



Planzeichnung M. 1:1000

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,6** Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
 - I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o** Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - g** Geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - a** Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Grünflächen**
- Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, 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)
 - Baum erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 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 die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier Nutzungen und Anlagen innerhalb des Mischgebietes (§ 1 Abs. 4 - 9 BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 11 Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Textliche Festsetzungen

- § 1 Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 6 BauNVO**
- Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
- § 2 Gliederung innerhalb des Mischgebiets nach Art der Nutzungen und Anlagen gem. § 1 Abs. 4 BauNVO**
- Das Mischgebiet umfasst die Teilbereiche MI, MI2 und MI3. Im MI1 sind Werkstätten, Lagergebäude und Lagerflächen, Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Zufahrten zulässig, die den Betrieben im MI1 und MI2 dienen. Im MI3 sind Lagerflächen und Stellplätze auch als Hauptanlagen im Sinne des Baugesetzbuches außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- § 3 Ausschluss von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 6 BauNVO**
- Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO, weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.
- § 4 Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO**
- Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 ist neben den Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO aufgeführten Anlagen auch durch die Grundflächen von Lagerplätzen bzw. Lagerflächen zulässig.
- § 5 Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO**
- Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.
- § 6 Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
- Die privaten Grünflächen (1) und (2) dienen der wohnungsnahe Erholung. Innerhalb der privaten Grünfläche (1) sind die Errichtung von Stellplätzen und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO, Abgrabungen und Bodenaufschüttungen unzulässig. Die Private Grünfläche (2) ist extensiv zu pflegen (1-2 schürige Mahd), um die Entwicklung zum artenreichen, standortgerechten Landschaftsraums zu fördern. Die vorhandenen und angrenzenden Gehölze sind zu schützen und zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen (vgl. §§ 6 bis 9). Innerhalb der privaten Grünflächen sind Rückhalte- und Sickermulden für das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zulässig.
- § 7 Zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
- Die als zu erhaltend gekennzeichneten Einzelbäume sind zu pflegen, vor Beschädigungen zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.
- § 8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- Für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gilt:
- Maßnahmenfläche (1): Alle im Bereich dieser Fläche vorhandenen Befestigungen, Lagerplatznutzungen, LKW-Abstellflächen und sonstige betriebliche Nutzungen sind aufzugeben, zu entfernen bzw. zurückzubauen. Hier sind die vorhandenen Wald- und Gehölzstrukturen zu erhalten, zu pflegen und zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Als Pufferzone ist ein ca. 10 m breiter, naturnaher Gehölzsaum aus heimischen, standortgerechten Gehölzen laut Gehölzliste 1 anzulegen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Maßnahmenfläche (2): Vor der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern ist ein 10 m breiter Gehölzsaum als Schutzstreifen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen laut Gehölzliste 1 anzulegen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzabstand der Gehölze untereinander 1,5 m. Die Maßnahmen sind in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplans folgenden Herbstpflanzperiode herzustellen.
- § 9 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen sind artenreiche, standortgerechte Hecken aus den Gehölzen der Gehölzliste 1 und 2 anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzabstand der Gehölze untereinander 1,5 m. Im Bereich des 10 m breiten Pflanzgebietes im nördlichen Teil des Plangebietes soll die Gehölzpflanzung einen Abstand zur Grundstücksgrenze aufweisen, um Pflegemaßnahmen zu gewährleisten. Die Breite der geschlossenen Gehölzpflanzung wird deshalb mit 5 m festgesetzt. Die verbleibenden Flächen sind gärtnerisch zu gestalten (z.B. als Scherrasenflächen). Die Anpflanzungen sind in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplans folgenden Herbstpflanzperiode herzustellen.
- § 10 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
- Auf der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern sind die vorhandenen Biotopstrukturen Wald und Stillgewässer zu erhalten und vor jeder Beeinträchtigung, insbesondere Bodenauffüllung zu schützen. Die standortfremden Nadelgehölze sind sukzessive zu entfernen und durch geeignete Gehölze des Waldtyps Eichen-Buchenschmischwald (Stieleiche, Hainbuche, Rotbuche, weizenfarbige Linde und Ahorn als Edelgehölze, Hasel, Weißdorn) zu ersetzen. Hierbei ist darauf zu achten, die Eiche von der Buche deutlich räumlich zu trennen. Die Baumhecke aus Weißdorn (Crataegus spec.) ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Ersatz der standortfremden Nadelgehölze durch Anpflanzungen geeigneter Gehölze ist sukzessive, innerhalb von 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durchzuführen.

Präambel und Verfahrensmerkmale

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 38 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGemVG) hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf diesen Bebauungsplan Nr. 4 „Erweiterung Siedlungsfläche Weibek-Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den neben stehenden textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen als Satzung beschlossen.

Hessisch Oldendorf, 03.09.2015

gez. Krüger
Bürgermeister L.S.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 13.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Erweiterung Siedlungsfläche Weibek“, ST Weibek mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Hessisch Oldendorf, 03.09.2015

gez. Krüger
Bürgermeister L.S.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden

Die Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig und öffentlich über die Planung unterrichtet worden. Diese frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form einer Bürgerversammlung am 19.02.2014 statt.

