Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Präambel des Bebauungsplanes
(einschl. örtlicher Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf diesen Bebauungsplan Nr. 9 "Westlich der Burgstraße", Stadtteil Großenwieden, einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Nördlich Grüner Weg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Hessisch Oldendorf, den 19.11.2021

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 16.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Westlich der Burgstraße", Stadtteil Großenwieden, einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Nördlich Grüner Weg", beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 01.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hessisch Oldendorf, den 21.11.2021

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Gemarkung: Großenwieden
Flur: 8

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

© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: L4-11/2019, Stand vom 22.01.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

~~Die Übertragerkarte der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.~~

Hameln, den 23.9.2021
LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln

Feldmann
Vermessungsrat

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Westlich der Burgstraße", Stadtteil Großenwieden, einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Nördlich Grüner Weg", sowie der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet vom:

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
Fauststraße 7 - 31675 Bückeburg
Tel. 05722 - 7188760 Fax: 05722 - 7188761

Bückeburg, den 23.09.2021

Planverfasser

Planungsbüro Matthias Reinold
Dipl.-Ing. (FH) Raum- u. Stadtplanung
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
Fauststraße 7
31675 Bückeburg
Telefon: 05722 - 71 87 60
Telefax: 05722 - 71 87 61

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 16.07.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Westlich der Burgstraße", Stadtteil Großenwieden, einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Nördlich Grüner Weg", und der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 14.09.2020 bis zum 16.10.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung zeitgleich auf der Internetseite der Stadt Hessisch Oldendorf zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Hessisch Oldendorf, den 29.11.2021

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf hat den Bebauungsplan Nr. 9 "Westlich der Burgstraße", Stadtteil Großenwieden, einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Nördlich Grüner Weg", nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.11.2020 als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB einschl. Umweltbericht (gem. § 2 a BauGB) beschlossen.

Hessisch Oldendorf, den 29.11.2021

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 9 "Westlich der Burgstraße", Stadtteil Großenwieden, einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Nördlich Grüner Weg", ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ____ im Internet unter der Adresse www.hessisch-oldendorf.de bekanntgemacht worden und damit am __.__.____ in Kraft getreten.

Hessisch Oldendorf, den __.__.____

Bürgermeister

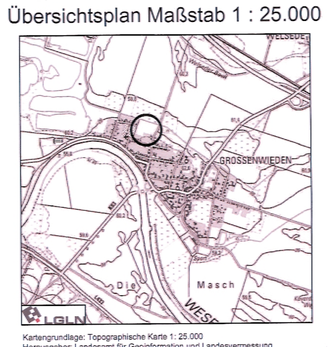
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 9 "Westlich der Burgstraße", Stadtteil Großenwieden, einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Nördlich Grüner Weg", ist die Verletzung von Vorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hessisch Oldendorf, den __.__.____

Bürgermeister

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WA — Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen § 2) — § 4 BauNVO
- SO — Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "ländliches Wohnen" (siehe textl. Festsetzungen § 1) — § 11 Abs. 2 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 0,3 — Grundflächenzahl — § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
- I — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) — § 16 (2) Nr. 3 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZE — § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- 28°- 48° — zulässige Dachneigung
- ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — § 22 BauNVO
- Baugrenze — § 23 BauNVO
- (*) — Baugrenze (siehe textl. Festsetzungen § 3) — § 23 BauNVO

GRÜNFLÄCHEN — § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: "Obstwiese" (siehe textl. Festsetzungen § 6)

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN — § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 9) — § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ — § 9 (6a) BauGB

- Ü1 — Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Weser gem. § 76 Abs. 3 WHG (seit 12.12.2012) (siehe textl. Festsetzungen § 7)
- Ü2 — Überschwemmungsgebiet - Verordnungsfläche der Weser gem. § 76 Abs. 2 WHG (seit 17.04.2000) (siehe Hinweis Nr. 4)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB
- GFL BL LR — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen — § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Grenze des Teilaufhebungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 "Nördlich Grüner Weg "
- M — Müllbehältersammelplatz

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Gebäude
- 27/12 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
- 6 — Bemaßung

I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ländliches Wohnen" (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Realisierung von Wohngebäuden in Kombination mit der Hobbytierhaltung „Pferde".

