

Stadt Hessisch Oldendorf

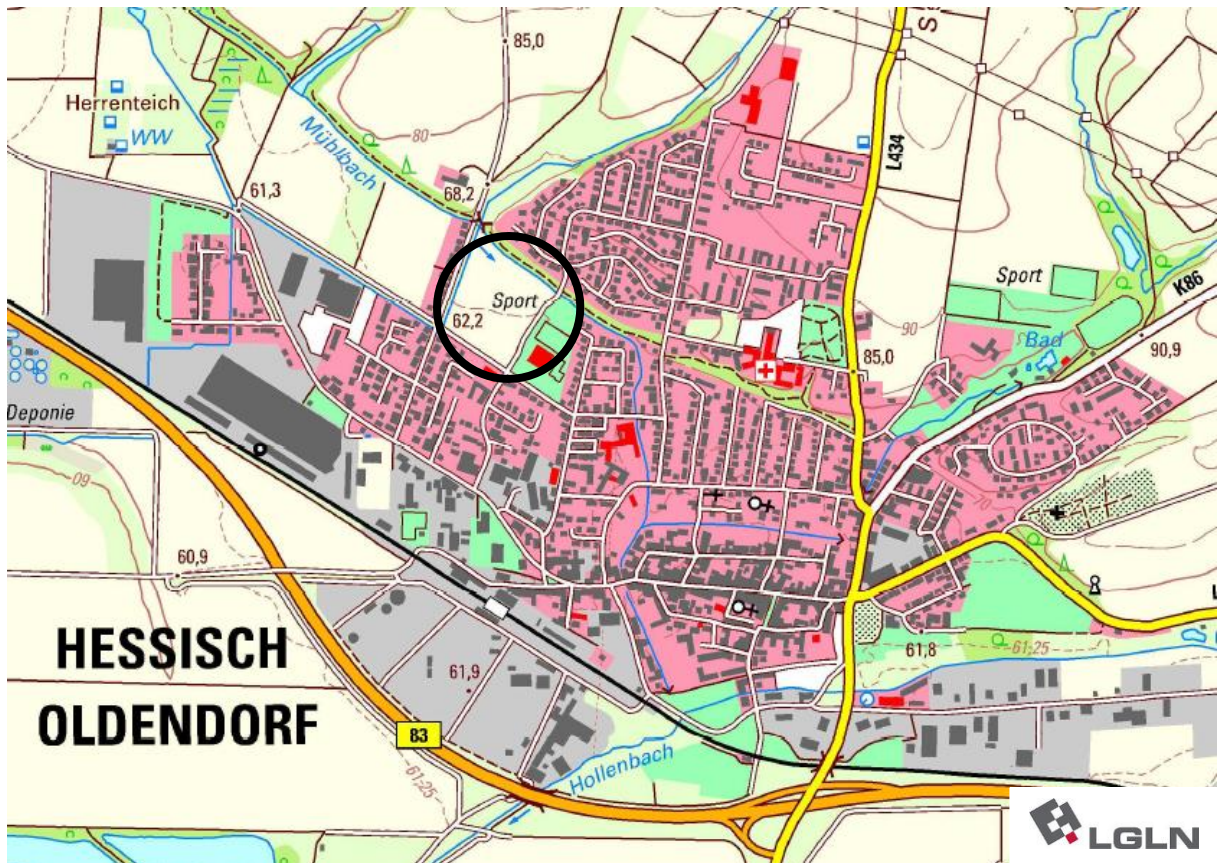
Bebauungsplan Nr. 71 „Kösters Kamp-Ost“

1. Änderung

ST Hessisch Oldendorf
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

ABSCHRIFT



Übersichtsplan



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

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

Bauleitplanung:



Stadt Hessisch Oldendorf
Marktplatz 13
31850 Hessisch Oldendorf

Auftraggeber:



Sparkasse Hameln-Weserbergland
FinanzServices GmbH
Am Markt 4
31785 Hameln

Bearbeitung:



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



0 Gliederung	Seite
1 Rechtsgrundlagen	3
2 Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans	3
3 Geltungsbereich und Verfahren	4
3.1 Geltungsbereich	4
3.2 Verfahren nach § 13a BauGB	5
4 Planerische Vorgaben	6
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)	6
4.2 Landschaftsrahmenplan Landkreis Hameln-Pyrmont (LRP)	7
4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf (FNP)	7
5 Rahmenbedingungen, Zustand des Plangebiets und Einflüsse	7
5.1 Allgemeine Rahmenbedingungen	7
5.2 Plangebiet und Umgebung	8
5.3 Artenschutzrechtliche Belange	9
5.4 Wasserrechtliche Belange	10
6 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung	11
7 Verbindliche Festsetzungen	16
7.1 Allgemeine Wohngebiete	16
7.1.1 Art der baulichen Nutzung	16
7.1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	17
7.1.3 Maß der baulichen Nutzung	17
7.1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	20
7.2 Flächen für den Gemeinbedarf	21
7.2.1 Maß der baulichen Nutzung	21
7.2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	22
7.3 Verkehrsflächen	22
7.4 Öffentliche Grünflächen	25
7.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	26
8 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 NBauO	27
8.1 Geltungsbereich	27
8.2 Anzahl der notwendigen Einstellplätze	28
8.3 Dächer	28
8.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	29
8.5 Einfriedungen	30
8.6 Ordnungswidrigkeiten	31
9 Städtebauliche Werte	31
10 Erschließung, planbedingte Auswirkungen und Hinweise	31
10.1 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV	31
10.2 Ver- und Entsorgung	32
10.3 Altlasten, Ablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel	35
10.4 Verlust landwirtschaftlicher Böden	35
10.5 Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund	35
10.6 Hinweise zum Artenschutz	36
10.7 Archäologische Hinweise	36
11 Bodenordnung	37
12 Kosten	37
13 Abwägung	37
14 Beschluss	40
Anhang	

1 Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften sind die folgenden Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.5.2019 I 706
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl Nr. 5, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), letzte berücksichtigte Änderung durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244).

2 Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans

Um in der Stadt Hessisch Oldendorf im Bereich der Kernstadt ein an der Nachfrage orientiertes Bauplatzangebot bereit zu stellen, ist der Bebauungsplan Nr. 71 „Kösters Kamp-Ost“, ST Hessisch Oldendorf, mit örtlicher Bauvorschrift als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt worden. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans hat sich herausgestellt, dass es erforderlich ist, zusätzliche Regelungen in die Planung aufzunehmen, um das Erreichen der städtebaulichen Zielsetzungen zu gewährleisten. Aus diesem Grund hat der Verwaltungsausschuss den Aufstellungsbeschluss für diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 „Kösters Kamp-Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

3 Geltungsbereich und Verfahren

3.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 „Kösters Kamp-Ost“, 1. Änderung ST Hessisch Oldendorf befindet sich im westlichen Bereich der Kernstadt von Hessisch Oldendorf. Es umfasst unbebaute Grundstücksflächen nördlich der *Henningstraße* sowie westlich der *Narzissenstraße*.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 2,9 ha.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 „Kösters Kamp-Ost“, 1. Änderung schließen folgende rechtskräftige Bebauungspläne an:

Im Norden: Nr. 24 „Über der Heinebecker Brücke“

Im Osten: Nr. 20, 1. Änderung „Kösters Kamp“

Im Süden: Nr. 21 „Beim Höldke Baum“ und Nr. 18 „Rohdener Weg II“

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 „Kösters Kamp-Ost“, 1. Änderung, ST Hessisch Oldendorf umfasst den östlichen Teilbereich des Flurstücks 22/72, Flur 5, Gemarkung Hessisch Oldendorf, der etwa zwei Drittel der gesamten Flurstücksfläche umfasst. Um den Anschluss an das südlich gelegene Bebauungsplangebiet Nr. 21 „Beim Höldke Baum“ herzustellen, wird ein Teil der Straßenparzelle der *Henningstraße* in das Plangebiet einbezogen. Am östlichen Rand des Plangebiets wird ein Teil des Flurstücks 22/78 in das Plangebiet einbezogen, um den Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20, 1. Änderung „Kösters Kamp“ herzustellen.

Das Plangebiet wird im Süden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der *Henningstraße*, im Osten durch die *Narzissenstraße* und im Norden durch das Flurstück 27/20 (*Mühlengraben*) begrenzt. Den westlichen Rand des Plangebiets bildet eine gedachte Linie, die im Abstand von ca. 85 m parallel zur westlichen Grenze des Flurstücks 22/72 verläuft.

Der Geltungsbereich ist in Abb. 1 abgebildet und mit einer gestrichelten Linie umgrenzt. Der exakte Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Er wurde so gewählt, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Bauplätzen zu schaffen, die vorwiegend dem Bau von Wohngebäuden dienen sollen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 reicht in westlicher und östlicher Richtung über die Abgrenzung des hier neu überplanten Bereichs hinaus. Die Stadt Hessisch Oldendorf wird den verbleibenden Teil des Bebauungsplans Nr. 20 in einem gesonderten Verfahren aufheben.

Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung werden die bisher wirksamen Festsetzungen durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

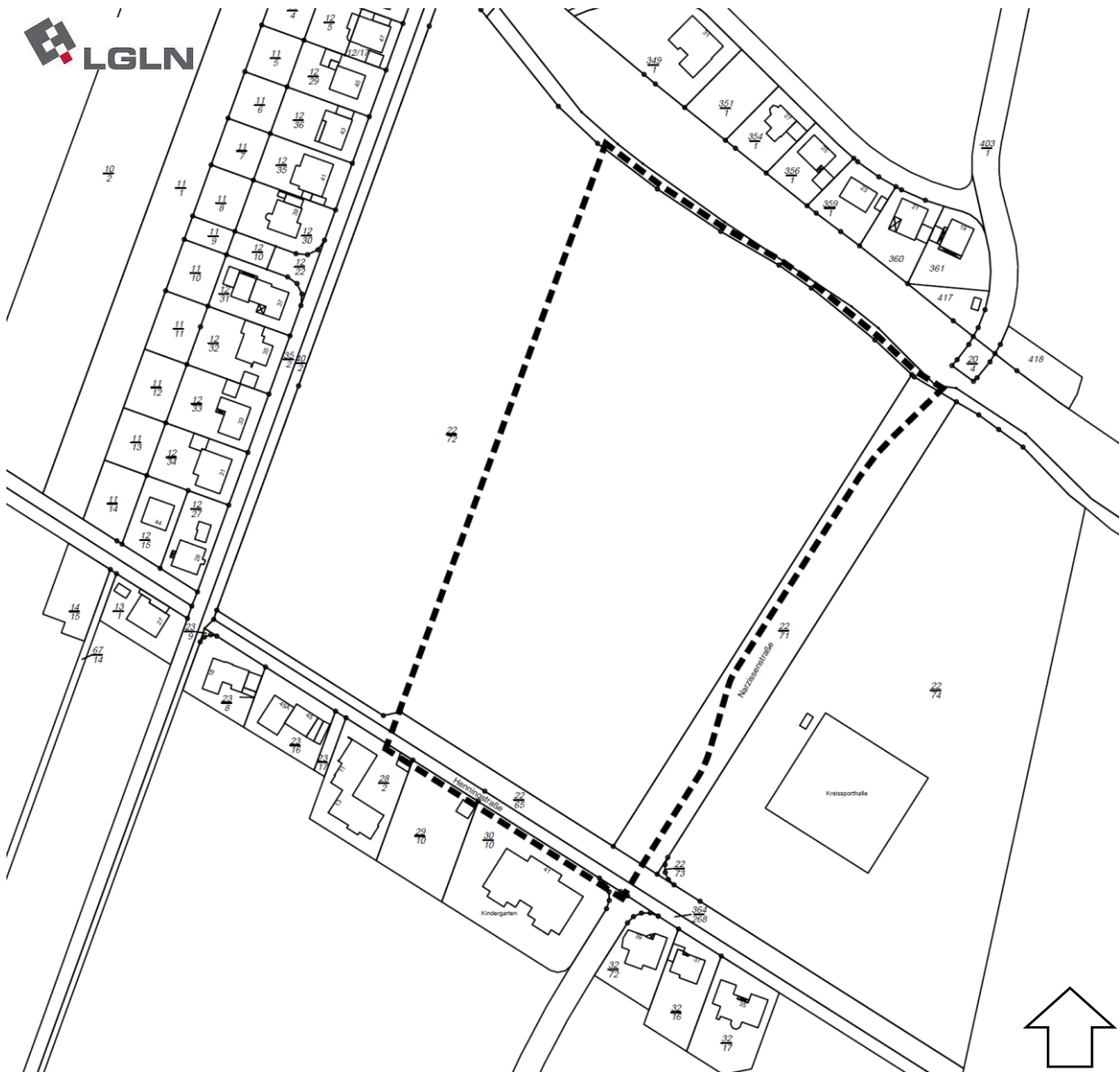


Abb. 1
Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 71 „Kösters Kamp-Ost“, 1. Änderung