Hessisch Oldendorf, 03.09.2015

gez. Krüger
Bürgermeister L.S.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 22.05.2014 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Hessisch Oldendorf, 23.10.2014

gez. Flaspöhrer
Planerfasser L.S.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf hat den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.11.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hessisch Oldendorf, 03.09.2015

gez. Krüger
Bürgermeister L.S.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften wurde am 07.09.2015 im Internet unter der Adresse www.hessisch-oldendorf.de gem. § 10 Abs. 3 BauGB verkündet. Der Bebauungsplan ist damit am 07.09.2015 rechtsverbindlich geworden.

Hessisch Oldendorf, 17.09.2015

gez. Krüger
Bürgermeister L.S.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister L.S.

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemakung-Weibek Flur: 2 und 3 Maßstab: 1:1000

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

© 2013 LGLN Landesamt für Geoformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) - Katasteramt Hameln -

Die Verwertung der Kartengrundlage für nichtlegene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Dies gilt nicht im Zusammenhang mit der Veröffentlichung von Bauwerksplänen.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.03.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Springe, 03.07.2015
Vermessungsbüro Flebbe und Balke

gez. Martin Balke L.S.

Unterschrift: IDBEVI

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gem. § 84 NBauO

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Erweiterung Siedlungsfläche Weibek-Süd“ festgesetzten Mischgebiet (MI).

2 Dächer

2.1 Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat mit Ziegeln oder Betondachsteinen in den Farben rot bis rotbraun, vergleichbar den RAL-Farbtönen 2001, 2002, 3000 bis 3003 und 3013 zu erfolgen. Andere Farben und glänzende sowie reflektierende Materialien sind ausgeschlossen. Ebenfalls zulässig sind begrünnte Dächer und begrünnte Flachdächer (Grasdächer) als harte Bedachung.

2.2 Für untergeordnete Dächer und Dachgauben sind davon abweichende Materialien zulässig.

2.3 Allgemein zulässig sind ebenso Dachfenster, Glasdächer bei Wintergärten und Solarlelemente (auch als Dacheindeckung).

2.4 Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dachgauben darf je Dachseite maximal 1/2 der jeweiligen Dachseitenlänge gemessen am Fußpunkt der Gaube betragen. Die maßgebliche Dachseitenlänge ist das Maß zwischen den Ortsgängen.

Hinweise

1 Erneuerbare Energien

Ein Ziel der Stadt Hessisch Oldendorf ist es, eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung zu realisieren, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird. An dieser Stelle sei auf das „Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz-EEWärmeG“ hingewiesen.

2 Archäologische Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherven, Steingeräte oder Schläcken sowie Holzkohleagerungen, 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.

§ 11 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind festgesetzt zugunsten des Abwasserbetriebs der Stadt Hessisch Oldendorf und des Wasserbeschaffungsverbands Süntelwald.

§ 12 Gehölzlisten

Gehölzliste 1: Standortgerechte, heimische Gehölze

Große Bäume (> 15m):	Große Sträucher:
Acer platanoides - Spitzahorn	Corylus avellana - Hasel
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Crataegus laevigata - Zweigflü. Weißdorn*
Fagus sylvatica - Rotbuche*	Crataegus monogyna - Eingriffl. Weißdorn*
Prunus avium - Vogelkirsche	Prunus pedis - Traubenkirsche
Quercus robur - Stieleiche	Salix caprea - Salweide
Tilia cordata - Winterlinde	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
	Viburnum opulus - Gem. Schneeball

Mittlere Bäume (10 - 20m):

Mittlere Bäume (10 - 20m):	Kleine Sträucher:
Acer campestre - Feldahorn*	Cornus sanguinea - Hartweigl
Betula pendula - Sandbirke	Euonymus europaeus - Pfaffenröhren
Carpinus betulus - Hainbuche*	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Populus tremula - Zitterpappel	Prunus spinosa - Schlehe
Sorbus aucuparia - Eberesche	Rosa canina - Hundrose

Für Sichtbehörden geeignete Gehölze

Gehölzliste 2: Gehölze für Gärten und Siedlungsbereiche mit dörflichem Charakter

Große Bäume (> 15m):	Große Sträucher:
Aesculus hippocastanum - Rosskastanie	Amelanchier lamarckii - Kupferleberbäume
Castanea sativa - Edelkastanie	Amelanchier laevis - Hängende Felsenb.
Spiraea in Sorten - Spierstrauch	Cornus mas - Kornelkirsche
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	Forsythia intermedia - Goldglöckchen
	Hibiscus syriacus - Garten-Elsterb.

Mittlere Bäume (10 - 20m):

Mittlere Bäume (10 - 20m):	Kleine Sträucher:
Corylus colurna - Hasel	Laburnum anagyroides - Goldregen
Juglans regia - Walnuss	Philadelphus coronarius - Bauernjasmin
Liquidambar styraciflua - Amberbaum	Spiraea in Sorten - Spierstrauch
Sorbus domestica - Spierling	Syringa vulgaris in Sorten - Flieder
Cornus aria - Mehlbeere	Wegalia in Sorten - Wegelie

Kleinblühende Bäume (< 10m):

Kleinblühende Bäume (< 10m):	Kleine Sträucher:

Stadt Hessisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 4 „Erweiterung Siedlungsfläche Weibek-Süd“ ST Weibek

ABSCHRIFT

PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DPL.-ING.
ARCHITECTS PARTNERS
PALMSTRASSE 18
31066 HESSEH OLDENDORF
FON: 0 430 93 22 24 28
FAX: 0 430 93 22 24 29
pfl@flaspoehler.de
www.peter-flaspoehler.de