



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

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

28°-48° Dachneigung (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Nachrichtliche Übernahme

Mittelspannungsleitung der Stadtwerke Hameln

Textliche Festsetzungen

Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgeschlossen.

Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 28° und maximal 48° zulässig.

Hinweise

1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

3 Hinweise zum Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen, auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll.

Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bereits bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten) kommt. Dies ist insbesondere in der Brutzeit zu beachten.

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z. B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden. Gehölze dürfen laut § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode und zwar in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, entfernt oder stark zurückgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden. Zulässig sind Pflegeschnitte.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Hessisch Oldendorf ist einzuhalten.

3 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.

4 Hinweise zum Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 202 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.

5 Erkundungspflicht

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

6 Technische Regelwerke

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

7 Hinweise der Bundeswehr

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.

8 Hinweis zur Mittelspannungsleitung

Im Plangebiet verläuft eine Mittelspannungsleitung der Stadtwerke Hameln. Die Leitung darf innerhalb einer Trasse von drei Metern nicht überbaut werden.

9 Inkrafttreten

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 24 „Über der Heinebecker Brücke II“, 1. Änderung treten die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans geltenden Festsetzungen außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24 „Über der Heinebecker Brücke II“ 1. Änderung ersetzt.

Präambel

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

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss / beschleunigtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 23.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 „Über der Heinebecker Brücke II“, 1. Änderung“, mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13b BauGB beschlossen.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 01.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Hessisch Oldendorf, 04.07.22

Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 23.09.2021 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 24 „Über der Heinebecker Brücke II“, 1. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13b BauGB beschlossen und den Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand gem. § Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2022 bis 12.11.2022 statt. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Hessisch Oldendorf, 04.07.22

Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom **PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER** Dipl.-Ing. Peter Flaspöhrer - Architekt und Stadtplaner - Falkenweg 16 - 31840 Hessisch Oldendorf Hessisch Oldendorf,

Planverfasser

Dipl.-Ing. Peter Flaspöhrer Architekt & Stadtplaner

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf hat den Bebauungsplan Nr. 24 „Über der Heinebecker Brücke II“, 1. Änderung“, mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, nach Prüfung der Stellungnahmen, in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hessisch Oldendorf, 04.07.22

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften wurde am www.hessisch-oldendorf.de gem. § 10 Abs. 3 BauGB verkündet. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister

LS

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 und § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister

LS

Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Hessisch Oldendorf
Flur: 5
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2021



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.05.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Springe, den 04.07.2022
Balke und Westphal
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



öbvi



Stadt Hessisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 24 „Über der Heinebecker Brücke II“

1. Änderung, ST Hessisch Oldendorf

mit örtlicher Bauvorschrift

Verfahren nach § 13b BauGB

URSCHRIFT



Übersichtsplan AK 5



PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPLOM-INGENIEUR
ARCHITECT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 - 98 24 66
peter.flaspoehrer@t-online.de
www.peter-flaspoehrer.de