(1) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes "Ländliches Wohnen" (SO) sind nur die nachfolgend aufgeführten Nutzungen und Einrichtungen zulässig:

- Wohnen, in Kombination mit Anlagen zur Hobbytierhaltung (Großtiere, hier Pferde), und
- freie Berufe.

(2) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Ländliches Wohnen" ist neben den in Abs. 1 genannten Nutzungen je Grundstück ein Stallgebäude für bis zu 2,75 GV auf der westlichen Grundstücksfläche bzw. ein grundstücksgrenzfernder Gemeinschaftsstall für bis zu max. 5,5 GV zur Unterbringung und Haltung von Großtieren (Pferde) auf der westlichen Fläche des SO-Gebietes zulässig.

(3) Die mit den in Abs. 2 genannten Stallgebäuden verbundenen Nebenanlagen (z.B. Miste, Paddock) sind nur auf den nach Norden ausgerichteten Flächen des SO-Gebietes innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und die sich daran nördlich und westlich anschließenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außerhalb des Überschwemmungsgebietes Ü 1, zulässig.

(4) Die in Abs. 1 genannte Wohnnutzung ist nur in Kombination mit einer auf dem jeweiligen Baugrundstück ausgeübten Hobbytierhaltung (Großtiere, hier Pferde) zulässig.

§ 2 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

(1) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:

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

§ 3 Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (*) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist nur die Errichtung von baulichen Anlagen, die der Innerhalb des SO-Gebietes zulässigen Hobbytierhaltung dienen, (z.B. Miste, Reitplatz, Paddock) zulässig.

§ 4 Mindestgrundstücksgrößen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Sondergebietes "Ländliches Wohnen" wird die Grundstücksfläche auf mindestens 1.200 qm je Baugrundstück festgesetzt.

§ 5 Ableitung des Oberflächenwassers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücksflächen durch geeignete bauliche Maßnahmen zur Versickerung zu bringen (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme).

§ 6 Private Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Obstwiese" ist eine Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

a. Auf der Fläche sind mind. 8 regionaltypische Obstbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm gemessen in 1 m Höhe gem. der Artenliste unter Hinweis Nr. 8 in drei Reihen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzabstände haben ca. 10 m zwischen den Reihen und ca. 10 m zwischen den Bäumen zu betragen. Die Baumreihen sind versetzt auf Lücke zu pflanzen. Von der Grenze des WA-Gebietes und der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche (Anlage Erschließungsweg sowie Verlegen entsprechender Leitungen), die in der Grünfläche angelegt werden darf, ist ein Abstand von mind. 5 m einzuhalten.

b. Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen, gegen Wildverbiss und Wühlmäuse zu schützen und fachgerecht zu verankern (Pfähle).

c. Die Fläche ist extensiv zu nutzen. Hierzu ist die Fläche aus der Nutzung zu nehmen und eine Ansaat mit Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 6 (Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz) in der Variante „Feuchtwiese" vorzunehmen.

d. Die Fläche ist mindestens einmalig (max. 2x) pro Jahr zu mähen (1. Schnitt abhängig von der Witterung und Bestandsentwicklung ab dem 15.06. jeden Jahres, 2. Schnitt mind. 8 Wochen nach dem ersten). Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Hinweis Nr. 7 ist zu beachten. Eine Beweidung ist unzulässig.

e. Ein Pflegeumbruch sowie eine Schilfz- oder Neuansaat ist unzulässig. In der Zeit ab dem 15.03. bis zur ersten Mahd sind mechanische Pflegearbeiten (z. B. Walzen, Schleppen, Striegeln) unzulässig und außerhalb dieses Zeitraumes nur bei ausreichend tragfähigem (trockenem) Boden zulässig.