3.2 Verfahren nach § 13a BauGB

Die zu überplanende Fläche befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs der westlichen Kernstadt. Sie ist in die Ortslage eingebettet und von allen Seiten durch Bebauung umgeben. Das Plangebiet ist im Verhältnis zum Siedlungskörper insgesamt von untergeordnetem Gewicht.

Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Wie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden, sofern die Grundfläche i. S. v. § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² bis weniger 70.000 m² nicht überschritten wird und voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Bebauungsplan dient Maßnahmen der Innenentwicklung i. S. v. § 13a Abs. 1 BauGB. Der Plan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 11.470 m² fest, die damit weniger als 20.000 m² beträgt und begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es gibt keine Hinweise, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen könnten. Bebauungspläne, die einen engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanung aufweisen, werden aktuell nicht aufgestellt.

Der Bebauungsplan erfüllt somit die Anforderungen des § 13a BauGB und soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Ein entsprechender Beschluss durch den Verwaltungsausschuss liegt vor.

Zur Verfahrensbeschleunigung wird auf die Durchführung der Beteiligungsschritte nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m²) 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 Artenschutzes, gelten uneingeschränkt auch im Verfahren nach § 13a BauGB.

4 Planerische Vorgaben

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) stellt die planerische Konzeption für die Entwicklung der Region dar, in diesem Fall 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 ist die Kernstadt Hessisch Oldendorf im RROP 2001 als *Grundzentrum* festgelegt. Grundzentren haben als zentrale Orte innerhalb der Gemeinden zentralörtliche Funktionen zu übernehmen. Die Kernstadt Hessisch Oldendorf hat im derzeitigen RROP die *besondere Entwicklungsaufgabe Erholung*.

Die zeichnerischen Darstellungen des RROPs aus dem Jahre 2001 ordnen das Plangebiet der bebauten Ortslage zu und treffen keine relevanten Festlegungen.

Inzwischen liegt ein RROP-Vorentwurf vor. Danach ist die Wohnbauentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion auszurichten und in das ÖPNV-Netz einzubeziehen. In den Ortsteilen, die über eine ausreichende Infrastruktur verfügen, ist eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbauerweiterung möglich. Zu diesen Ortsteilen zählen die Kernstadt Hessisch Oldendorf und der Stadtteil Fischbeck.

Die Festsetzungen dieser Bauleitplanung stehen somit nicht in Konkurrenz mit den Zielen des RROPs.

4.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln-Pyrmont (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan (2001) trifft für den Geltungsbereich keine konkreten landschaftsplanerischen Aussagen, da er noch innerhalb der Siedlungsflächen dargestellt ist. Für das Landschaftsbild hat das Plangebiet gemeinsam mit dem besiedelten Bereich von Hessisch Oldendorf eine mittlere Bedeutung. Die Bach- und Gehölzflächen nördlich des Geltungsbereichs besitzen eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und sind mit Wertstufe III von lokaler Bedeutung für Arten und Biotope. Für sie wird auch im Zielkonzept die Sicherung und Verbesserung dieses Gebietes gefordert.

4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hessisch Oldendorf wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 „Kösters Kamp-Ost“ berichtigt und stellt im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung „*Wohnbauflächen*“ dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Festsetzungen des Bauleitplans somit aus den vorbereitenden Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

5 Rahmenbedingungen, Zustand des Plangebiets und Einflüsse

5.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

Die Stadt Hessisch Oldendorf besteht aus 24 Stadtteilen und liegt landschaftlich reizvoll im Naturpark Weserbergland. Die Kernstadt selbst befindet sich im Wesertal. Von der ursprünglichen

mittelalterlichen Stadtanlage in der Ebene ausgehend, wurden in der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg die nach Süden ausgerichteten Weserhänge besiedelt. Zwischen diesen Neuzeitlichen Siedlungsbereichen und den Siedlungsflächen im Wesertal blieb die urströmliche Abbruchkante der Weser als durchgängiger innerörtlicher Grünzug erhalten. Das Plangebiet grenzt südlich an diese beliebte Grünachse an.

Im gesamten Stadtgebiet wohnen derzeit rund 19.700 Menschen. Davon leben derzeit etwa 5.700 Personen in der Kernstadt.

Die Kernstadt ist ein sehr beliebter Wohnort für alle Bevölkerungsgruppen, da sie über eine sehr gute Infrastruktur- und Versorgungsausstattung verfügt. Das Betreuungsangebot ist durch Krippen und Kindergärten gewährleistet. Das Bildungsangebot ist von der Grundschule bis zur Oberschule im Stadtgebiet gegeben. Derzeit ist an der Oberschule ein gymnasialer Zweig bis zu 10. Klassenstufe eingerichtet.

Es besteht in der Stadt selbst und in der Umgebung ein gutes Arbeitsplatzangebot.

Das benachbarte Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion Hameln und das Mittelzentrum Rinteln sind zeitnah über das gute Verkehrsnetz und den ÖPNV erreichbar.

Auch die Landeshauptstadt Hannover und der Flughafen Langenhagen sind über die BAB 2 und das Schienennetz der Deutschen Bahn gut erreichbar.

Hinzu kommt ein Freizeit- und Naherholungsangebot, das von den Naturbesonderheiten wie Schillathöhle und Hohenstein bis zu den vielfältigen regelmäßigen Kulturveranstaltungen in der Kernstadt und in den Stadtteilen reicht.

Diese Stärken machen insbesondere die Attraktivität der Kernstadt als Wohnstandort für alle Generationen aus.

5.2 Plangebiet und Umgebung

Beim Plangebiet selbst handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die sich als Intensivacker darstellen. Das Gelände ist fast eben, es steigt nur schwach von Süden nach Norden an.

Im Norden wird die landwirtschaftliche Fläche durch eine ausgeprägte bewaldete Hangkante begrenzt. Hier verläuft ein beliebter Fußweg und parallel dazu der Mühlengraben, der zum Plangebiet hin durch einen Damm begrenzt wird.

Östlich des Plangebiets verläuft die *Narzissenstraße*. Da die *Narzissenstraße* innerhalb der Straßenparzelle keine gerade Linienführung hat, verbleibt zwischen dem Plangebiet und der Narzissenstraße ein unterschiedlich breit ausgeprägter Seitenstreifen.

Südöstlich des Plangebiets befindet sich die Kreissporthalle, mit vorgelagertem Parkplatz.

Südlich der *Henningstraße* befindet sich unmittelbar dem Plangebiet gegenüberliegend der städtische Kindergarten „Zwergenland“, mit Integrationsplätzen. Auf der Nordseite des Henningstraße besteht eine straßenbegleitende Baumreihe (Linden) und auch im Einmündungsbereich der *Narzissenstraße* zur *Henningstraße* sind zwei Linden vorhanden.

Westlich setzt sich der Intensivacker bis zum *Rohdener Weg* fort, der auf der Westseite einzeilig mit Wohnhäusern bebaut ist. Hierbei handelt es sich überwiegend um Einfamilienhausbebauung.

Die nördlich, westlich und östlich des Plangebiets bestehenden Wohngebiete weisen unterschiedliche Bauformen auf. Neben dem Ein- und Zweifamilienhaus als Einzel-, Doppel und Reihenhäuser besteht auch Mehrfamilienhausbebauung.

In räumlicher Nähe zum Plangebiet befindet sich im Bereich *Welseder Straße/Goethestraße* ein großflächiger Einzelhandelsstandort, der fußläufig bequem erreichbar ist. Auch die Innenstadt bzw. Altstadt, die Bildungseinrichtungen sowie Arztpraxen und alle anderen zentralen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sind auf kurzem Wege fußläufig erreichbar.

Denkmalgeschützte Bebauung besteht in der Umgebung nicht.

Relevante Einflüsse durch Emissionen liegen nicht vor. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet bestehen keine landwirtschaftlichen Betriebe und auch keine gewerblichen Nutzungen von denen relevante Immissionen zu erwarten wären.

Die recht stark befahrene *Welseder Straße* ist etwa 350 m vom Plangebiet entfernt und durch bestehende Bebauung abgeschirmt. Die Verkehrsbelastung der unmittelbar angrenzenden Wohnsammelstraßen ist gering, da sie keinen Durchgangsverkehr aufzunehmen haben. Auch vom Zu- und Abgangsverkehr des Parkplatzes der Kreissporthalle sind aufgrund des Abstands zum geplanten Wohngebiet und der Hallennutzungszeiten bzw. Nutzungsintensität keine Verkehrsgeräusche zu erwarten, die eine schallgutachterliche Überprüfung erfordern würden.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Laut § 44 BNatSchG besteht auf die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV und europäische Vogelarten) ein Zugriffs- und Tötungsverbot. Damit sind nahezu alle wildlebenden Tierarten, insbesondere Fledermäuse und nahezu alle europäischen Vogelarten besonders geschützt. Sie dürfen weder gefangen, getötet, vertrieben oder sonst beeinträchtigt werden. Dies gilt auch für ihre Lebens- und Brutstätten.

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Durch die einzelne Bebauung am *Rohdener Weg* ist die Ackerfläche von den nach Westen und Nordwesten anschließenden landwirtschaftlichen Flächen abgeschnitten. Ebenso ist die Fläche im Süden, Osten und Norden von besiedelten Flächen umgeben. Ein Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten (insbesondere Feldlerche, Wiesenpiper oder Schafstelze), die auf landwirtschaftlichen Flächen vorkommen können, ist daher nicht zu erwarten. Die Gehölze und der Graben im Norden des Plangebiets können als Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse eingestuft werden. Diese gilt es als Lebensstätte für wildlebende Tier- und Pflanzenarten zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Wertvolle und nach BNatSchG geschützte Biotope oder Flächen (NSG, LSG, ND, besonders geschützte Biotope nach § 30 oder Natura 2000) befinden sich nicht im Plangebiet. Nordwestlich des *Rohdener Weges* schließt das LSG HM 26 (Hessisch Oldendorfer Wesertal Nord) an. Unmittelbare Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebiets sind nicht zu erwarten.

