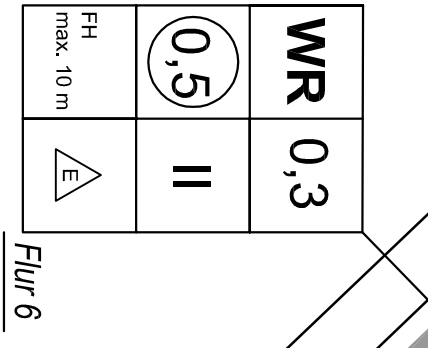


Planzeichnung M. 1: 1000

22



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0.3 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
0,5 Geschosflächenzahl (§ 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

FH Firsthöhe als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
 max. 10 m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

▲ nur Einzelfamilienhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Grünflächen

■ Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 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)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf hat den Bebauungsplan Nr. 10 „Siedlungserweiterung Osterweg-Süd“ ST Fuhlen mit örtlichen Bauvorschriften und dem Katasteramt unter www.hessisch-oldendorf.de veröffentlicht am 17.03.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hessisch Oldendorf, 23.05.2015

gez. Krüger, Bürgermeister

Planmangel

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 88 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (N-KomVG) in der jeweils geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf diesen Bebauungsplan Nr. 10 „Siedlungserweiterung Osterweg-Süd“ ST Fuhlen bestehend aus der Planzeichnung, dem Nebenbestimmenden Erklärung, den Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Hessisch Oldendorf, 23.05.2015

gez. Krüger, Bürgermeister

Planverfahren

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom PLANUNGSSBÜRO FLASPOHLER Dipl.-Ing. Peter Flaspholer - Architektur und Stadtplanung - Falkenberg 16 - 31840 Hessisch Oldendorf Hessisch Oldendorf, 01.02.2015

gez. Flaspholer, Planverfasser

Aufstellungsbeschluss / beschleunigtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 11.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Siedlungserweiterung Osterweg-Süd“ ST Fuhlen mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren (Bebauungsplan der inneren Entwicklung) beschlossen.

Ad die für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu ergreifende Beteiligung wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 27.11.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Hessisch Oldendorf, 23.05.2015

gez. Krüger, Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 11.06.2015 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB beschlossen.

Der Entwurf des öffentlichen Auslegung wurden am 27.11.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 07.12.2015 bis 01.01.2016 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB öffentlich ausgelegen.

Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Hessisch Oldendorf, 23.05.2015

gez. Krüger, Bürgermeister

L.S.

Textliche Festsetzungen

§ 1 Ausschuss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 3 BauNVO

Die in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil (des Bebauungsplans.

§ 2 Bezugspunkt zur Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 Abs. 1) BauNVO

Mäßiglicher Bezugspunkt zur Bestimmung der maximalen Firsthöhe ist der höchste Punkt des ausgewiesenen Geländes auf dem jeweiligen Baugrundstück, gemessen am Schnittpunkt der Gebäudeäußerenwand mit dem Gelände. Unzulässig sind Veränderungen der geneigten Geländeebenen, die zur Veränderung des vorgegebenen Bezugspunktes führen.

§ 3 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den privaten Grundstücken nach DWA-Arbeitsblatt A 138 dimensionierte Versickerungsanlagen anzulegen, dimensionierte Mulden/Rigolen-Systeme anzulegen. Die Muldenhöhe darf max. 50 cm betragen. Die Versickerung ist nur über die baubehaltene Bodenzone zulässig.

§ 4 Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die private Grünfläche ist gärtnerisch als Rasen-, Geh- und/oder Staudenflächen bzw. als Gemischaugen zu gestalten. Bei Gehwegen/Grünwegen innerhalb der privaten Grünfläche sind standortheimische Gehölze der Gehölzlisten 1 und 2 zu verwenden.

Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Bodensicherungsanlagen unzulässig.

§ 5 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 wie folgt als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger festzusetzen.