(2) Zeitpunkt der Realisierung der gründordnerischen Maßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb einer Vegetationsperiode nach Beginn der Baumaßnahmen auf den Grundstücksflächen durchzuführen. Die Maßnahmen sind jedoch spätestens zwei Vegetationsperioden nach Baubeginn fertig zu stellen.

§ 7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Abgrenzung Überschwemmungsgebiet) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und § 9 Abs. 6 a BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan dem Ü1-Gebiet zugeordneten Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art unzulässig.

§ 8 Maßnahmen zum Bodenschutz - Behandlung des Oberbodens (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Oberboden (sofern vorhanden) ist vor Baubeginn abzuschieben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Er ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren (siehe Hinweis Nr. 5). Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf allen verbleibenden temporären Bauflächen wieder einzubringen (Wiederandeckung).

§ 9 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Pflanzungen standortgerechter, im Naturraum heimischer Bäume und Sträucher zu ersetzen. Dabei richtet sich die Artenwahl nach Angaben der Artenliste für standortgerechte Gehölzpflanzungen (siehe Hinweis Nr. 9). Die Pflanzungen sind aus heimischen, 2 x verpflanzten Sträuchern mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm herzustellen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Heister mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen.

§ 10 Zuordnung von externen Kompensationsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 a BauGB)

Die auf den Flurstücken 19/12 und 18, Flur 8, Gemarkung Großenwieden, vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend dem Vorteilsgeltungsgrad anteilig den Baugrundstücken einschl. der „Privatwege" (Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind) dem Bebauungsplan Nr. 9 „Westlich der Burgstraße" zugeordnet. Hinweis: Die Durchführungsverpflichtung sowie Lage, Art und Umfang der externen Ausgleichsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zwischen der Stadt Hessisch Oldendorf und den Eigentümern der Ausgleichsflächen gesichert.

II. Örtliche Bauvorschriften (über Gestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9.

§ 2 Dächer

(1) Auf den innerhalb der festgesetzten WA- und SO-Gebiete errichteten Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28 - 48 Grad zulässig. Tonnen- und (Halb-) Bogendächer sind nicht zulässig. Pultdächer sind nur zulässig, wenn diese als beidseits und in unterschiedliche Richtungen geneigtes Dach errichtet werden. Gegeneinander versetzte Dachflächen sind zulässig.

(2) Als Farben für die Dachdeckung sind die Farbtöne von "Rot-Braunrot", „Braun-Dunkelbraun" und „Schwarz-Anthrazit" in Anlehnung an die in § 3 genannten RAL-Töne zulässig. Für Solarelemente, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.

(3) Die unter Abs. 1 und 2 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Dachaufbauten, Dachfenster, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Grasdächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen).

§ 3 Farbtöne

Für die in § 2 Abs. 2 festgesetzten Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmustern nach Farbregister RAL 840 HR ableitbar.

(1) Für den Farbton "Rot - Braunrot" im Rahmen der RAL:

2001 - Rotorange	3005 - Weinrot
2002 - Blutorange	3009 - Oxydrot
3000 - Feuerrot	3011 - Braunrot
3002 - Karminrot	3013 - Tomatenrot
3003 - Rubinrot	3016 - Korallenrot
3004 - Purpurrot	

(2) Für den Farbton "Braun-Dunkelbraun" im Rahmen der RAL:

8001 - Ockerbraun	8014 - Sepiabraun
8003 - Lehmbraun	8015 - Kastanienbraun
8004 - Kupferbraun	8016 - Mahagonibraun
8007 - Rehbraun	8017 - Schokoladenbraun
8008 - Olivbraun	8023 - Orangebraun
8011 - Nussbraun	8024 - Beigebraun
8012 - Rotbraun	8025 - Blassbraun

(3) Für den Farbton „Schwarz - Anthrazit" im Rahmen der RAL:

7016 - Anthrazitgrau	9004 - Signalschwarz
7021 - Schwarzgrau	9011 - Graphitschwarz
7024 - Graphitgrau	

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 5 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 500.000 € geahndet werden.

