

Planzeichnung M. 1:1000



Planzeichenklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsfächen**
- Straßenverkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Zweckbestimmung:
 - Fuß- und Radweg
 - A Aufstellfläche für Abfallbehälter am Abfuhrtag
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen**
- Offentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Zweckbestimmung:
 - Grünanlage
 - Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Kennzeichnung maßgeblicher Außengeräuschpegel in dB(A) in Verbindung mit textlicher Festsetzung Nr. 9 (Isophonie und Geräuschpegel)

Textliche Festsetzungen

- Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 4 BauNVO)**
In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA1 und WA2) sind unzulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
 Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) sind außerdem unzulässig:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- Trauf-, First- und Gebäudehöhen im allgemeinen Wohngebiet (§ 16 und § 18 BauNVO)**
In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA1 und WA2) sind die folgenden Trauf-, First- und Gebäudehöhen einzuhalten:

	WA1	WA2
Gebäude mit geneigten Dächern:	Traufhöhe maximal 6,0 m	6,0 m
	Firsthöhe maximal 9,0 m	7,7 m
Gebäude mit Flachdächern:	Gebäudehöhe maximal 7,0 m	7,0 m
- Bezugspunkt zur Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**
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.
- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Im Bereich des Flurstücks 52/2 ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dort gilt darüber hinaus ein generelles Zugangs- und Abgangsverbot über die öffentliche Grünfläche hinweg auf die Baugrundstücke innerhalb des WA2.
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
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.
- Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
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.
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlage sind in einem Abstand von max. 10 m kleinreine Laubbäume (*Amelanchier lamarckii*, *Sorbus aucuparia* oder *Sorbus intermedia* „Brouwers“) als Hochstamm, STU, 14-16, 3x v., mB) zu pflanzen und mit einem Dreieck aus Rundhölzern mit Quertulaten zu sichern. Die verbleibende Beeteffläche soll mit der Staudenmischung „Indian Summer“ bepflanzt werden.
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche am nordwestlichen Rand des Plangebiets mit der Zweckbestimmung Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser ist zur Rückhaltung und zeitverzögerten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ein Regenrückhaltebecken sowie ein offener Graben mit Anschluss an die Vorflut herzustellen.
Das Rückhaltebecken ist naturnah zu gestalten und mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Saatsmischung anzulegen.
Der innerhalb des Flurstücks 52/2 bestehende offene Graben ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche zu erhalten.
Am nordwestlichen Rand dieser Grünfläche sind innerhalb des mit dem Planzeichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzten Bereichs zur Eingrünung des Siedlungsbereichs Bäume gemäß Gehölzliste 1 im Abstand von 10 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzqualitäten mindestens: HSt., STU, 14 - 16 cm, 3xv., mB.



Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Erweiterung Bültewinkel“.
- Dächer**
Dachform
Zulässig sind geneigte Dächer bis maximal 45° Dachneigung sowie Flachdächer.
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 Farbtonen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:

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

 Gradsdächer und Solarelemente (auch als Dacheindeckung) sind allgemein zulässig.
Für untergeordnete Dächer, Dachgauben und Dachfenster sind andere Materialien und Farben zulässig.
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke**
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.
- 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.

Präambel		Satzungsbeschluss	
Auf Grund des § 1 Abs. 3, der §§ 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf diesen Bebauungsplan Nr. 32 „Erweiterung Bültewinkel“, ST Fischbeck, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen.		Der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf hat den Bebauungsplan Nr. 32 „Erweiterung Bültewinkel“, ST Fischbeck, mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, nach Prüfung der Stellungnahmen, in seiner Sitzung am 13.06.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Hessisch Oldendorf, 19.08.2019	gez. Krüger Bürgermeister	Hessisch Oldendorf, 19.08.2019	gez. Krüger Bürgermeister
Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom PLANUNGSBÜRO FLASPOHLER Dipl.-Ing. Peter Flaspöhrer - Architekt und Stadtplaner - Falkenweg 16 - 31840 Hessisch Oldendorf		Inkrafttreten Der Bebauungsplan Nr. 32 „Erweiterung Bültewinkel“, ST Fischbeck, mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 10 Abs. 3 BauGB verkündet. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.	
Hessisch Oldendorf, 01.06.2019	gez. Flaspöhrer Planverfasser	Hessisch Oldendorf, 21.08.2019	gez. Krüger Bürgermeister
Aufstellungsbeschluss / beschleunigtes Verfahren Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 14.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „Erweiterung Bültewinkel“, ST Fischbeck, mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Am 14.08.2018 wurde durch den Verwaltungsausschuss der Beschluss darüber gefasst, das Verfahren als beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsfächen in das beschleunigte Verfahren) durchzuführen. 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 12.01.2019 ortsüblich bekanntgemacht.		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, 19.08.2019	gez. Krüger Bürgermeister	Hessisch Oldendorf,	Bürgermeister
Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 14.06.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 32 „Erweiterung Bültewinkel“, ST Fischbeck, mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13b BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.01.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 21.01.2019 bis 01.03.2019 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13b BauGB öffentlich ausliegen. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB durchgeführt.		Hessisch Oldendorf, 19.08.2019	
Hessisch Oldendorf, 19.08.2019	gez. Krüger Bürgermeister	LS	

Planunterlage	
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Fischbeck Flur: 3
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.	
© 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover	
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: L4-128/2018, Stand vom 13.06.2018). 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.	
Hameln, den 15.08.2019	
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover Katasteramt Hameln	
gez. M. Feldmann VmR Feldmann Vermessungsrat	

- Archäologische Hinweise**
Es wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schälchen sowie Holzkohlesammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringerer 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.
- Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund**
Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sind mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bauarbeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgerecht erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgerecht 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 gründerrechtlichen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.
- 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 Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten). Grundsätzlich dürfen Gehölze nur außerhalb der Vegetationsperiode (vom 1. Oktober bis 28. Februar) gefällt oder stark zurückgeschnitten/auf den Stock gesetzt werden. Pflanzschnitte sind auch innerhalb der Vegetationsperiode möglich (§ 39 BNatSchG). Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.
- 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).
- Hinweise der Unteren Wasserbehörde**
Im nordöstlichen Bereich begrenzt ein Gewässer III. Ordnung (Gemarkung Fischbeck, Flur 3, Flurstück 62/2) das Plangebiet. Innerhalb eines Streifens von 5 m zur Böschungsoberkante des Gewässers III. Ordnung ist die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig. Unzulässig sind auch solche baulichen Anlagen, die von der Baugenehmigungspflicht befreit sind (z.B. Erhöhung der Erdoberfläche durch Bodenablagung).
- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gehölzlisten**
Gehölzliste 1: Standortgerechte, heimische Gehölze

Große Bäume (> 15 m):	Große Sträucher:
Acer platanoides - Spitzahorn	Corylus avellana - Hasel
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Crataegus laevigata - Zweiggriff Weißdorn*
Fagus sylvatica - Rotbuche*	Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdorn*
Prunus avium - Vogelnährchen	Prunus padus - Traubennährchen
Quercus robur - Stieleiche	Salix caprea - Salweide
Quercus petraea - Traubeneiche	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Tilia cordata - Winterlinde	Viburnum opulus - Gem. Schneeball



Stadt Hessisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 32 „Erweiterung Bültewinkel“

ST Fischbeck mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

ABSCHRIFT



Übersichtsanlage AK 5



**PLANUNGSBÜRO
FLASPOHLER**

PETER FLASPOHLER
DIPL.-ING.
ARCHITECT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 485 51 52 - 98 24 66
peter.flaspohler@otd.de
www.peter-flaspohler.de