



**Präambel**

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 58 Abs. 2 Ziffer 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – jeweils in der zuletzt geltenden Fassung – hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften beschlossen.  
Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister S

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 „Über der Heinebecker Brücke II“ 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister S

**Beschleunigtes Verfahren**

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften wurde gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.  
Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister S

**Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und den Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13b BauGB gefasst.  
Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden fand gem. § Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... statt. Parallel wurden die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.  
Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister S

**Planverfasser**

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

Planverfasser  
Dipl.-Ing. Peter Flaspöhrer Architekt & Stadtplaner

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf hat den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen, in seiner Sitzung am ... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister S

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.  
Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister S

**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 S

**Plangrundlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Gemarkung: Hessisch Oldendorf  
Flur: 5  
**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,**



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.05.2021). 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.

Springe, den .....  
Balke und Westphal  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

.....  
Öbvi S

**Textliche Festsetzungen**

**Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 4 BauNVO)**

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgeschlossen.

**Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 Abs. 3 NBauO**

Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 28° und maximal 48° zulässig.

**Hinweise**

**1 Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**3 Hinweise zum Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen, auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll.

Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bereits 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 nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten) kommt. Dies ist insbesondere in der Brutzeit zu beachten.

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z. B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden. Gehölze dürfen laut § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode und zwar in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, entfernt oder stark zurückgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden. Zulässig sind Pflegeschnitte.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Hessisch Oldendorf ist einzuhalten.

**3 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.

**4 Hinweise zum Bodenschutz**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 202 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u. a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu 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.

**5 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).

**6 Technische Regelwerke**

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Stadt Hessisch Oldendorf während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

**7 Inkrafttreten**

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 24 „Über der Heinebecker Brücke II“, 1. Änderung treten die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans geltenden Festsetzungen außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24 „Über der Heinebecker Brücke II“ 1. Änderung ersetzt.



**Stadt  
Hessisch Oldendorf**

**Bebauungsplan Nr. 24 „Über der Heinebecker Brücke II“  
1. Änderung, ST Hessisch Oldendorf  
mit örtlicher Bauvorschrift  
Verfahren nach § 13b BauGB**

ENTWURF 09 – 2021



Übersichtsplan AK 5



**PETER FLASPÖHLER**  
DIPL.-ING.  
ARCHITEKT & STADTPLANER  
FALKENWEG 16  
31840 HESSISCH OLDENDORF  
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 86  
peter.flaspoehrer@online.de  
www.peter-flaspoehrer.de