Durch die direkte Anbindung an die bebaute Ortslage hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund oder die Biotopvernetzung.

Die Stadt Hessisch Oldendorf besitzt eine Baumschutzsatzung, die zu beachten ist.

5.4 Wasserrechtliche Belange

Das Plangebiet liegt außerhalb des vorläufig gesicherten gesetzlichen Überschwemmungsgebiets der Weser. Der südliche Teil des Bebauungsplangebiets befindet sich jedoch in einem sogenannten Risikogebiet (HQextrem) nach § 78b Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschaden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Wasserstand des HQextrem bzw. des Risikogebietes der Weser liegt bei 62,38 m. ü. NHN. Die nachfolgende Karte zeigt die Abgrenzung des Risikogebiets (HQextrem) als nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6a BauGB. Die Kartendarstellung zeigt auch, dass städtebaulich vergleichbare, zentral gelegene Flächen zur wohnbaulichen Innenentwicklung innerhalb der Kernstadt nicht bestehen. Ein großer Teil des besiedelten Raums der Kernstadt sowie die gesamte Altstadt befinden sich innerhalb des Risikobereichs HQextrem. Vor diesen Hintergründen ist im Rahmen der Abwägung der relevanten Belange die Entscheidung zugunsten des Baugebiets getroffen worden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen der §§ 78 b und 78c WHG innerhalb des Risikobereichs HQextrem zu beachten sind. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in

Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 WHG ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

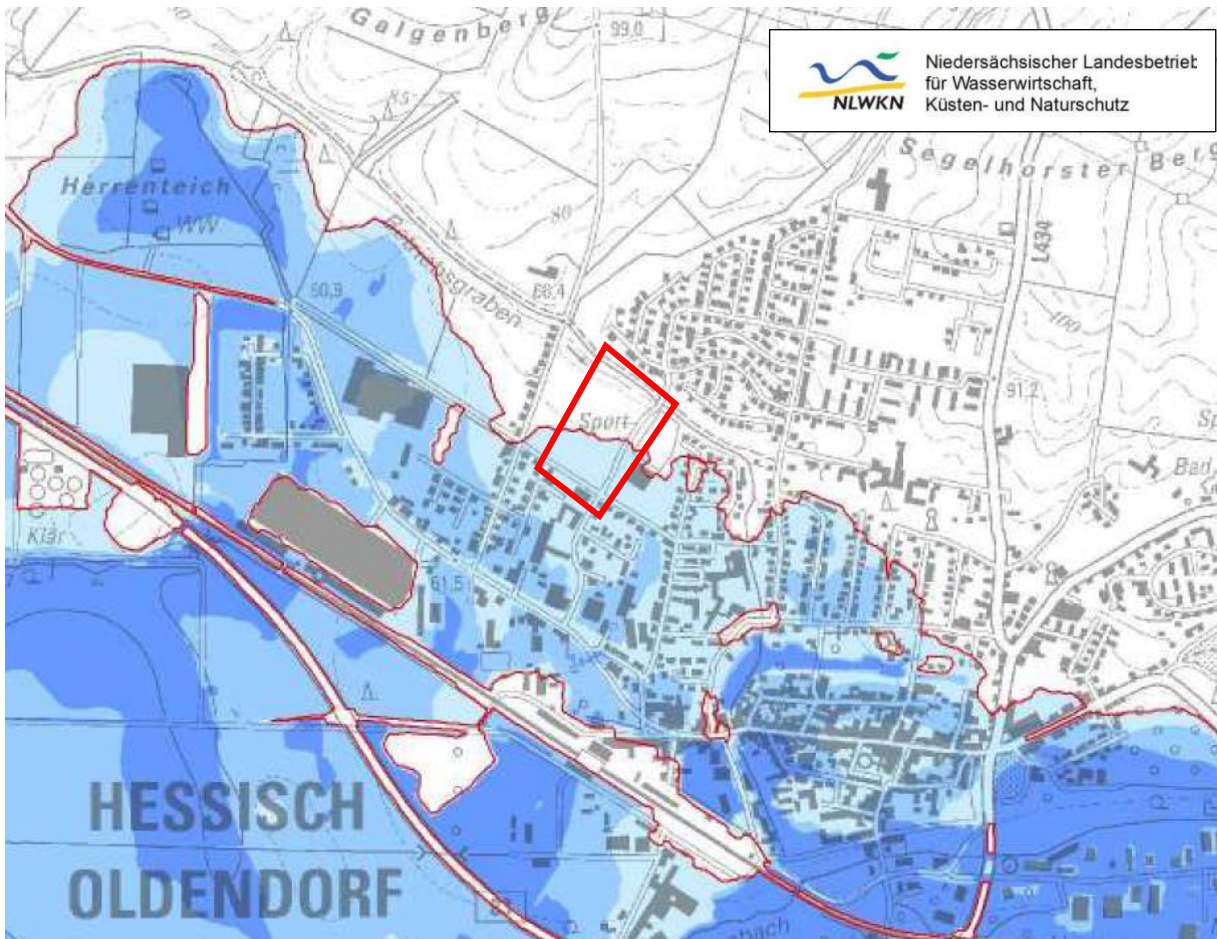


Abb. 6
Hochwassergefahrenkarte HQextrem Weser, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (rot umgrenzt)
Stand: Dezember 2013
Verfasser: NWLKN

6 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung

Im gemeindlichen Kontext verfolgt die Kernstadt Hessisch Oldendorf auf der Grundlage der landesweit eingeführten Modelle (Entwicklung, Stabilisierung, Anpassung), welche ihren Ursprung in der Dorferneuerung haben, die „Entwicklungsstrategie“. Diese Strategie korrespondiert mit den Vorgaben der Raumumordnung, die eine Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung

hinaus als möglich ansieht. Die „Entwicklungsstrategie“ unterstützt als „kontrollierte Wachstumsstrategie“ die vorrangige Entwicklung als Wohn- und Gewerbestandort, an dem vielfältige Versorgungsstrukturen vorgehalten werden. Die „kontrollierte Wachstumsstrategie“ ist im Wesentlichen durch folgende Maßnahmen gekennzeichnet:

- Wohnen: Bedarfsgerechte Ausweisung von Neubaugebieten,
- Infrastruktur: Erhalt und Entwicklung der Infrastruktureinrichtungen,
- Versorgung: Erhalt und angebotsorientierte Verbesserung.

Bezogen auf die hier in Rede stehende Bauleitplanung ist städtebauliches Ziel, ein Baugebiet zu entwickeln, das gegebenenfalls in Erschließungsabschnitten realisiert werden kann, um der Stadt Hessisch Oldendorf bzw. dem Erschließungsträger die Möglichkeit zu geben, auf die Baulandnachfrage bedarfsgerecht und flexibel reagieren zu können. Es wird angesichts der Nachfragesituation allerdings von einem kurz- bis mittelfristigen Realisierungszeitraum des Baugebiets ausgegangen. Insbesondere da in der Kernstadt keine nennenswerten Baulücken bestehen.

Das den Festsetzungen dieser Bauleitplanung zu Grunde liegende städtebauliche Konzept sieht den städtebaulichen Lückenschluss zwischen den bestehenden Siedlungsbereichen südlich der *Henningstraße*, östlich der *Narzissenstraße* und des *Schieferbergs* vor.

Es ist städtebauliches Ziel, den neuen Siedlungsbereich in das bestehende Siedlungsgefüge und das Landschaftsbild harmonisch einzufügen. Die Höhenentwicklung soll deshalb von Süden nach Norden hin zur bewaldeten Hangkante hin abnehmen.

Das vorgesehene Bauplatzangebot richtet sich vorrangig an die in der Stadt Hessisch Oldendorf und in den angrenzenden Mittelzentren Hameln und Rinteln arbeitenden Bevölkerungsgruppen sowie an Personengruppen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Kernstadt haben. Die Planung ist darüber hinaus als nachhaltige, städtebauliche Maßnahme zum Verbleib aller Bevölkerungsgruppen im Stadtgebiet zu werten.

Im ländlichen Raum favorisieren junge Familien das Ein- und Zweifamilienhaus. Hinzu kommt die zunehmende Nachfrage nach generationenübergreifenden Wohnformen und nach Mietwohnungen, die auch im Plangebiet grundsätzlich ermöglicht werden sollen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt das städtebauliche Konzept.



Abb. 7
Städtebaulicher Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71 „Kösters Kamp“, ST Hessisch Oldendorf
PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER

Der im südlichen Teil des Plangebiets beabsichtigte Geschosswohnungsbau ist als barrierearmes Angebot, in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Versorgungseinrichtungen im Bereich *Goethestraße/Welseder Straße* und zu den Gesundheitseinrichtungen an der *Rüschstraße* vorgesehen. Hier soll insbesondere älteren Menschen, die bereits in Hessisch Oldendorf leben und ihr bestehendes Hausgrundstück nicht mehr bewirtschaften können, die Möglichkeit des altersgerechten Wohnens in gewohnter Umgebung gegeben werden.

Dem Geschosswohnungsbau gegenüberliegend wird eine Bauzeile mit sogenannten „Stadtvielen“ in zweigeschossiger Bauweise angestrebt. Daran schließen Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhausbebauung an.

In der nordwestlichen Ecke des Plangebiets ist eine größere zusammenhängende Grundstücksfläche als Angebot für eine gemeinschaftliche Wohnanlage bzw. Hausgruppe eingeplant. Für dieses Wohnprojekt besteht eine konkrete Interessenbekundung.

Der Bebauungsplan soll als Angebotsplanung grundsätzlich die Möglichkeit zur Realisierung verschiedener Bauformen und Wohnungsangebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen schaffen. Vor dem Hintergrund der zentrumsnahen Lage des neuen Wohngebiets sollen darüber hinaus auch Nutzungen und Einrichtungen ermöglichen, die das Wohnen in sinnvoller Art und Weise ergänzen und nicht stören.

Die Baudichte im Plangebiet soll weitgehend der auf den benachbarten Hausgrundstücken vorliegenden Dichte entsprechen. Nur im südlichen Teil des Plangebiets, soll eine höhere Baudichte und Baumasse ermöglicht werden, um die Voraussetzungen zur Realisierung des angestrebten Geschosswohnungsbaus zu schaffen.

In südwestlichen Bereich des Wohngebiets soll eine ca. 3.000 m² große Fläche für Gemeinbedarfszwecke der Stadt Hessisch Oldendorf gesichert werden. Zielsetzung ist dabei, dass die Stadt bei Bedarf diese Fläche beispielweise mit Einrichtungen zur Kinderbetreuung für andere kommunale Pflichtaufgaben bebauen kann. Die Fläche ist aufgrund der räumlichen Nähe zu bereits bestehenden öffentlichen Einrichtungen (Kindergarten, Krippe und Kreissporthalle) besonders als Gemeinbedarfsfläche geeignet.

Das erforderliche Regenrückhaltebecken ist am südwestlichen Rand des Plangebiets eingeplant.

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt durch eine neue von der *Narzissenstraße* abzweigende Planstraße, die als Ringstraße geführt wird. Für eine spätere Erweiterung des Siedlungsgebiets in westliche Richtung ist eine verkehrliche Anbindung berücksichtigt worden, so dass später nicht auf den *Rohdener Weg* zur Erschließung der Baugebietserweiterung zurückgegriffen werden muss.

Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind außerdem folgende städtebaulichen und sonstigen Entwicklungsziele und Zwecke verbunden:

- Fortentwicklung der Stadt Hessisch Oldendorf als attraktiven Wohnstandort,
- Entgegenwirken von Abwanderungsprozessen aus dem Stadtgebiet sowie die Förderung von Zuzugseffekten,
- Verbesserte Auslastung und Bestandssicherung der bestehenden Angebote sowie der Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen,
- Entgegenwirken einseitig überalterter Bevölkerungsstrukturen,
- Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen durch unterschiedliche Wohnungsangebote,
- Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, insbesondere von Familien,
- Berücksichtigung der Maßstäblichkeit der das Plangebiet umgebenden Bebauung,
- Ausschluss städtebaulich unerwünschter Nutzungen,
- Förderung der örtlichen Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur.

Die Planung beinhaltet weiterhin folgende umweltbezogenen Zielsetzungen:

- Vorrang der Innenwicklung vor einer Besiedlung des Außenbereichs, um der damit verbundenen fortschreitenden Landschaftszersiedlung entgegenzuwirken,
- Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Artenschutzes,
- flächensparende Erschließung,
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das städtebaulich notwendige Maß,
- Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes,
- Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen,
- Erhalt von Gehölzstrukturen, soweit dies möglich ist.

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 Wärmerückgewinnungsanlagen.

7 Verbindliche Festsetzungen

Die verbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans für die städtebauliche Ordnung bilden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der zuvor beschriebenen städtebaulichen Konzeption und Zielsetzungen. Maßgeblich sind die im Kap. 1 aufgeführten Gesetzesgrundlagen.

Nachfolgend sind die Festsetzungen jeweils aufgeführt (*kursiv* geschrieben) und begründet.

7.1 Allgemeine Wohngebiete

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die neuen WA-Gebiete schließen an bestehende Wohngebiete an und setzen die vorliegende städtebauliche Struktur fort.

Der Bebauungsplan stellt eine „Angebotsplanung“ dar, in dessen Geltungsbereich grundsätzlich die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen errichtet und betrieben werden dürfen, sofern sie nicht durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen worden sind. Um negativen Auswirkungen auf die Gebietsentwicklung selbst und die benachbarten Wohngebiete entgegen zu wirken, trifft der Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen folgende Nutzungsausschlüsse.

In den allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen.*

Von *Gartenbaubetrieben* und *Tankstellen* können im Einzelfall Störungen und Nutzungskonflikte, beispielsweise durch erhöhten Zu- und Abgangsverkehr, ausgehen, auch wenn der jeweilige Betrieb grundsätzlich im Gebietstypus baurechtlich zulässig wäre. Zudem sind diese Gewerbebetriebe oftmals flächenintensiv, was der vorrangigen planerischen Intention einer Entwicklung von Grundstücken für den Wohnungsbau entgegensteht. Hinzu kommt der geplante verkehrsberuhigte Ausbau bzw. die beabsichtigte Einrichtung einer geschwindigkeitsbegrenzten Zone. Die Verkehrsfläche im Plangebiet wird nicht dazu ausgelegt sein, gewerbetypischen Zu- und Abfahrtsverkehr dauerhaft aufzunehmen.

Weitere Regelungen bzw. Einschränkungen zur Zulässigkeit von Nutzungen erfolgen nicht. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf die Regelungen des § 15 BauNVO verwiesen. Danach können bauliche und sonstige Anlagen, die gem. § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise

zulässig wären, im Einzelfall unzulässig sein, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Der § 15 BauNVO kann durch die Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren angewendet werden.

Der Bebauungsplan unterscheidet in die *allgemeinen Wohngebiete 1, 2 und 3 (WA1, WA2 und WA3)*. Das *WA1* liegt im südlichen Teil des Plangebiets, topografisch etwas niedriger als die nördlich angrenzenden Wohngebiete *WA2* und *WA3*. Die drei Baugebiete unterscheiden sich in Bezug auf die *zulässige Anzahl der Vollgeschosse* und die maximal zulässigen *Trauf- und Firsthöhen*.

Die Abstufung in die Gebiete *WA1 bis WA3* erfolgt, um eine städtebauliche Gliederung und Ordnung im Baugebiet zu erreichen, so wie im städtebaulichen Konzept (Kap. 6) dargestellt.

7.1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im WA2 sind maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im WA3 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Es ist städtebauliches Ziel, dass die Besiedlungsdichte im Plangebiet von Süden nach Norden hin abnimmt. Im südlichen Bereich (*WA1*) soll der Geschosswohnungsbau angesiedelt sein, im nördlichen Teil ist Ein- und Zweifamilienhausbebauung vorgesehen. Dazwischen wird als Übergangszone eine leicht verdichtete Bebauung, beispielsweise in Form von „Stadt villen“, angestrebt. Eine entsprechende städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, wird im *WA2* die *höchstzulässige Zahl auf 5 Wohnungen je Wohngebäude* und im *WA3* auf *2 Wohnungen je Wohngebäude* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB begrenzt. Eine größere Anzahl von Wohnungen wäre auch angesichts der geplanten Erschließung und der zur Verfügung stehenden Verkehrsflächen nicht vertretbar. Diese Festsetzung trägt zudem dazu bei, das Verkehrsaufkommen im Gebiet möglichst gering zu halten. Im *WA1* ist keine Begrenzung der Wohnungsanzahl vorgesehen, um hier die Möglichkeiten der Realisierung von kostengünstigem Mietwohnungsbau zu unterstützen.

Die Beschränkung der Wohnungsanzahl im *WA2* und *WA3* verhindert die Überformung des Ein- und Zweifamilienhausbereichs sowie des Gebiets insgesamt durch allzu große „Investitionsobjekte“ mit einer Vielzahl von Wohnungen und trägt zudem dazu bei, dass innerhalb des Gebiets unterschiedliche Wohnungsangebote für verschiedene Bevölkerungsgruppen entstehen können.

7.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den *allgemeinen Wohngebieten (WA)* durch die *Grundflächenzahl (GRZ)*, die *Anzahl der Vollgeschosse* sowie *maximale die Gebäude* bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche versiegelt werden dürfen.

Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,4 fest. Das entspricht der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO in *allgemeinen Wohngebieten*. Dieser Wert trägt somit zur baulichen Verdichtung und Förderung des Wohnungsbaus bei. Bezogen auf das ca. 21.253 m² umfassende *allgemeine Wohngebiet* kann eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO von rund 8.500 m² erreicht werden.

Hinzu kommt eine zulässige *Überschreitung der Grundflächenzahl* für Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 50% der GRZ. Damit wird gewährleistet, dass die Flächenversiegelung durch Pflaster- und andere befestigte Flächen begrenzt wird und ausreichende Freibereiche zwischen den Häusern verbleiben. Bezogen auf einen 650 m² großen Bauplatz ermöglicht die GRZ von 0,4 einschließlich der Überschreitung eine Flächenversiegelung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO von insgesamt 390 m². Damit ist eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke und somit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl um 50% wird im ganzen Baugebiet nicht eingeschränkt, damit die Möglichkeit gegeben ist, eine ausreichende Anzahl privater Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück anzulegen. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO (Anzahl der Einstellplätze je Wohnung) verwiesen. Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl um 50% ermöglicht es den Bauherrn zudem, die tatsächlich erforderliche Anzahl von privaten Einstellplätzen auf dem Baugrundstück anzulegen. Im Einzelfall kann es sinnvoll sein, mehr als die in den Ausführungsbestimmungen vorgesehene Anzahl von Einstellplätzen auf einem Baugrundstück herzustellen, wenn beispielsweise viele erwachsene Kinder mit eigenem Pkw im Haushalt wohnen oder wenn häufiger eine große Anzahl von Pkw-Besuchern zu erwarten ist. Es ist nicht Aufgabe der öffentlichen Hand für derartige Fälle eine unangemessen große Zahl von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum anzulegen oder vorzuhalten und damit die Kosten der öffentlichen Erschließungsanlagen zu erhöhen, was letztlich eine Steigerung der Grundstückspreise bedeuten würde.

Zahl der Vollgeschosse, maximale Trauf-, First- und Gebäudehöhe

Die zulässige Höhenentwicklung wird im Wohngebiet durch die *Anzahl der Vollgeschosse* und *maximale First- und Traufhöhen* bestimmt.

Innerhalb des WA1 müssen II Vollgeschosse zwingend errichtet werden.

Wegen der im *WA1-Gebiet* angestrebten baulichen Verdichtung wird dort eine *zwingende Zweigeschossigkeit* festgesetzt. Hier müssen Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet werden. Durch diese Festsetzung werden die Voraussetzungen geschaffen, um an dieser Stelle eine größere Anzahl von Wohnungen zu realisieren und somit Wohnungsangebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und Haushaltsgrößen anbieten zu können.

In den allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 (WA2 und WA2) sind maximal II Vollgeschosse zulässig.

Die *maximale Zweigeschossigkeit* in den *WA2 und WA3-Gebieten* ermöglicht die Errichtung von Hauptgebäuden mit einem und mit zwei Vollgeschossen. Damit haben die Bauwilligen einen relativ großen Gestaltungsspielraum bei der Objektplanung. Es ist somit möglich, sowohl sogenannte Bungalows mit einer Wohnebene als auch kompakte Baukörper mit zwei gleichgroßen Wohnebenen und Dachausbau zu errichten.

In den allgemeinen Wohngebieten 1, 2 und 3 (WA1, WA2 und WA2) sind die folgenden Trauf-, First- und Gebäudehöhen einzuhalten:

		<u>WA1</u>	<u>WA2</u>	<u>WA3</u>
• Gebäude mit geneigten Dächern:	Traufhöhe maximal	7,0 m	7,0 m	6,0 m
	Firsthöhe maximal	11,5 m	9,5 m	8,5 m
• Flachdachgebäude	Gebäudehöhe maximal	10,0 m	9,0 m	7,0 m

Um innerhalb des Baugebiets eine relativ harmonische Höhenentwicklung sowie ein geordnetes Siedlungsbild zu gewährleisten und überdimensioniert wirkende Gebäudekörper zu verhindern, werden gem. § 16 und 18 BauNVO für das *allgemeine Wohngebiet* maximale *Trauf- und Firsthöhen* festgesetzt. Diese maximalen Höhen ergänzen die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und beugen der Überformung des Siedlungs- und Landschaftsbildes vor.

Die festgesetzten *maximalen Trauf- und Firsthöhen* wirken in Verbindung mit der *zwingenden Zweigeschossigkeit* im *WA1* und der *maximalen Zweigeschossigkeit* in den *WA2- und WA3-Gebieten* sowie mit den örtlichen *Bauvorschriften über Gestaltung* (vgl. Kap. 9).

Traufe ist die Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenfläche der Außenwand. *First* ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Für Flachdachgebäude ist die maximal zulässige Gebäudehöhe mit der maximal zulässigen Firsthöhe gleichzusetzen.

Innerhalb des *WA1* werden etwas höhere Gebäude ermöglicht als im *WA2* und *WA3*, um das dort angestrebte Ziel des verdichteten Wohnungsbaus bzw. des Mehrfamilienhausbaus zu unterstützen. In diesem Bereich, der von Bebauung umgeben sein wird und der an öffentliche Flächen anschließt, kann somit eine Bebauung mit etwas stärkerer städtebaulicher Dominanz realisiert werden.