III. HINWEISE

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244).

2. Gutachten

- ABIA – ARBEITSGEMEINSCHAFT BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ GBR (Neustadt a. Rbge., 2018): „Gutachten zur Brutvogelkartierung als Grundlage zur Erstellung eines B-Plans in der Ortschaft Großenwieden, Stadt Hessisch Oldendorf (Landkreis Hameln)", November 2018
- GPB - ARKE – GEOTECHNISCHES PLANUNGS- UND BERATUNGSBÜRO ARKE (Hess. Oldendorf, 2019): Untersuchung zur Versickerung von Niederschlagswasser – B-Plan Nr. 9 „Westlich der Burgstraße, Hessisch Oldendorf, OT Großenwieden", Januar 2019
- LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst: „Ergebnis der beantragten Luftbildauswertung nach § 3 NUVG - Projekt / Lagekort: Hessisch Oldendorf, Burgstraße 21", Hannover, 28.07.2020

3. Hinweise zum Artenschutz

a. Die Baufeldfreimdung, Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen Mitte 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

b. Einer zeitweisen Ruderalisierung von (ungenutzten) Flächen innerhalb des Plangebietes und damit der Entwicklung neuer pot. Brutstandorte ist im Bedarfsfall durch z.B. regelmäßige Mahd entgegenzuwirken.

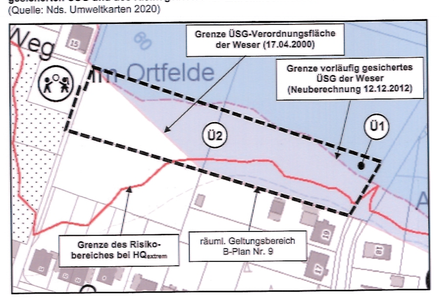
c. Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

4. Hinweise zum Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiet-Verordnungsflächen der Weser, teilweise innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (HQ100 = 60,36 m üNHN) sowie innerhalb des Risikogebietes für Extremhochwasser der Weser (HQextrem = 60,89 m üNHN).

Die Abgrenzung der v.g. Flächen sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abb.: Abgrenzung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ÜSG), des vorläufig gesicherten ÜSG und des Risikogebietes für Extremhochwasser
(Quelle: Nds. Umweltkarten 2020)



a. *Erforderniss einer wasserrechtlichen Genehmigung*

Die Anforderungen der bestehenden Überschwemmungsgebiet-Verordnung vom 17.04.2000 gelten unverändert bis zu dem Zeitpunkt der Bekanntmachung der festgesetzten Grenzen des vorläufig gesicherten Überschwemmungs-gebietes (gem. § 76 Abs. 3 WHG) als Überschwemmungsgebiet-Verordnungsfläche (gem. § 76 Abs. 2 WHG).

Für alle Bauvorhaben im gesetzlich festgesetzten – Überschwemmungsgebiet (ÜSG-VO) – ist bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer neuen Überschwemmungsgebiet-Verordnungsfläche eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 78 Abs. 5 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont einzuholen.

b. *Anforderungen an die Errichtung baulicher Anlagen*

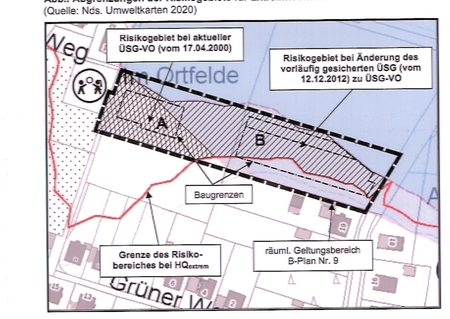
Innerhalb des Risikogebietes sind zum Schutz vor Sachschäden die baulichen Anlagen in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten. Ferner ist die Verwendung hochwassersicherer Fenster und Türen vorzusehen. Die OKFF (Oberkante Fertigfußboden) ist hierbei auf einer Höhe von mind. 20 cm über HQextrem anzusetzen. Die Lage des Risikogebietes ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Risikogebiete befinden sich außerhalb der Überschwemmungsgebiet-Verordnungsflächen. Im Plangebiet werden zur Klarstellung der zukünftig sich verändernden Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes zwei Risikogebiete gekennzeichnet (A und B):

