



### Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung		
	Gewerbegebiete siehe textliche Festsetzung § 1 und § 2	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO
	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
	Baumassenzahl als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
	Gebäudehöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt siehe textliche Festsetzung § 6	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
	Sonderbauweise siehe textliche Festsetzung § 3	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
3. Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Maßlinie	

Planzeichnung erstellt durch:  
  
 Planungsbüro Lauterbach  
 ■ Stadtplanung ■ Landschaftsplanung  
 ■ Schallschutz ■ Projektmanagement  
 Zwergerstraße 1  
 34119 Hameln  
 TEL. 05101958000 FAX 05101958004

0 50 m 100 m  
M.: 1 : 1000

### Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017, S. 1057)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5 vom 12.04.2012, S. 46)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird eingeschränkt, zulässig ist im GE 1 eine Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe von insgesamt maximal 800 m<sup>2</sup> je Sortimentsgruppe. Es werden folgende Sortimente im GE1 zugelassen: Möbel und Einrichtungsgegenstände, landwirtschaftliche Geräte, Garten- und Baubedarf, Sportboote und Zubehör, Wohnwagen und Campingzubehör, KFZ und Zubehör. Eventuelle Randsortimente werden auf 5 % der jeweiligen Verkaufsfläche beschränkt.
- Um innerhalb des GE1 die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen gem. § 8 (3) 1 BauNVO zu ermöglichen, sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 60 dB (A)/m<sup>2</sup> und nachts 45 dB(A)/m<sup>2</sup> einhalten. Umverteilungen der Emissionswerte für Teilflächen können im Einzelfall vorgenommen werden. Dafür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.
- Als Sonderbauweise gilt eine offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.
- Keller sind durch entsprechende Maßnahmen gemäß DIN 18331 gegen drückendes Wasser zu schützen. Zur Sicherung der Fundamente werden auch bei nicht unterkellerten Gebäuden leistungsfähige Drainagen empfohlen.
- Ausnahmsweise kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe überschritten werden, wenn die betriebliche Notwendigkeit dieses erfordert.
- Bezugsebene für Gebäudehöhen ist die Oberkante der dem Grundstück vorgelagerten fertiggestellten öffentlichen Verkehrsfläche.

### Außerkräfttreten von Teilbereichen des Bebauungsplanes

Nach Inkrafttreten der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Südlich der Bahnanlagen“ verlieren im Geltungsbereich dieser Änderung die Festsetzungen des Ursprungsplans ihre Gültigkeit und werden durch oben stehende Festsetzungen ersetzt.

### Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

<h4>Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes</h4> <p>(mit örtlichen Bauvorschriften)</p> <p>Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017, S. 1057) und der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5, S. 46) i.V.m. §§ 10, 11 und 51 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 23.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.</p> <p>Hessisch Oldendorf, den 20.02.2018</p> <p style="text-align: right;">Siegelt gez. Krüger Bürgermeister</p>	<h4>Aufstellungsbeschluss</h4> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 15.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Hessisch Oldendorf, den 20.02.2018</p> <p style="text-align: right;">gez. Krüger Bürgermeister</p>	<h4>Bekanntmachung</h4> <p>Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.02.2018 im Internet unter der Adresse www.hessisch-oldendorf.de verkündet worden. Der Bebauungsplan ist damit am 23.02.2018 in Kraft getreten.</p> <p>Hessisch Oldendorf, den 26.02.2018</p> <p style="text-align: right;">gez. Krüger Bürgermeister</p>
<h4>Planunterlage</h4> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Hessisch Oldendorf Flur: 8</p> <p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016</p> <p></p> <p>Herausgeber: Katasteramt Hameln</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.09.2016). 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.</p> <p>Springe, den 20.01.2018</p> <p></p> <p>Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Bahnhofstr. 30 Tel. 05041-94420 31832 Springe</p> <p style="text-align: right;">Siegelt gez. Martin Balke Öffentlich best. Vermessungsingenieur</p>	<h4>Öffentliche Auslegung</h4> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 15.09.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 27.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.02.2017 bis 06.03.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Hessisch Oldendorf, den 20.02.2018.</p> <p style="text-align: right;">gez. Krüger Bürgermeister</p>	<h4>Verletzung der Vorschriften</h4> <p>Innerhalb von einem Jahr nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Hessisch Oldendorf, den .....</p> <p style="text-align: right;">Bürgermeister</p>
<h4>Satzungsbeschluss</h4> <p>Der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.11.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Hessisch Oldendorf, den 20.02.2018</p> <p style="text-align: right;">gez. Krüger Bürgermeister</p>	<h4>Planverfasser</h4> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: Stadt Hessisch Oldendorf, Fachbereich III-AG Räumliche Planung</p> <p>Hessisch Oldendorf, den 21.02.2018</p> <p style="text-align: right;">gez. M. Kexel Planverfasser</p>	

### Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 "Südlich der Bahnanlagen", 2. Änderung, ST Hessisch Oldendorf.
- In den Gewerbegebieten sind für die farbliche Gestaltung von Außenwandflächen und Dachflächen unauffällige Farbtöne der Farblinien rot bis rotbraun, grün bis grünblau, braun bis beige und grau zu verwenden. Zur Auflockerung und Gliederung der Fassaden können ausnahmsweise hiervon abweichende Farben zugelassen werden.
- Werbeanlagen sind nur an der Stirnseite der Leistung, innerhalb der Baugrenzen zulässig, sie müssen blendfrei sein. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sowie sich bewegende Werbeanlagen.

### Hinweise

- Alllasten  
Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist seit 2015 im Alllastenkataster des Landkreises Hameln-Pyrmont erfasst. Es handelt sich um die ehemalige Zuckerfabrik und die dortigen Gewerbebetriebe. Im Falle von Bodeneingriffen ist mit dem Antreffen hoher belasteter Materialien zu rechnen, die entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften deklariert und einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zugeführt werden müssen. Es wird daher empfohlen, die untere Bodenschutzbehörde und die untere Abfallbehörde bei der Planung des konkreten Vorhabens frühzeitig einzubinden.
- Brandschutz  
Der Brandschutz kann durch die Stadt Hessisch Oldendorf sichergestellt werden. Eine darüber hinausgehende Löschwasserversorgung ist im konkreten Einzelfall im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Prüfverfahrens hinreichend zu würdigen und gegebenenfalls durch den Bauherrn sicherzustellen.
- Kampfmittel  
Das Ergebnis einer zusätzlich in Auftrag gegebenen Luftbildauswertung hat ergeben, dass der hier in Rede stehende Planungsbereich nicht bombardiert wurde.  
Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Stadt Hessisch Oldendorf

**BEBAUUNGSPLAN NR. 46**  
- mit Örtlichen Bauvorschriften -  
"Südlich der Bahnanlagen"  
2. Änderung  
- Bebauungsplan der Innenentwicklung -  
ST Hessisch Oldendorf

AB SCHRIFT