Die weitere Abstufung der Höhenentwicklung des Baugebiets erfolgt über das *WA2-Gebiet* und das *WA3-Gebiet*.

Maßgeblicher Bezugspunkt ist die Oberkante der zur Erschließung des Gebäudes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im endausgebauten Zustand. Gemessen wird in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze.

Gemäß § 18 BauNVO ist bei Festsetzung der Gebäudehöhe der Bezugspunkt anzugeben. Maßgeblicher Bezugspunkt zur Bestimmung der Trauf-, First- und Gebäudehöhen gemäß § 18 BauNVO ist bei Festsetzung der Gebäudehöhe der Bezugspunkt anzugeben. Maßgeblicher Bezugspunkt ist die Endausbauhöhe der Straße. Die Straßenhöhen sind dem Straßenausbauplan zu entnehmen, der bei der Stadt Hessisch Oldendorf bzw. dem Erschließungsträger vorliegt.

7.1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Innerhalb des WA1 gilt die offene Bauweise.

Im Rahmen der *offenen Bauweise* gem. § 22 BauNVO ist die Errichtung von Gebäuden bis zu 50 m Länge möglich. Damit sind unter Beachtung der übrigen Festsetzungen grundsätzlich die Voraussetzungen zur Realisierung verschiedener Bauformen und Wohnungsangebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen gegeben.

Im WA2 sind im Rahmen der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge von höchstens 20 m zulässig.

Entsprechend der Zielsetzung, dass die Baudichte im Plangebiet von Süden nach Norden hin abnimmt, setzt der Bebauungsplan für das *WA2-Gebiet* gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise fest, welche die Länge der Baukörper im Rahmen der offenen Bauweise auf 20 m begrenzt. Durch diese Regelung soll im *WA2-Gebiet* städtebaulich unerwünscht langen Gebäudefassaden, als Folge des Zusammenlegens von Grundstücken, entgegengewirkt werden.

Im WA3 sind im Rahmen der die offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Für das *WA3-Gebiet* wird eine möglichst aufgelockerte Bebauung durch Wohnhäuser mit Gartengrundstücken angestrebt. Deshalb sind innerhalb der *offenen Bauweise* nur *Einzel- und Doppelhäuser* zulässig. Diese Festsetzung korrespondiert mit der hier festgesetzten *Begrenzung auf zwei Wohnungen je Wohngebäude*.

Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen umgrenzt.

Die *überbaubare Grundstücksfläche* gem. § 23 BauNVO wird durch *Baugrenzen* bestimmt. Innerhalb der durch die Baugrenzen gebildeten Baufelder müssen die Hauptgebäude errichtet werden.

Garagen gem. § 12 BauNVO und *Nebenanlagen* gem. § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der *überbaubaren Grundstücksfläche* errichtet werden.

Der Baugrenzenverlauf orientiert sich am Straßenverlauf und gewährleistet einen ausreichenden Abstand der prägenden Hauptgebäude zu den bebauten Umgebungsgrundstücken sowie zur offenen Landschaft. Darüber hinaus gelten die Abstandsvorschriften des § 5 NBauO von mindestens 0,5 H. Diese Regelungen haben auch nachbarschützenden Charakter. Somit ist ein ausreichender Abstand der Bebauung zu den Nachbargrundstücken gewährleistet und der Effekt einer bedrängenden Wirkung als Folge der neuen Bebauung vollständig ausgeschlossen.

Die vordere *Baugrenze* hält einen Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein.

7.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

In südwestlichen Bereich des Wohngebiets wird eine ca. 3.000 m² große Fläche für Gemeinbedarfszwecke der Stadt Hessisch Oldendorf gesichert. Diese Fläche ist aufgrund der räumlichen Nähe zu bereits bestehenden öffentlichen Einrichtungen (Kindergarten, Krippe und Kreissporthalle) besonders als Gemeinbedarfsfläche geeignet. Zielsetzung der Flächensicherung ist, dass die Stadt bei Bedarf diese Fläche beispielweise mit Einrichtungen zur Kinderbetreuung oder für andere kommunale Aufgaben bebauen kann. Die Festlegung einer speziellen *Einrichtung* oder *Anlage* erfolgt im Bebauungsplan nicht, um die Nutzungsmöglichkeiten dieser Fläche für Gemeinbedarfszwecke weitmöglich offen zu halten.

7.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Eine *Fläche für den Gemeinbedarf* ist kein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung. Eine Gemeinbedarfsfläche ist von ihren Zielsetzungen her nicht mit einem Baugebiet vergleichbar. Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es deshalb – anders als bei Baugebieten – auch in „qualifizierten“ Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Insofern gelten die Mindestfestsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gem. § 16 Abs. 3 BauNVO nicht für *Gemeinbedarfsflächen*. Soweit städtebaulich erforderlich, sind entsprechende Festsetzungen jedoch möglich. Im vorliegenden innerstädtischen bebauten Umfeld ist es allerdings angebracht, auf dem Gemeinbedarfsgrundstück einen Rahmen für das zulässige Maß der baulichen Nutzung zu setzen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 festgesetzt.

Die auf den *Gemeinbedarfsflächen* festgesetzte *Grundflächenzahl* liegt mit 0,6 höher als im Wohngebiet, um eine möglichst optimale Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen und damit den Flächenverbrauch und die Kosten des Grunderwerbs für die Kommune bzw. die Gemeinschaft möglichst niedrig zu halten. Die *GRZ* orientiert sich an der Obergrenze für *Mischgebiete*. In *Mischgebieten* ist das Wohnen allgemein zulässig, so dass eine Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung durch die aus der höheren *GRZ* resultierenden Bau- und Versiegelungsmöglichkeiten ausgeschlossen ist.

Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind maximal II Vollgeschosse zulässig.

So wie auf den benachbarten Grundstücken im *WA-Gebiet*, ist innerhalb der *Gemeinbedarfsfläche* eine Bebauung mit *zwei Vollgeschossen* zulässig. Die Festsetzung von *maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen* ist hier nicht vorgesehen, um die Möglichkeiten der Baukörpergestaltung und der möglichen Geschosshöhen nicht einzuschränken.

7.2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf gilt als abweichende Bauweise die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

Die zur Verfügung stehende Grundstücksgröße ermöglicht es, einen Baukörper von über 50 m Länge zu realisieren. Dies soll ermöglicht werden, um eine möglichst große Flexibilität und Zukunftssicherheit im Bereich der Gemeinbedarfsfläche für die Kommune zu gewährleisten.

Der Baugrenzenverlauf orientiert sich am Straßenverlauf und gewährleistet in Verbindung mit den Abstandsvorschriften der NBauO einen Abstand von mindestens 3 m des zukünftigen Hauptbaukörpers zu den Grundstücksgrenzen.

7.3 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Die innere verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet erfolgt durch eine noch herzustellende öffentliche Straße, die als Erschließungsring von der *Narzissenstraße* abzweigt.

Die neue Erschließungsstraße wird am westlichen Rand des Plangebiets bis an die Grenze des Geltungsbereichs geführt, um die verkehrliche Erschließung eines zukünftigen westlich anschließenden Baugebiets aus dem Baugebiet „Kösters Kamp-Ost“ heraus zu ermöglichen.

Die Straßen im Plangebiet sind als *öffentliche Straßenverkehrsflächen* festgesetzt. Die Haupterschließungsstraße ist in einer Breite von 6 m festgesetzt. Von dieser zweigt im Zentrum des Plangebiets ein 4,5 m breiter und ca. 25 m langer Stichweg zur Erschließung rückwärtig gelegener Grundstücke ab. Nach dem städtebaulichen Konzept handelt es sich um zwei rückwärtig gelegene Baugrundstücke.

Es wird ein niveaugleicher, verkehrsberuhigter Ausbau der *Planstraße* angestrebt, der die Ausweisung einer geschwindigkeitsbegrenzten Zone ermöglicht. Zudem sind innerhalb des Straßenraums einige Baumpositionen vorgesehen. Die festgesetzte und befestigte *Straßenverkehrsfläche* reicht aus, um eine ausreichende Anzahl öffentlicher Parkplätze anzubieten.

Die festgesetzten Straßenbreiten entsprechen den Vorgaben der *Richtlinie zur Anlegung von Stadtstraßen (RASt 2006)*. Es ist zu beachten, dass die Verkehrswege durchgängig mit Einsatz- und Hilfeleistungsfahrzeugen befahren werden können. Die Fahrbahnbreiten, Kurvenradien und Lichtraumprofile der befahrbaren Flächen sind analog § 2 DVNBauO zu wählen. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.

Um mit dem Plangebiet an die Geltungsbereichsgrenze des südlich gelegenen Bebauungsplans „Beim Höldkebaum“ anzuschließen, müssen Teilbereiche der Flurstücke 22/65 und 364/268 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kösters Kamp-Ost“ einbezogen werden. Hierbei handelt es sich um einen Teil der ausgebauten *Henningstraße*, der als *Straßenverkehrsfläche* festgesetzt wird. Straßenausbaumaßnahmen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Die östliche Grenze des Plangebiets bildet die westliche Begrenzung der ausgebauten *Narzissenstraße*, die innerhalb des Flurstücks 22/71 verläuft. Zwischen der bestehenden Straße und den Baugrundstücken verbleibt innerhalb des Flurstücks 22/71 eine Fläche, die auf der Länge des *WA-Gebiets* bis zur nördlichen Einbindung der *Planstraße* als *Straßenverkehrsfläche* festgesetzt wird. Zur fußläufigen Erschließung des Baugebiets ist auf der Westseite der *Narzissenstraße* ein Fußweg vorgesehen. Im südlichen Teil können außerdem Parkplätze angelegt werden.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die *Narzissenstraße* hat die Bedeutung einer Wohnsammelstraße. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und Übersichtlichkeit wird im *WA-Gebiet* festgesetzt, dass Ein- und Ausfahrten der Eckgrundstücke im den Einmündungsbereichen von der *Narzissenstraße* unzulässig sind.

Breite der Grundstückszufahrten

In den allgemeinen Wohngebieten ist pro Baugrundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 5 m zulässig.

Um allzu breite Grundstückszufahrten zu verhindern und somit den Versiegelungsgrad zu mindern, setzt der Bebauungsplan zudem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die maximale Breite der

Grundstückszufahrten in den *allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2 und WA3)* auf 5 m fest. Die Begrenzung der Breite der Grundstückszufahrten erfolgt auch aus Gründen der Verkehrssicherheit und -ordnung, da der Aufreihung einer größeren Zahl von Stellplätzen in Senkrechtaufstellung zur Straße entgegengewirkt wird. Zudem wird erreicht, dass zwischen den Grundstückszufahrten noch ausreichend Raum für Baumpflanzungen und die Anordnung öffentlicher Stellplätze innerhalb der Erschließungsstraße verbleibt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB kann im Bebauungsplan „der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen“ festgesetzt werden. Um im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu treffen, beinhaltet die Planzeichenverordnung (PlanzeichenVO) die drei Planzeichen 6.4 und zwar: „Einfahrt“, „Einfahrtsbereich“ und Bereich ohne „Ein und Ausfahrt“. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt die exakte Grundstücksaufteilung noch nicht feststeht, kann die Festsetzung von Zufahrtsbereichen zeichnerisch nicht getroffen werden, sondern muss textlich erfolgen. Hierzu wird der „Einfahrtsbereich“ wie folgt definiert: „In den allgemeinen Wohngebieten ist pro Baugrundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 5 m zulässig.“ Genauso wie bei der Verwendung der Planzeichen 6.4

- betrifft diese Festsetzung nur den unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie angrenzenden Grundstücksbereich,
- bleiben fußläufige Wege z. B. von der Straße zur Eingangstür davon unberührt.

