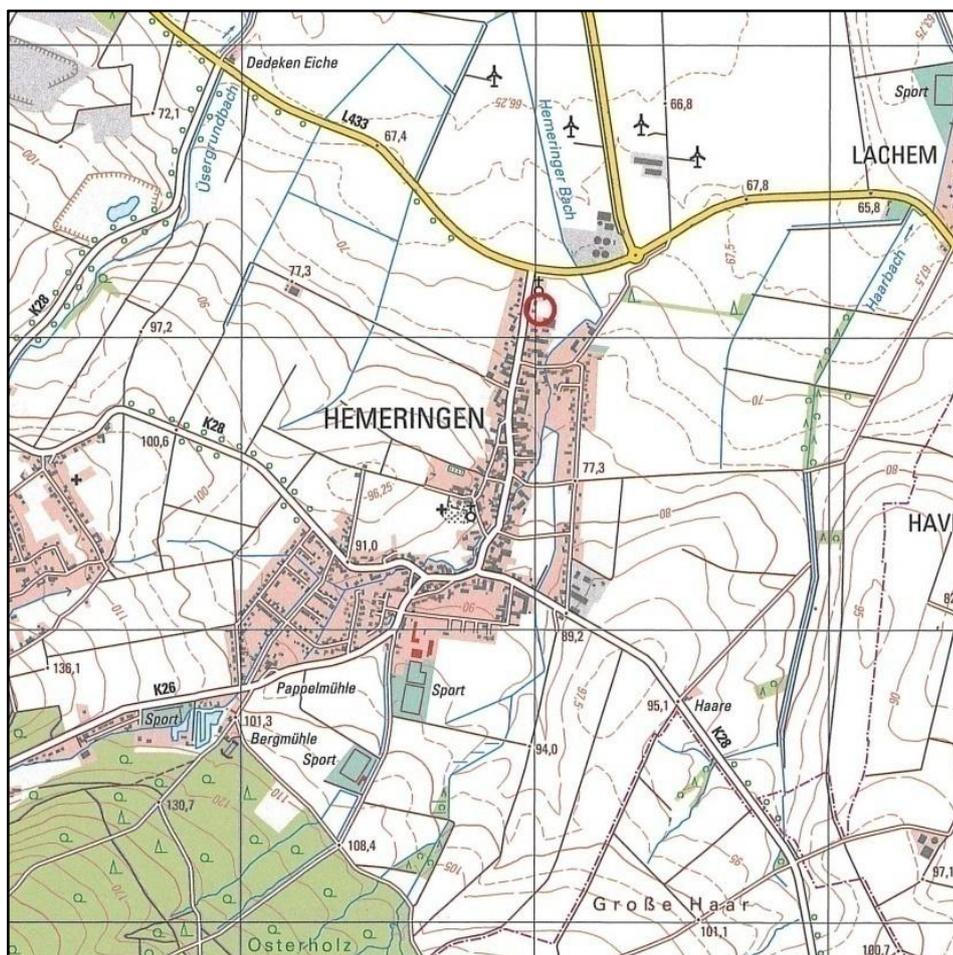


ABRUNDUNGSSATZUNG NR. 1 GEMÄSS § 34 ABS. 4 NR. 3 BAUGB „HAMELNER STRASSE OST“



STADT HESSISCH OLDENDORF

OT HEMERINGEN



Auszug aus TK25

© 2016 LGLN

ABSCHRIFT



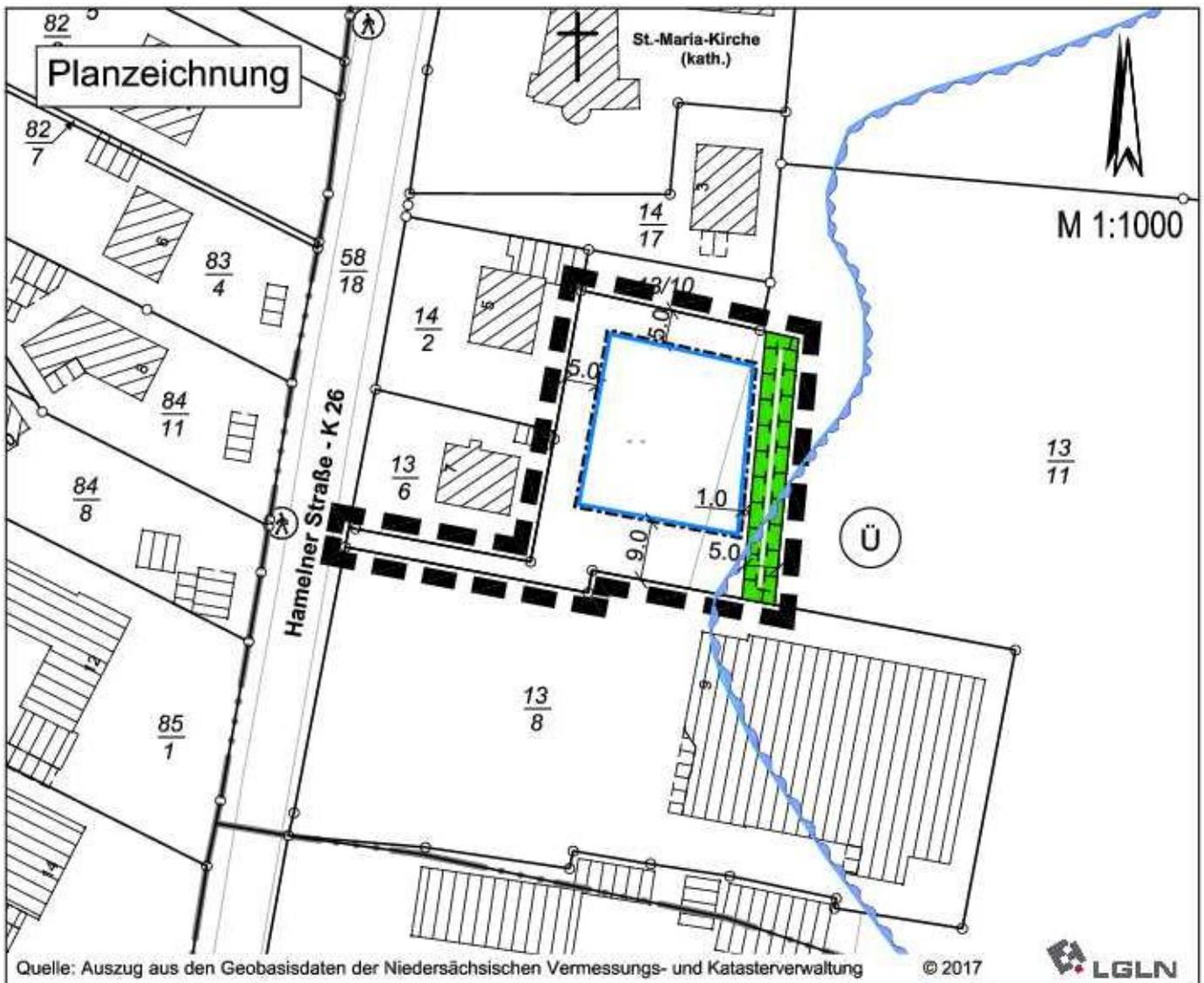
PLANVERFASSER: DIPL.-GEOGR.
 ASKAN LAUTERBACH
 STADTPLANER (AK NDS.) UND BERATENDER INGENIEUR

BEARBEITUNG: DIPL.-GEOGR.
 MICHAEL KRISZAN

M. SC. UMWELTPLANUNG
FREIA KENTSCHKE

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH
ZIESENISSTRASSE 1
31785 HAMELN
TEL: 05151 / 60 98 57 0
FAX.: 05151 / 60 98 57 4

E-Mail: info@lauterbach-planungsbuero.de
www.lauterbach-planungsbuero.de



Planzeichenerklärung

1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

2. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3. Sonstige Planzeichen



Grenze des Geltungsbereichs der Satzung

§ 9 Abs. 7 BauGB

5.0

Maßlinie

4. Nachrichtliche Übernahmen



Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet
Hemeringer Bach (HQ 100)

Rechtsgrundlagen

Für die vorliegende Satzung sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - 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)

Der Abrundungssatzung zugrunde liegende Vorschriften, Normen bzw. Regelwerke

Folgende Vorschriften, Normen bzw. Regelwerke werden bei der Stadt Hessisch Oldendorf, Fachbereich 3 - Bauliche Entwicklung - zur Einsichtnahme während der Dienststunden bereitgehalten:

- Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA)

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung beurteilen sich nach § 34 BauGB.

2. **Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses**

(§ 9 (1) Nr. 14 und 16 BauGB)

Das auf den privaten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück vollständig zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind – sofern erforderlich - geeignete, ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen (z.B. großflächige Mulden zur Regenwasserversickerung) auf Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlage zur Versickerung von Niederschlagswasser“ anzulegen und dauerhaft funktionstüchtig zu halten. Eine Kombination der Versickerungsanlagen mit Teichanlagen oder sonstigen Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) ist zulässig.

3. **Beseitigung von Obstgehölzen**

(§ 9 (1) Nr. 25 a Baugesetzbuch (BauGB))

Bei der Beseitigung von Obstbäumen sind Ersatzpflanzungen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- Bei einem Stammumfang bis 40 cm jeweils eine Neuanpflanzung.
- Bei einem Stammumfang über 40 cm jeweils zwei Neuanpflanzungen.

Hierbei sind nur Obstbaumhochstämme zu verwenden.

4. **Rodung von Gehölzen**

Gehölzrodungen dürfen nur in der gesetzlich festgelegten Zeit zwischen Oktober und Februar eines Jahres erfolgen. Dabei ist sicherzustellen, dass keine Fledermaus-Ruhestätten in den Bäumen vorhanden sind.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Anlage einer Randbepflanzung auf privatem Grundstück

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine zwei- bis dreireihige Landschaftsgehölzpflanzung aus Sträuchern der nachstehenden Auswahlliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzqualität: Sträucher 60 / 100 cm hoch, 2 x verpflanzt

Pflanzabstand: 1,50 m

Sträucher

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Wald-Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum	(Gew. Heckenkirsche)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)
Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)

Zudem sind innerhalb der Fläche 2 Bäume der nachstehenden Auswahlliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzqualität: Bäume als Heister, 2 x verpflanzt

Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche

5.2 Durchführung der Maßnahmen

Die unter 5.1 festgesetzte Maßnahme ist durch die Bauherren spätestens 1 Jahr nach Beginn der Baumaßnahme auf gleichem Grundstück durchzuführen.

6. Kompensationsmaßnahmen

Wegen des Eingriffs in Natur und Landschaft durch diese Abrundungssatzung wird auf dem Grundstück ein Defizit ausgelöst. Dieses Defizit ist mittels entsprechenden Kompensationsmaßnahmen vom Grundstückseigentümer auszugleichen. Die Erbringung des Ausgleichs wird durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

7. Hinweise

Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung befindet sich in der Trinkwasserschutzgebietszone III A „Haarbach“ der GWS Stadtwerke Hameln GmbH. Die entsprechende Verordnung ist bei konkreten Bauvorhaben zu beachten.

Potenzielle Hochwassergefährdung

Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung liegt innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des Hemeringer Baches (HQ 100). Der Hemeringer Bach verläuft in einer Entfernung von rd. 120 m südöstlich des Plangebietes. Aus geologischer Sicht befindet sich der Geltungsbereich somit in einem potenziell hochwassergefährdeten Gebiet, das bei Extremereignissen von Überschwemmungen betroffen sein kann.

Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hannover-Hamel - zu benachrichtigen.

Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen,

Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalspflege - Referat Archäologie - unverzüglich gemeldet werden. 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.

Bodenschutz

Die Böden im Plangebiet sind gefährdet gegenüber Verdichtung und Struktur Schäden. Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten sollte nur bei geeigneten Bodenwasser- und Witterungsverhältnissen gearbeitet werden.

Baugrund

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen lösliche Sulfatgesteine aus dem Mittleren Keuper in einer Tiefe, in der lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten und im Planungsbereich sowie im Umkreis bis 7 km Entfernung nicht bekannt. Da es nach unserem Kenntnisstand im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird die Planungsfläche formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass es zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommen kann. Diese werden durch die vorhandenen Hofstellen, den landwirtschaftlichen Verkehr sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flä-

chen hervorgerufen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z.B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und zu tolerieren.

Externe Kompensationsmaßnahme

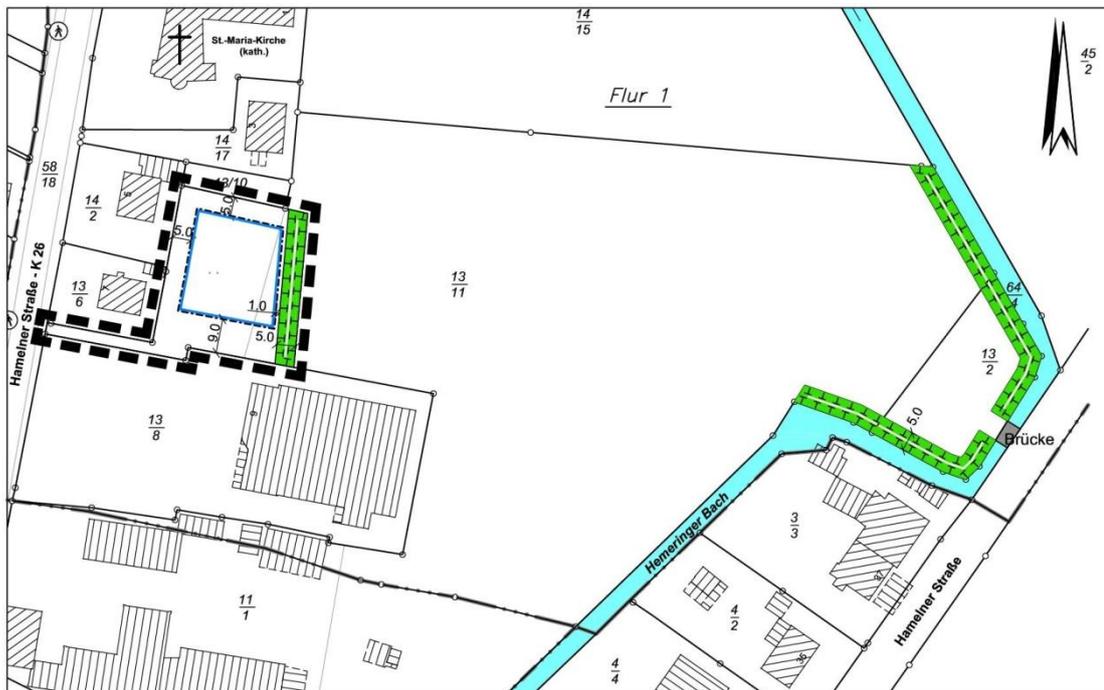
Am Hemeringer Bach ist als externe Kompensationsmaßnahme ein 5 m breiter Grünstreifen anzulegen. Dieser Grünstreifen bildet eine natürliche Barriere zwischen Ackerfläche und Bach und verringert den Eintrag von Sedimenten und Nährstoffen sowie Dünger oder Pflanzenschutzmitteln deutlich. Desweiteren soll dieser Grünstreifen für die Pflege des Baches (Ausmähen und Reinigen) dienen. Dafür ist dieser Bereich von jeglichem Gehölzaufwuchs freizuhalten, damit der Grünstreifen für Mäh- und Revisionsfahrzeuge befahrbar bleibt.

Die externe Kompensationsfläche befindet sich ca. 160 m östlich des Plangebietes entlang des Hemeringer Baches und umfasst eine Fläche von rd. 670 m². Der Bereich wird derzeit ackerbaulich genutzt. Für die Aufwertung dieser Fläche ist die ackerbauliche Nutzung einzustellen und der Bereich ohne Ansaat als Grünland zu entwickeln. Die Pflege soll extensiv erfolgen, d.h. in den ersten 5 Jahren ist die Fläche 2 – 3-mal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Nach einer erfolgreichen Aushagerung der Fläche (voraussichtlich nach 5 Jahren) gelten folgende Pflegegrundsätze:

- Nutzungsverzicht, kein Einsatz von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln, Mahd oder Mulchen 1x jährlich nach dem 31.07.
- Die Bereiche sind in der Örtlichkeit durch einen Zaun oder Pflöcke oder andere geeignete Maßnahmen kenntlich zu machen.

Lage des Plangebietes und der externen Kompensationsfläche



Die Sicherung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Hessisch Oldendorf.

Im Bereich der externen Kompensationsmaßnahme befinden sich Versorgungsleitungen und 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.



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit den §§ 10, 11 und 58 des niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf in seiner Sitzung am 27.09.2018 die Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“ beschlossen.

Hessisch Oldendorf, den 07.01.2019

gez. Krüger

.....

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage

Auszug aus der ALK M. 1:1.000, herausgegeben vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover-Hameln - Katasteramt Hameln (Stand: 07.08.2017).

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

Planverfasser

Die Abrundungssatzung Nr. 1 „Wohnbaufläche Hamelner Straße Ost“ wurde ausgearbeitet von

	Planungsbüro Lauterbach	
	■ Stadtplanung	■ Landschaftsplanung
	■ Schallschutz	■ Projektmanagement
	Ziesenisstraße 1 31785 Hameln Tel.: 05151/609857-0 • Fax.: 05151/609857-4	

Hameln, den 11.12.2018

gez. Lauterbach

.....



Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 34 Abs. 6 i.V. mit § 13 Abs. 2, Nr. 2 und 3 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung hat vom 05.04.2018 bis 07.05.2018 öffentlich ausgelegt.

Hessisch Oldendorf, den 07.01.2019

gez. Krüger

.....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 27.09.2018 die Satzung und die Begründung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Hessisch Oldendorf, den 07.01.2019

gez. Krüger

.....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit am 12.01.2019 rechtsverbindlich geworden.

Hessisch Oldendorf, den 16.01.2019

gez. Krüger

.....

Bürgermeister



Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Abrundungssatzung ist eine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Satzung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hessisch Oldendorf, den

.....
Bürgermeister