung unter Punkt 4 ausgeführt wird: *„Die ländliche Struktur der Umgebung und die Belange der Landwirtschaft sind angemessen zu berücksichtigen. Von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung Emissionen ausgehen, die sich im Plangebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen wären.“*

Ergebnis: Wird teilweise berücksichtigt.

14 Beschluss

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf in seiner Sitzung am 17.03.2016 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Hessisch Oldendorf, 23.05.2016

gez. Krüger

L.S.

Bürgermeister