Pflanzgebote im Straßenraum

*Innerhalb der Planstraße sind zur Durchgrünung des Straßenraums mindestens 7 mittelgroße Laubbäume (*Carpinus betulus* – Hainbuche) gemäß Gehölzliste 1 und 2 als Hochstamm mit einer Mindestqualität von HSt., 3 x v., 14 - 16 cm, mB. zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je Baum ist eine begrünte Vegetationsfläche von mindestens 8 m² anzulegen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die Baumscheibe ist mit Bodendeckern dauerhaft zu begrünen.*

Zur inneren Durchgrünung der Siedlung setzt der Bebauungsplan Baumpflanzungen im Straßenraum fest. Es ist als Baumart die Hainbuche (*Carpinus betulus*), die einen geeigneten Straßenbaum darstellt, zu pflanzen. Als Bodendecker bieten sich z. B. Geranium-Arten und -Sorten an. Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der aktuellen Fassung zu beachten ist.

Die genauen Baumpositionen werden im Rahmen der Straßenendausbauplanung in Abstimmung mit den privaten Grundstückszufahrten festgelegt.

7.4 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünfläche „Grünanlage“

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und zu ergänzen, sodass eine lockere Eingrünung des Baugebietes zur Bach- und Wegeparzelle entsteht und ca. 50 % der Fläche mit Gehölzen bepflanzt ist. Die Pflanzung ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Gehölzauswahl siehe Gehölzliste 1 im Anhang. Die Gehölzqualität muss mindestens für Bäume HSt, 3xv. 10 -12 StU, für Strauchgehölze Str. oder Hei, 2xv., 100 - 150 cm betragen.

Im südlichen Anschluss an den *Mühlengraben* setzt der Bebauungsplan eine ca. 10 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ fest. Da der Mühlengraben topografisch etwas höher liegt als das Baugebiet, soll innerhalb dieser Fläche eine leichte Aufwallung angelegt werden. Die Gewässerunterhaltung erfolgt weiterhin vom bestehenden Weg nördlich des Mühlengrabens.

Die im Bereich der *Narzissenstraße* daran anschließende bestehende Grünfläche wird gemäß Bestand als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ festgesetzt.

Auf diesen beiden Flächen wird durch eine lockere Gehölzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen eine gute Eingrünung des Baugebietes gewährleistet und der angrenzende Gehölzbereich mit Bach- und Wegeparzelle insbesondere für den Arten- und Biotopschutz aufgewertet.

Öffentliche Grünfläche „Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser“

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche am südwestlichen Rand des Plangebiets mit der Zweckbestimmung Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser ist zur Rückhaltung und zeitverzögerten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ein Regenrückhaltebecken mit Anschluss an die Vorflut herzustellen.

Das Rückhaltebecken ist naturnah zu gestalten und mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Saatmischung anzusäen.

Da die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse nicht vollständig möglich ist, muss das auf den Dachflächen der Hauptgebäude und im Straßenraum anfallende, nicht belastete Oberflächenwasser zurückgehalten und zeitverzögert der Vorflut zugeführt werden. Zu diesem Zweck wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche am südwestlichen Rand des Plangebiets ein Regenrückhaltebecken angelegt. Diesem Becken wird das im Straßenraum und auf den Dächern der Hauptgebäude anfallende Niederschlagswasser zugeführt und dort zurückgehalten. Es erfolgt dann die zeitverzögerte Ableitung

des Niederschlagswassers in die Vorflut. Das Rückhaltebecken ist ausreichend groß zu dimensionieren. Die Untere Wasserbehörde fordert ein Rückstauvolumen von 50l/m² Dachfläche. Das Regenrückhaltebecken soll nicht als technisches Bauwerk in Erscheinung treten und daher naturnah gestaltet werden und mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Ansaat angesät werden.

Nach überschlägiger Berechnung ist ein Rückhaltevolumen von ca. 625 m³ innerhalb der *öffentlichen Grünfläche* in Form eines Rückhaltebeckens anzulegen. Dieses Rückhaltevolumen ergibt sich wie folgt:

Rechnerische Grundfläche	ca. 10.300 m ² x 50 l/m ²	=	515 m ³
Versiegelte Verkehrsflächen	ca. 2.200 m ² x 50 l/m ²	=	110 m ³

Die öffentliche Grünfläche weist eine Größe von ca. 1.450 m² auf, so dass eine ausreichende Fläche zur Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorhanden ist. Der Stauraumnachweis sowie die erforderlichen Angaben über die konkrete Ausgestaltung des Beckens und des Grabens werden im Rahmen des Antrags auf wasserrechtliche Genehmigung geführt.

7.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind als Leitungsrechte zugunsten des Abwasserbetriebs der Stadt Hessisch Oldendorf festgesetzt.

Ein Verschieben der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist zulässig, wenn das Erschließungsziel - Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsanlagen - gewahrt bleibt.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Die Errichtung von Garagen bzw. Carports i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO ist ausnahmsweise zulässig, wenn der Abwasserbetrieb der Stadt Hessisch Oldendorf dem Vorhaben zustimmt.

Der Bebauungsplan setzt ein *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)* zugunsten des Abwasserbetriebs der Stadt Hessisch Oldendorf fest. Es dient dem Anschluss des Regenwasserkanals an das Regenrückhaltebecken und als Trasse für den Schmutzwasserkanal.

Grundsätzlich soll die Überbauung der Kanaltrassen mit Zufahrten und Carports ermöglicht werden. Es ist jedoch erforderlich, dass der Abwasserbetrieb der Stadt Hessisch Oldendorf dem jeweiligen Vorhaben zustimmt.

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

Auf der Grundlage des § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO können Gemeinden örtliche Bauvorschriften über die Anzahl der notwendigen Einstellplätze erlassen.

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 Regelungen für die Auswahl der Baustoffe und Farben sowie für die Neigung der Dächer (vgl. § 84 Abs. 3 Nr. 1) und die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke (vgl. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO) getroffen werden.

Es ist städtebauliches Ziel, dass das Plangebiet aus der Landschaft betrachtet als dörflich gewachsene Siedlungsstruktur regionaltypischer Ausprägung in Erscheinung tritt. 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 einer historisch gewachsenen, regionaltypischen Bauweise und berücksichtigen das Siedlungsbild der Umgebung.

Die örtlichen Bauvorschriften sind nachfolgend *kursiv* geschrieben aufgeführt und begründet.

8.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 „Kösters Kamp-Ost“, 1. Änderung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA).

Der Anwendungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften ist das *allgemeine Wohngebiet* im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 „Kösters Kamp“. Sie ergänzen die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche. Die örtlichen Bauvorschriften sollen insbesondere dazu beitragen, dass innerhalb des neuen Wohngebiets ein Mindestmaß an Gestaltungsharmonie erreicht wird und allzu ambitioniertem, individuellem Gestaltungswillen der privaten Bauherren mit Negativwirkung auf das Siedlungsbild entgegengewirkt wird. Sie gelten deshalb nicht für die Gemeinbedarfsfläche. Die Bauvorschriften betreffen die Dächer der Hauptgebäude und die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Untergeordnete Gebäude und Gebäudeteile, die keine prägende Wirkung innerhalb des Siedlungsbereichs entfalten, sind von der örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

8.2 Anzahl der notwendigen Einstellplätze

Auf den Baugrundstücken sind für Wohngebäude notwendige Einstellplätze (Estpl.) in folgender Anzahl mindestens herzustellen:

<i>Ein- und Zweifamilienhäuser</i>	<i>2 Estpl. je Wohnung</i>
<i>Mehrfamilienhäuser</i>	<i>1,5 Estpl. je Wohnung</i>

Durch die Bauvorschrift über die notwendigen Einstellplätze soll sichergestellt werden, dass eine ausreichende Anzahl von privaten Stellplätzen geschaffen wird. Die Erfahrung zeigt, dass auf Hausgrundstücken teilweise zu wenige Stellplätze angelegt werden und der öffentliche Straßenraum dann zum Dauerparken genutzt wird. Da die meisten Bauvorhaben entsprechend den Vorschriften der NBauO ohne Bauantrag errichtet werden, erfolgt i. d. R. keine Prüfung des Stellplatznachweises, so dass in manchen Fällen nur die Mindestanforderungen der in den Ausführungsbestimmungen zum § 47 NBauO aufgeführte Stellplatzanzahl oder weniger angelegt werden. Im ländlich strukturierten Raum verfügen viele Familien jedoch oftmals über mehrere Kraftfahrzeuge, die grundsätzlich auf den Privatgrundstücken abgestellt werden sollen. Die öffentlichen Parkplätze im Straßenraum sind in erster Linie für den Besucherbedarf bestimmt. Aufgrund dieser Situation ist es erforderlich, Regelungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, um die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen zu gewährleisten. Dieses kann nur auf der Rechtsgrundlage einer örtlichen Bauvorschrift gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO erfolgen. Die getroffenen Regelungen, bei *Einfamilienhäusern 2 Einstellplätze je Wohnung* und bei *Mehrfamilienhäusern 1,5 Einstellplätze je Wohnung* anzulegen, basieren auf den Höchstzahlen der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO.

8.3 Dächer

Dachform

Zulässig sind geneigte Dächer bis maximal 45° Dachneigung sowie Flachdächer.

Die Fernwirkung von Siedlungsbereichen wird durch die Gebäudehöhen, die Dachformen und Dachfarben der Häuser bestimmt. Um ein harmonisches Siedlungsgefüge zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan u. a. maximale Trauf- und Firsthöhen fest. Ergänzend dazu trifft die ÖBV Regelungen zur Dachform und Dachneigung. Regionaltypisch ist das geneigte Dach mit bis zu 45° Neigung. Bei steileren Dächern wäre eine Überformung des Siedlungsbilds zu befürchten.

Flachdachgebäude werden im Wohnungsbau immer beliebter, sie sollen deshalb im Plangebiet zulässig sein. Durch die bereits festgesetzte maximale Gebäudehöhe in Verbindung mit der Verpflichtung mit der festgesetzten Anzahl von zwei Vollgeschossen kann die Gefahr ausgeschlossen werden, dass Flachdachgebäude aufgrund der höheren Fassaden störend wirken.

Dacheindeckung

Für die Eindeckungen der geneigten Dächer sind nicht glasierte Ziegel oder Betonsteine der Farben rot, rotbraun und dunkelgrau bis schwarz zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbbregisters RAL 840 HR entsprechen:

2001 Rotorange	3004 Purpurrot	7012 Basaltgrau
2002 Blutorange	3005 Weinrot	7013 Braungrau
3000 Feuerrot	3009 Oxidrot	7015 Schiefergrau
3002 Kaminrot	3011 Braunrot	7016 Anthrazitgrau
3003 Rubinrot	3013 Tomatenrot	7021 Schwarzgrau

Regionaltypisch ist das rote bis rotbraune Ziegeldach. Ebenso in der optischen Wirkung ist ein Dach aus Betondachsteinen anzusehen. In der Umgebung des Plangebiets sind auch Dächer mit schwarzen und dunkelgrauen Dachsteinen anzutreffen. Diese Farbpalette von rot über braun bis dunkelgrau und schwarz macht inzwischen das Bild der harmonisch gewachsenen Dachlandschaft in der Stadt Hessisch Oldendorf aus. Andersfarbige Dachsteine (z. B. blau, weiß, gelb) oder glasierte Dachziegel, die glänzen und reflektieren, würden sich aus der Gestaltharmonie der geneigten Dächer unangemessen herausheben und diese beeinträchtigen. Sie werden deshalb nicht zugelassen. Die Beurteilung der jeweiligen Farbgebung erfolgt durch Vergleich mit dem RAL-Farbbregister 840 HR, das bei der Stadtverwaltung vorliegt.