§ 6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 28a BauGB

Im Pflanzgebiet sind mindestens drei standortheimische Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§ 7 Gehölzlisten, Artenauswahl für Anpflanzungen gem. § 4 und § 6:

Gehölzliste 1: Standortgerechte, heimische Gehölze	Große Sträucher	Kleine Sträucher
Große Bäume (≥ 18m):	Aesculus hippocastanum	Amygdaloides amygdalifolia
Acer platanoides	Betula pendula	Cornus sanguinea
Acer pseudoplatanus	Crataegus laevigata	Eurotia europaea
Fagus sylvatica	Celastrus monogyn.	Fraxinus saxatilis
Fraxinus albus	Cornus mas	Prunus avium
Quercus robur	Forsythia intermedia	Salix caprea
Tilia cordata	Hamamelis virginica	Sambucus nigra
		Viburnum opulus
Mittlere Bäume (10 – 20m):	Asinus arvensis	
Acer ginnale	Castanea sativa	Cornus sanguinea
Acer ulmiense	Cornus mas	Crataegus laevigata
Cr. laevigata	Forsythia intermedia	Eurotia europaea
Cr. laevigata	Hamamelis virginica	Fraxinus saxatilis
Prunus domestica	Liquidambar styraciflua	Prunus avium
Salix caprea	Quercus robur	Salix caprea
Sambucus nigra	Tilia cordata	Sambucus nigra
Viburnum opulus		Viburnum opulus
Kleinkronige Bäume (< 10m):	Acer ginnale	Acer ulmiense
Acer ulmiense	Cornus mas	Crataegus laevigata
Cr. laevigata	Forsythia intermedia	Eurotia europaea
Cr. laevigata	Hamamelis virginica	Fraxinus saxatilis
Prunus domestica	Liquidambar styraciflua	Prunus avium
Salix caprea	Quercus robur	Salix caprea
Sambucus nigra	Tilia cordata	Sambucus nigra
Viburnum opulus		Viburnum opulus

Gehölzliste 2: Gehölze für Gärten und Siedlungsbereiche mit definiertem Charakter

Große Sträucher:	Kleine Sträucher:
Amelanchier canadensis	Buxus sempervirens
Aureoedon	Chamaemelum nobile
Calluna vulgaris	Chaenactis
Chamaemelum nobile	Chamaemelum nobile
Chamaemelum nobile	Chamaemelum nobile
Chamaemelum nobile	Chamaemelum nobile
Chamaemelum nobile	Chamaemelum nobile
Chamaemelum nobile	Chamaemelum nobile
Chamaemelum nobile	Chamaemelum nobile
Chamaemelum nobile	Chamaemelum nobile
Chamaemelum nobile	Chamaemelum nobile
Chamaemelum nobile	Chamaemelum nobile

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 84 Abs. 3 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 „Siedlungserweiterung Osterweg-Süd“, ST Fuhlen.

Dächer

Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer zulässig.

Für die Dachdeckung der Hauptgebäude sind folgende Materialien und Farben zulässig:

- Nicht glänzende Ziegel oder Betondachsteine der Farbtönen rot, grau, braun und schwarz, die weitgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischenstufen) des Farbwerters RAL 840 HIR entsprechen:
 - Farbtöne rot RAL 2001, 2002, 3000 bis 3011, 3013 und 3016
 - Farbtöne grau RAL 7011 bis 7016 und 7021, 7022, 7024 und 7026
 - Farbtöne braun RAL 8002 bis 8022 und 8028
 - Farbtöne schwarz RAL 9004, 9005, 9011 und 9017
- Geneigte Dächer (Grasdächer)

Allgemein zulässig sind Dachfenster, Glasdächer bei Wintergärten, Solarhäuser und Solarelemente.

Die Gesamtlänge der Dachgäuben und Dachtrauben darf je Dachseite nicht mehr als 3/5 der Traufhöhe des Hauptgebäudes gemessen zwischen den jeweils maßgeblichen Giebelseiten betragen.

Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 NBauO

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

Stad Hessisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 10 „Siedlungserweiterung Osterweg-Süd“ ST Fuhlen mit örtlichen Bauvorschriften Verfahren nach § 13a BauGB

ABSCHRIFT

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 Wasserversorgung schonend umgegangen wird. An dieser Stelle sei auf das „Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz-EEWärmeG“ hingewiesen.

2 Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Falls bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Abfallbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu unterrichten.

3 Archaische Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass in- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramik-scherben, Steingeräte oder Scherben sowie Holzschleifensammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinritzzeichnungen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge melderpflichtig 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.

Auf der äußeren Linie schneiden

Planungsbüro FLASPOHLER

PLANNINGSBÜRO FLASPOHLER

RETRERFLASPOHLER, DR. TH. UNIC, ARCHITECTURE PLANNING CONSULTANTS

FAKELBERG 16
 31840 HESSISCH OLDENDORF
 051 24 16 38 24 60
 051 24 16 38 24 67
 www.planungsbuero-flaspholer.de