- Das Risikogebiet A hat im Zusammenhang mit den festgesetzten Überschwemmungsgebiet-Verordnungsflächen der Weser vom 17.04.2000 („Ü2") Gültigkeit.
- Bei Bekanntmachung der geänderten Überschwemmungsgebiet-Verordnungsfläche (Bereich, der im Bebauungsplan als Ü1 gekennzeichnet ist) – gem. Neuberechnung vom 12.12.2012 – müssen die mit A und B gekennzeichneten Flächen das Risikogebiet.

Die Abgrenzungen des Risikogebietes und die Zuordnung zu den Überschwemmungsgebieten sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abb.: Abgrenzungen der Risikogebiete für Extremhochwasser
(Quelle: Nds. Umweltkarten 2020)



Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen an den Hochwasserschutz (hochwasserangepasste Bauweise) berücksichtigt werden.

c. *Errichtung von Holzölverbrauchseranlagen*

Die Errichtung von Holzölverbrauchseranlage kann in dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet erfolgen, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

5. Hinweise zum Umgang mit Boden - Bodenschutz

a. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgeschoben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Baustellgarbeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben; DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

b. Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

c. Der schonende Umgang mit den nicht von der Baumaßnahme betroffenen Böden ist ggf. durch eine bodenkundliche Baubegleitung der Maßnahme sicher zu stellen.

d. Anfallender Oberboden, der im Zuge der Herrichtung der Bauflächen abgezogen und nicht für die Wiederanديckung verwendet wird, ist einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Einer landwirtschaftlichen Verwertung sollte dabei Priorität eingeräumt werden.

6. Baugrund

a. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat darauf hingewiesen, dass im Untergrund des Planungsgebietes quartäre Lockergesteine und darunter Festgestein aus dem Unteren Jura anstehen. Wasserlösliche Sulfatgesteine aus dem Mittleren Keuper und Mittleren Muschelkalk liegen in Planungsgebiet in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist.

b. Es besteht im Planungsbereich praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministeriums "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung verzichtet werden.

c. Im Planungsbereich steht setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer und mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lößlehm, „Auelehm".

d. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

e. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können beim Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) entnommen werden.

f. Diese Hinweise des LBEG ersetzen keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

7. Anlage der Streuobstwiese (Hinweise zu § 6 der textl. Festsetzungen)

a. Auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, mineralische Stickstoffdüngung und Gülleausbringung ist aus Gründen des Boden- und Artenschutzes zu verzichten.

b. In trockenen Sommern sind die auf der privaten Grünfläche anzupflanzenden Obstgehölze zum Schutz vor Trockenheitsschäden zu bewässern.

c. Eine Beschädigung der Obstgehölze durch Mahdvorgänge ist zu vermeiden.

8. Artenliste für typische und bewährte Obstgehölze (siehe textliche Festsetzung § 6)

Äpfel	Kirschen
Adersleber Calvill	Dollesepoler
Baumanns Renette	Schneiders späte Knorpelkirsche
Biesterfeld Renette	Dönissens Gelbe
Boskoop	Hedelfinger
Bremer Doorapfel	Schwarze Herz
Danziger Kantapfel	Schattenmorelle
Finkenwerder Herbstprinz	
Goldparmäne	**Pflaumen, Renecloden, Mirabellen**
Grevensteiner	Frühzwetsche
Halberstädter Jungfernapfel	Hauszwetsche
K