Grasdächer und Solarelemente (auch als Dacheindeckung) sind allgemein zulässig.

Aus Gründen des Umweltschutzes und des Hochwasserschutzes sind auch *Grasdächer* allgemein zulässig. Sie mindern den Versiegelungsgrad und speichern das Regenwasser, sodass es zeitverzögert abgeführt wird. Solarelemente werden, auch als Dacheindeckung, aus Gründen des Klimaschutzes allgemein zugelassen.

Für untergeordnete Dächer, Dachgauben und Dachfenster sind andere Materialien und Farben zulässig.

Für *untergeordnete Dächer* und *Dachgauben* sind auch andere Materialien zulässig, da diese Bauteile i. d. R. keine Fernwirkung entfalten. Der Hinweis auf *Dachfenster* dient der Klarstellung.

8.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gelten die Vorschriften des § 9 Abs. 1 und 2 NBauO. Kies- und Schotterbeete sind nicht zulässig.

In der Regel werden im ländlichen Raum die privaten Hausgärten optisch ansprechend und unter Beachtung ökologischer Gesichtspunkte als Zier- und/oder Nutzgärten gestaltet. In den letzten Jahren ist es jedoch teilweise in Mode gekommen, private Gärten vollflächig mit Kies

oder Schotter zu belegen. Eine wirkliche Minderung des Pflegeaufwands ist damit zwar nicht verbunden, die gestalterische Wirkung auf das Siedlungsbild ist jedoch äußerst negativ. Zudem erhöht sich der Versiegelungsgrad. Daher müssen nach § 9 Abs. 2 NBauO die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, Grünflächen sein. Durch eine örtliche Bauvorschrift, die Kies- oder Schotterflächen als gärtnerisches Gestaltungselement ausschließt, soll im Bereich der Hausgärten ein ökologischer und dorfbildtypischer Mindeststandard gesichert werden, ohne dass die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümer beeinträchtigt werden.

Diese örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke ist vor dem Hintergrund der inzwischen erfolgten rechtlichen Klarstellung über die Zulässigkeit von Kies- und Schotterbeeten zum Satzungsbeschluss redaktionell geändert worden. Durch diese Anpassung an die aktuelle Rechtslage werden Grundzüge der Planung nicht berührt.

8.5 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen dürfen nicht höher als 1,20 m über dem Straßenniveau sein.

Zu den öffentlichen Grünflächen sowie zur westlich angrenzenden Ackerfläche sind sichtundurchlässige Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Als sichtundurchlässig gelten Einfriedungen, die in der Ansichtsfläche zu mindestens 50% geschlossen sind.

Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für Schnithecken aus standortheimischen Gehölzen.

*Nadelgehölze (Thuja u. ä.) mit Ausnahme von Eiben (*Taxus baccata*) sind als Grundstückseinfriedung generell unzulässig.*

Neben den Gebäuden bestimmen die Einfriedungen das Erscheinungsbild der Siedlung im öffentlichen Raum bzw. im Landschaftsraum. Die vorderen Grundstücksbereiche sowie der zur offenen Landschaft und zu den öffentlichen Grünflächen ausgerichtete Siedlungsrand, sollen zwar wirkungsvoll abgrenzt werden können. Die Einengung des öffentlichen Raums oder die Überformung des Landschaftsbilds durch allzu hohe, geschlossene Einfriedungen, insbesondere Mauern und Gabionen, soll allerdings zur Wahrung des Ortsbildes vermieden werden. Damit die Vorgartenbereiche als ansprechend gestalteter Raum wirken können, wird die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen auf 1,20 m begrenzt. Es besteht allerdings keine Verpflichtung zur Grundstückseinfriedung.

Gehölzpflanzungen als Einfriedung sind aus ökologischen Gründen wünschenswert. Sie sind deshalb von der Höheneinschränkung ausgenommen, soweit keine fremdländischen Nadelgehölze, wie Thuja etc. verwendet werden. Die heimische Eibe (*Taxus baccata*) ist als Grundstückseinfriedung zwar zulässig, auf ihre hohe Giftigkeit wird an dieser Stelle aufgrund der Nähe zu Kindergarten und Krippe hingewiesen.

Fremdländische Nadelgehölze sind generell, also auch am westlichen Siedlungsrand unzulässig, da sie den Landschaftsraum negativ überprägen würden. Die anliegenden Gehölzlisten benennt exemplarisch für Hecken geeignete Gehölze, deren Verwendung empfohlen wird.

8.5 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.

Nach § 80 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO können für Verstöße gegen örtliche Bauvorschriften Bußgelder bis zu einer Höhe von 500.000 € bestimmt werden. Um die Wirkung und Durchsetzbarkeit dieser Gestaltungsvorschrift zu unterstützen, wird ein Bußgeld in Höhe von 50.000 € als angemessen angesehen.

9 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 21.253 m ²
Verkehrsfläche	ca. 4.263 m ²
davon „Planstraße“	(ca. 2.200 m ²)
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 2.960 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 3.433 m ²
davon „Regenrückhaltebecken“	(ca. 1.450 m ²)
Gesamtfläche des Plangebiets	ca. 31.909 m²

10 Erschließung, planbedingte Auswirkungen und Hinweise

10.1 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über eine Planstraße, die an die *Narzissenstraße* anbindet, an das innerörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz wird im Wesentlichen über die *Goethestraße* und die *Welseder Straße* hergestellt.

Die innere verkehrliche Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt durch eine Planstraße, die niveaugleich ausgebaut werden soll. Die Fahrbahnbreite, Kurvenradien und Lichtraumprofile der öffentlichen Straßenfläche sind ausreichend, um den erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen zu gewährleisten.

ÖPNV

In ca. 400 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle mit direktem Anschluss der Linie 20 zur Kreisstadt Hameln.

Der Bahnhof mit Anschluss an die Linie Elze-Löhne befindet sich in etwa 900 m Entfernung zum Plangebiet.

10.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Träger der Trinkwasserversorgung sind die Stadtwerke Hessisch Oldendorf GmbH. Das Bau-
gebiet kann an das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden.

Die Löschwasserversorgung kann als sichergestellt angesehen werden, wenn

für WA1

1. der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschatz (96 m³/h) vorhanden ist;
2. die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung steht;
3. ausreichende Entnahmemöglichkeiten in einem Radius von max. 300 m vorgesehen werden;
4. bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.

für WA2

1. der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschatz
2. (48 m³/h) vorhanden ist;
3. die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung steht;
4. ausreichende Entnahmemöglichkeiten in einem Radius von max. 300 m vorgesehen werden;
5. bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.

für WA3

1. der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschatz
2. (48 m³/h) vorhanden ist;
3. die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung steht;
4. ausreichende Entnahmemöglichkeiten in einem Radius von max. 300 m vorgesehen werden;

5. bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.

Die Verkehrsflächen, Zuwegungen, Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche, Aufstell- und Bewegungsflächen etc., für die Feuerwehr sind, gemäß §§ 1 und 2 der DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – Niedersachsen (alternativ: gemäß der DIN 14090), zu bemessen.

Als Träger der Löschwasserversorgung ist die Stadt Hessisch Oldendorf zuständig. Die erforderliche Löschwassermenge kann durch das öffentliche Trinkwassernetz über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitgestellt werden.

Schmutzwasser und Niederschlagswasser

Träger der Abwasserentsorgung ist der Abwasserbetrieb und Baubetriebshof der Stadt Hessisch Oldendorf. Im Plangebiet wird ein Schmutzwasserkanal verlegt. Die neuen Grundstücke werden über diesen an das Schmutzwasserentsorgungsnetz angeschlossen. Das Schmutzwasser wird zur Kläranlage Hessisch Oldendorf geleitet.

Für das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser sind nach § 96 Niedersächsisches Wassergesetz (zu § 56 WHG) die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Entsprechend der Ergebnisse des Bodengutachtens wird im Baugebiet ein Regenwasserkanal verlegt. Dieser mündet in das in Kap. 7.4 beschriebene, neu anzulegende Regenrückhaltebecken. Das Becken wird mit einem ausreichenden Volumen ausgebildet, um das Oberflächenwasser zurückzuhalten, teilweise zu versickern und dann zeitverzögert in das bestehende Vorfluternetz abzuführen. Das auf den Dachflächen der Hauptgebäude anfallende Niederschlagswasser wird über einen in der Straße verlegten Kanal dem Regenrückhaltebecken zugeführt.

Das auf den mit baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bebauten bzw. befestigten Flächen und im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten oder zur Versickerung zu bringen.

Als Beitrag zur Grundwasserneubildung setzt der Bebauungsplan fest, dass das auf den mit baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bebauten bzw. befestigten Flächen und im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten oder durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen ist. Die Größe der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen reichen aus, um eine entsprechende Regelung zu treffen. Die Ableitung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist grundsätzlich nicht zulässig.

Strom und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Hameln. Das Baugebiet kann an das zentrale Versorgungsnetz angeschlossen werden.

Telekommunikation und Internet

Das Plangebiet kann an das zentrale Kommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden. Seitens Telekom eine telekommunikationstechnische Erschließung des Baugebiets derzeit nicht geplant ist. Der Breitbandausbau mit Glasfaser im Landkreis erfolgt unter Federführung des Landkreises Hameln-Pyrmont durch das Unternehmen HTP GmbH aus Hannover.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Hameln-Pyrmont. Das Baugebiet kann vom Müllfahrzeug durchfahren werden. Die Anlieger des ca. 25 m langen Stichwegs im Zentrum des Plangebiets müssen die jeweiligen Müllfraktionen am Tag der Abfuhr im Randbereich der Planstraße aufstellen. Innerhalb der 6 m breiten Planstraße wird eine ausreichend große Aufstellfläche im Rahmen des Straßenendausbaus gekennzeichnet.

Allgemeine Hinweise zur Erschließung

Es wird darauf hingewiesen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der erforderlichen Leitungen vorzusehen sind. Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten sind den Ver- und Entsorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle (2013), zu beachten. Durch die Baumpflanzungen soll der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der unterirdischen Leitungsnetze nicht behindert werden.

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

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden.

10.3 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel

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 informieren.

Für die Flächen des Plangebiets werden auf Antrag die alliierten Luftbilder vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst ausgewertet. Sollte die Auswertung ergeben, dass ein konkreter Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln besteht, so wird der Eigentümer des betroffenen Grundstücks eine Sondierung und ggf. Räumung des Grundstücks veranlassen. Dies geschieht aber außerhalb des Bauleitplanverfahrens.

