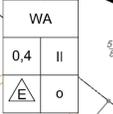
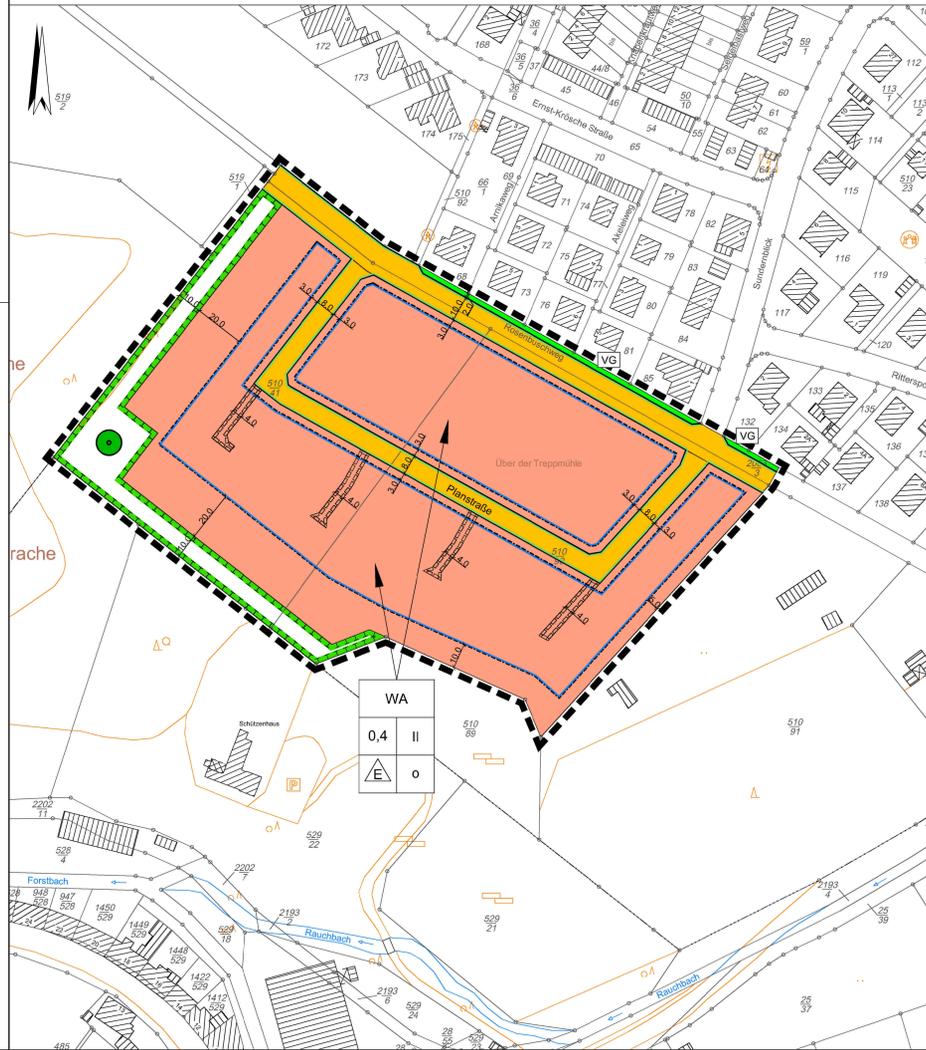


Planzeichnung (M 1:1000)



Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Maßstab 1: 1000



Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) vom 17.12.2010 (Nds.GVBl. S. 576), in der zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Stadoldendorf diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Stadoldendorf hat in seiner Sitzung am 08.09.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... im Amtsblatt für den Landkreis Holzminden verkündet worden. Der Bebauungsplan ist damit am ... in Kraft getreten.

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Stadoldendorf Flur: 7
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2019 LGLN
Liedke & Lohmann
Regionaldirektion Northeim

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Stadoldendorf hat in seiner Sitzung am 08.09.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Verletzung der Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist eine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-115/2019, Stand vom 11.07.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Holzminden, den ...
LGLN, Regionaldirektion Northeim, Katasteramt Holzminden
(Unterschrift)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Stadoldendorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Lauterbach
Stadtpfanzentrum
Schallschutz
Projektmanagement
Zweierenstraße 1
37176 Hameln
Tel.: 0519/93097-0 + Fax: 0519/93097-4

Textliche Festsetzungen

- Rechtsgrundlagen
Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:
• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
• Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
• Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)

- Dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Vorschriften und Anleitungen
Folgende Vorschriften und Anleitungen werden bei der Samtgemeinde Eschershausen-Stadoldendorf, zur Einsichtnahme während der Dienststunden bereitgehalten.
• DWA-Arbeitsblatt 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., April 2005

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB))
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die folgenden, gemäß § 4 (3) BauNutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, in Anwendung des § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
• Anlagen für Verwaltungen,
• Gartenbaubetriebe,
• Tankstellen.

- 1.2 Überschreitung der Grundflächenzahl
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Auf Grundstücken, die ohne Hochbauten lediglich der internen Erschließung von Baugrundstücken dienen, darf gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Zuwegungen und Zufahrten bis zu einer Grundfläche von 1,0 überschritten werden.

- 1.3 Gebäudehöhen
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Die maximale Traufhöhe der Gebäude darf 7 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist der höchste Punkt des an die überbaute Fläche (Grundfläche des Gebäudes) angrenzenden natürlichen Geländevertikals (gewachsener Boden).

- 1.4 Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind bis zu zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

- 1.5 Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 (1) Nr. 14 und 16 BauGB)
Das auf den privaten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken vollständig zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind - sofern erforderlich - geeignete, ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen (z.B. großflächige Mulden zur Regenwasserversickerung) auf Grundlage des DWA-Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ anzulegen und dauerhaft funktionsfähig zu halten. Eine Kombination der Versickerungsanlagen mit Teichanlagen oder sonstigen Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) ist zulässig.

- 1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- 1.6.1 Die festgesetzten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger (Erschließung der entstehenden Baugrundstücke) sowie der Ver- und Entsorgungsträger (Wartung und Betrieb von Ver- und Entsorgungsleitungen) zu belasten.
1.6.2 Die festgesetzten Flächen sind in ihrer Abgrenzung nicht lagegenau und können, sofern es für die Erschließung erforderlich ist, in der Lage abweichen.

- 1.7 Gestaltung privater nicht überbaubarer Grundstücksflächen
Private nicht überbaubare Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von zulässigen anderen Nutzungen wie Zufahrten, Wegen, Freisitze, Sportplätzen an den baulichen Anlagen, Stellplätze und Abstellplätze, als Grünflächen grünlerisch anzulegen.
Das Anlegen von Schottergärten ist nicht zulässig.

- 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

- 1.8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Landschaftsgehölzpflanzung)
Entlang der Grenze zum Waldrand im Südwesten und Nordwesten ist als Übergang eine Landschaftsgehölzpflanzung mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige und gleichwertige Nachpflanzungen vorzunehmen. Es sind überwiegend Sträucher (ca. 90 %) zu verwenden.
Die Pflanzung ist in 2 bis 3 Reihen anzulegen. Die ersten beiden Reihen am Waldrand sind durchgehend im Dreiecksverband (Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m) zu pflanzen. