

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Textliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 4 und § 6 BauNVO**
- 1.1 Im *allgemeinen Wohngebiet* sind gem. § 4 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- 1.2 Im *Mischgebiet* sind gem. § 6 i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig:
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

- § 1 Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Nordwestlich Sonnenbrink“, 1. Änderung.
- § 2 Dächer**
 - (1) Auf Hauptgebäuden sind nur symmetrische Satteldächer mit Dachneigungen von 22° bis 48° zulässig.
 - (2) Für die Eindeckungen der geneigten Dächer sind nur nicht glasierte Ziegel oder Betonsteine der Farben rot bis rotbraun zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:

2001 Rotorange	3004 Purpurrot
2002 Blutorange	3005 Weinrot
3000 Feuerrot	3009 Oxidrot
3002 Karminrot	3011 Braunrot
3003 Rubinrot	3013 Tomatenrot
 - (3) Für untergeordnete Dächer, Dachgauben, Solarelemente und Dachfenster sind andere Dachneigungen, Materialien und Farben zulässig.
 - (4) Grasdächer sind allgemein zulässig. Ausnahmsweise kann bei Grasdächern eine geringere Dachneigung als 22° zugelassen werden.
 - (5) Dachflächen mit weniger als 22° Neigung sind dauerhaft zu begrünen.
- § 2 Dachgauben und Dachaufbauten**
Die Gesamtlänge von Dachgauben und Dachaufbauten darf je Dachseite maximal 3/5 der jeweiligen Dachseitenlänge gemessen am Fußpunkt der Gaube betragen. Die maßgebliche Dachseitenlänge ist das Maß zwischen den Ortsgängen.
- § 3 Fassaden**
Für Fassaden sind ausschließlich zulässig:
 - Ziegel der Farben rot- bis rotbraun, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:

2001 Rotorange	3004 Purpurrot
2002 Blutorange	3005 Weinrot
3000 Feuerrot	3009 Oxidrot
3002 Karminrot	3011 Braunrot
3003 Rubinrot	3013 Tomatenrot
 - Putz in weißer oder pastellfarbig heller Farbgebung,
 - Holz und Holzfachwerk.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3, der §§ 10 und 13a 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. 23 „Nordwestlich Sonnenbrink“, 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Hessisch Oldendorf, 30.07.2018

gez. Krüger
Bürgermeister LS

Planverfasser

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

Hessisch Oldendorf, 02.01.2018

gez. Flaspöhrer
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss / beschleunigtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 21.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Nordwestlich Sonnenbrink“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Am 21.09.2017 wurde durch den Verwaltungsausschuss der Beschluss darüber gefasst, das Verfahren als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) 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 29.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Hessisch Oldendorf, 30.07.2018

gez. Krüger
Bürgermeister LS

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 21.09.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 23 „Nordwestlich Sonnenbrink“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 02.12.2017 bis 10.01.2018 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB öffentlich ausgelegt.
Parallel würde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Hessisch Oldendorf, 30.07.2018

gez. Krüger
Bürgermeister LS

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf hat den Bebauungsplan Nr. 23 „Nordwestlich Sonnenbrink“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 26.04.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hessisch Oldendorf, 30.07.2018

gez. Krüger
Bürgermeister LS

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Nordwestlich Sonnenbrink“ 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften wurde am 08.08.2018 im Internet unter der Adresse www.hessisch-oldendorf.de gem. § 10 Abs. 3 BauGB verkündet.
Der Bebauungsplan ist damit am 08.08.2018 rechtsverbindlich geworden.

Hessisch Oldendorf, 15.08.2018

gez. Krüger
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

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Fischbeck Flur: 5 Maßstab: 1:1000

„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.“

© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) - Katasteramt Hameln -

Die Verwertung der Kartengrundlage für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Dies gilt nicht im Zusammenhang mit der Veröffentlichung von Bauleitplänen.
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.05.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Springe, 26.07.2018

Vermessungsbüro Flebbe und Balke

gez. Martin Balke
Unterschrift LS

Hinweise

Rechtsgrundlagen

Maßgeblich sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung – 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) und die 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.

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.

Hinweise zum Denkmalschutz

Das Objekt Zentralstraße 8 unterliegt als Einzelanlage dem Denkmalschutz. Für Maßnahmen im Sinne des § 10 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ist eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.

Neben den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften unterliegen Baudenkmale erhöhten Anforderungen, die aus dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) resultieren. Dies gilt munter auch für die in der Umgebung vorhandenen Anlagen. In diesen Fällen sind die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften nicht anzuwenden.

Hinweise zum Arten- und Baumschutz

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen Gebäude und Gebäudereste als Brut- und Sommerquartier insbesondere von Fledermäusen genutzt werden. Deshalb ist vor Aufnahme von Abrissarbeiten bzw. Bautätigkeiten eine Überprüfung der vorhandenen Gebäude zwingend erforderlich und ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen (z. B. Beginn der Abrissarbeiten bzw. Bautätigkeit nach Ende der Brutzeit) zu ergreifen.

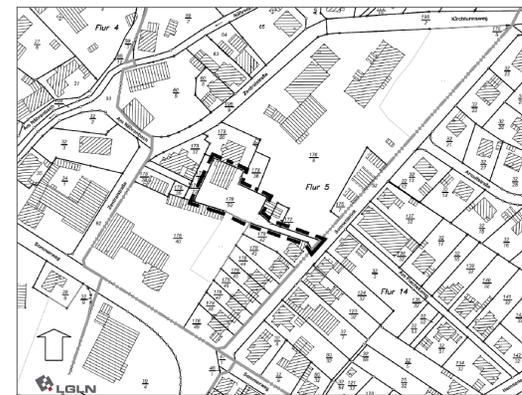
Das Tötungsverbot gem. § 44 Abs.1 Satz 1 BNatSchG ist einzuhalten. Es sind die artenschutzrechtlichen Belange bei Eingriffen in Natur und Landschaft zu beachten, d. h. keine Entfernung oder Zerstörung von Gehölen in der Brutperiode von Vögeln und Fledermäusen bzw. von Brutgelegen oder Fledermauswochenstuben. Das genehmigte Entfernen von Gehölen darf zudem nur außerhalb der Vegetationsperiode (nach dem 31.10. und vor dem 01.03.) erfolgen.
Die Baumschutzsatzung der Stadt Hessisch Oldendorf ist zu beachten.



**Stadt
Hessisch Oldendorf**

**Bebauungsplan Nr. 23
„Nordwestlich Sonnenbrink“, 1. Änderung
ST Fischbeck
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
Verfahren nach § 13a BauGB**

ABSCHRIFT



Übersichtsplan



**PLANUNGSBÜRO
FLASPOHLER**

PETER FLASPOHLER
DIPL.-ING.
ARCHITECT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 149 51 52 - 96 24 66
peter.flaspoehrer@online.de
www.peter-flaspoehrer.de

Auf der äußeren Linie ohne Rand schneiden