10.4 Verlust landwirtschaftlicher Böden

Mit dieser Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Baugrundstücken für den Wohnungsbau geschaffen. Hierzu besteht in Hessisch Oldendorf ein großer Bedarf. In diesem Zusammenhang ergibt sich die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen. Konkret werden Ackerflächen im Rahmen der Bauleitplanung überplant. Hierbei handelt es sich allerdings um Flächen, die bereits im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen, der *Sportstätten und Sportanlagen* festsetzt, so dass die Umwandlung landwirtschaftlicher Böden bereits durch die verbindliche Bauleitplanung rechtskräftig vorgesehen ist. Die hier in Rede stehende Überplanung als Baugebiet erfolgt im Einvernehmen mit den Eigentümern der Fläche. Nach Abwägung der unterschiedlichen Nutzungsansprüche sowie der relevanten Gesichtspunkte der Stadtteilentwicklung ist der mit dieser Bauleitplanung verbundene Verlust landwirtschaftlicher Böden an dieser Stelle nicht zu vermeiden. Vergleichbare Alternativbereiche bzw. Innenentwicklungsflächen in geeigneter Größe bestehen in der Kernstadt Hessisch Oldendorf nicht. Die nordwestlich des Plangebietes weiterhin verbleibende landwirtschaftliche Nutzfläche ist zur Bewirtschaftung ausreichend groß und so zugeschnitten, dass Erschwernisse bei der Beackerung nicht entstehen.

10.5 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) aktiv 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 ortsnah, 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 gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

10.6 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, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Bau-
feldfreimachung, 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 wildlebender Tier- und Pflanzenarten).

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).

Sollten ältere Bäume gefällt werden müssen, die potentielle Habitatbäume darstellen, sind diese vor der Fällung auf Höhlen zu überprüfen und endoskopisch auf Brutgelege zu untersuchen, ggf. sind die Höhlen zu verschließen.

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z. B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

10.7 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.

11 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

12 Kosten

Die Stadt Hessisch Oldendorf hat mit der Sparkasse Hameln-Weserbergland FinanzServices GmbH einen Erschließungsvertrag abgeschlossen, in dem die Kosten der Herstellung der Erschließung auf den Erschließungsträger übertragen werden. Es entstehen der Stadt somit keine Kosten.

Die Änderungen der Planung erfolgen im Einvernehmen mit dem Erschließungsträger.

13 Abwägung

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Es sind von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen zur Planung eingegangen.

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1 Landkreis Hameln-Pyrmont, 05.03.2021

Untere Bauaufsichtsbehörde

Zu Nr. 5 Grundstückszufahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten ist pro Baugrundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 5 m zulässig.

Ein Einstellplatz hat in der Regel die Maße 2,5 m x 5,0 m. Wegen der beschränkten Zufahrtsbreite sind lediglich zwei Einstellplätze von der Straße anfahrbar. Bei mehr als zwei notwendigen Einstellplätzen muss eine Fahrgasse auf dem Grundstück angelegt werden, damit die Einstellplätze angefahren werden können. Werden die Einstellplätze z. B. parallel zur Straße angeordnet, ist bei einer Breite der Einstellplätze von 2,5 m ist eine Fahrgasse von mind. 5,5 m erforderlich. Durch die erforderliche Fahrgasse wird sich der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken erhöhen. Die Hauptanlage müsste ggf. kleiner ausfallen um die Grundflächenzahl (GRZ2) einzuhalten.

Die Zufahrt sollte genauer definiert werden. Aus der Festsetzung geht nicht hervor, ob die Zuwegung zum Wohnhaus in den 5 m Breite enthalten ist. Die Zuwegung zum Wohnhaus (von der Straße zur Eingangstür) muss nicht unbedingt über die Zufahrt erfolgen, sondern kann separat auf dem Grundstück angelegt sein. Außerdem sollte klarer definiert werden, ob sich die Festsetzung der Zufahrtsbreite auf 5 m Breite nur direkt an der Grundstücksgrenze zur Straße

bezieht bzw. in welchem Abstand zur Straße die Zufahrt (Fahrgasse) auf dem Grundstück verbreitert werden kann.

Prüfung und Abwägung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB kann im Bebauungsplan „der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen“ festgesetzt werden. Um im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu treffen, beinhaltet die Planzeichenverordnung (PlanzeichenVO) die drei Planzeichen 6.4 und zwar: „Einfahrt“, „Einfahrtsbereich“ und Bereich ohne „Ein und Ausfahrt“.

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt die exakte Grundstücksaufteilung noch nicht feststeht, kann die Festsetzung von Zufahrtsbereichen zeichnerisch nicht getroffen werden, sondern muss textlich erfolgen. Hierzu wird der „Einfahrtsbereich“ wie folgt definiert: „In den allgemeinen Wohngebieten ist pro Baugrundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 5 m zulässig.“ Genauso wie bei der Verwendung der Planzeichen 6.4

- betrifft diese Festsetzung nur den unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie angrenzenden Grundstücksbereich,
- bleiben fußläufige Wege z. B. von der Straße zur Eingangstür davon unberührt.

Die Planbegründung soll zur Klarstellung um diese Ausführungen ergänzt werden.

Durch die im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzte Zufahrtsbreite von 5 m wird der Aufreihung einer größeren Zahl von Stellplätzen in Senkrechtaufstellung zur Straße entgegengewirkt. Die Begrenzung der Breite der Grundstückszufahrten erfolgt auch aus Gründen der Verkehrssicherheit und -ordnung, da besonders bei Mehrfamilienhäusern mit einem größeren Bedarf an Einstellplätzen ein geordnetes Zu- und Abfahren über eine Zufahrt zur Stellplatzanlage sicherer ist, als die Aufreihung mehrerer Stellplätze über eine unbegrenzte Länge senkrecht zur Straße. Außerdem kann so ausreichend Raum zwischen den Grundstückszufahrten für Baumpflanzungen und die Anordnung der erforderlichen öffentlichen Stellplätze verbleiben.

Es ist Sache der Grundstückseigentümer, auf der Grundlage dieser Festsetzung die Anordnung von Stellplätzen und Zuwegungen auf dem Grundstück zu organisieren. Dies muss nicht zwangsläufig zu einem höheren Versiegelungsgrad führen. So könnten beispielsweise bei einem Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und einer 5 m breiten Zufahrt, 2 Stellplätze innerhalb der Garage und 2 Besucherstellplätze auf der Zufahrt davor angelegt werden. Die festgesetzte GRZ ermöglicht bei einem 700 m² großen Grundstück eine Grundflächenversiegelung von 420 m². Das sollte für die Hauptanlage sowie die Garagen, Stellplätze, Zufahren und Nebenanlagen (Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) ausreichen. Zudem setzt der Bebauungsplan zur Eingriffsminderung fest, dass das auf den mit baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bebauten bzw. befestigten Flächen ... anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten oder zur Versickerung zu bringen ist.

Die Breite von Fußwegen, die von der Straße zur Hauseingangstür geführt und unabhängig von der Zufahrt angelegt werden, ist nicht durch den Bebauungsplan geregelt. Hierzu wird auch kein Bedarf gesehen.

Ergebnis: Wird berücksichtigt

Brandschutz

Gegen den o.a. Bebauungsplanentwurf bestehen von hier aus keine Bedenken, wenn die Löschwasserversorgung (Grundschutz) in dem ausgewiesenen Gebiet sichergestellt wird. Die Löschwasserversorgung kann nur als sichergestellt angesehen werden, wenn

für WA1

5. der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (96 m³/h) vorhanden ist;
6. die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht;
7. ausreichende Entnahmemöglichkeiten in einem Radius von max. 300 m vorgesehen werden;
8. bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.

für WA2

6. der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz
7. (48 m³/h) vorhanden ist;
8. die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht;
9. ausreichende Entnahmemöglichkeiten in einem Radius von max. 300 m vorgesehen werden;
10. bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.

für WA3

6. der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz
7. (48 m³/h) vorhanden ist;
8. die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht;
9. ausreichende Entnahmemöglichkeiten in einem Radius von max. 300 m vorgesehen werden;
10. bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.

Allgemein

Die Verkehrsflächen, Zuwegungen, Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche, Aufstell- und Bewegungsflächen etc., für die Feuerwehr sind, gemäß §§ 1 und 2 der DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – Niedersachsen (alternativ: gemäß der DIN 14090), zu bemessen.

Prüfung und Abwägung

Diese Hinweise zum Brandschutz werden in die Planbegründung aufgenommen.

Ergebnis: Wird berücksichtigt

Deutsche Telekom Technik GmbH, 10.02.2021

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechten und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:
Durch die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 „Kösters Kamp-Ost“ werden die Interessen der Telekom zurzeit nicht berührt. Gegen die Maßnahmen bestehen von unserer Seite keine Bedenken. Seitens Telekom ist eine telekommunikationstechnische Erschließung des Baugebiets derzeit nicht geplant.

Prüfung und Abwägung

Diese Hinweise betreffen zwar nicht die Festsetzungen der hier in Rede stehenden 1. Änderung des Bebauungsplans Die Planbegründung wird jedoch um den Hinweis ergänzt, dass Seitens Telekom eine telekommunikationstechnische Erschließung des Baugebiets derzeit nicht geplant ist.

Ergebnis: Kenntnisnahme

14 Beschluss

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf in seiner Sitzung am 17.06.2021 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Hessisch Oldendorf, 02.07.2021

gez. Krüger
Bürgermeister

Gehölzliste 1: Standortgerechte, heimische Gehölze

Große Bäume (> 15 m):		Große Sträucher:	
Acer platanoides	- Spitzahorn	Corylus avellana	- Hasel
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Crataegus laevigata	- Zweigriffl. Weißdorn*
Fagus sylvatica	- Rotbuche*	Crataegus monogyna	- Eingriffl. Weißdorn*
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche	Salix caprea	- Salweide
Quercus petraea	- Traubeneiche	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Tilia cordata	- Winterlinde	Viburnum opulus	- Gem. Schneeball
Mittelgroße Bäume (10 – 20 m):		Kleine Sträucher:	
Acer campestre	- Feldahorn*	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Carpinus betulus	- Hainbuche*	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	- Holzapfel	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 und mittelgroße Sträucher:	
Castanea sativa	- Esskastanie	Amelanchier in Arten	- Felsenbirne
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde	Cornus mas	- Kornelkirsche
Mittelgroße Bäume (10 – 20 m):		Forsythia intermedia	- Goldglöckchen
Corylus colurna	- Hasel	Hibiscus syriacus	- Garten-Eibisch
Crat. laevig. "Pauls Scarlet"	- Rotdorn	Ilex aquifolium	- Stechpalme
Juglans regia	- Walnuss	Laburnum anagyroides	- Goldregen
Sorbus domestica	- Speierling	Ligustrum vulgare	- Gem. Liguster*
Sorbus aria	- Mehlbeere	Philadelphus coronarius	- Bauernjasmin
Obstbäume		Kleine Sträucher:	
Äpfel:	Gelber Richard, Rote Stern- rette, Roter Eiserapfel, Schö- ner von Nordhausen, Winter- glockenapfel	Buxus sempervirens	- Buchsbaum*
		Deutzia scabra	- Deutzie
Birne:	Gute Luise, Gellerts Butter- birne, Gute Graue	Rosa rubiginosa	- Weinrose
		Rosa in Arten und Sorten	- Strauchrose
Mirabelle:	Mirabelle von Nancy	Spiraea in Arten und Sorten	- Spierstrauch
Zwetsche:	The Czar, Hauszwetsche, On- tario-Pflaume, Oullins Rene- kode	Johannisbeeren und andere Beerensträucher	
Kirsche:	Büttners Rote Knorpel, Gro- ßer Schwarze Knorpel, Och- senherzkirsche, Schwarze Königin		
* für Schnitthecken geeignete Gehölze			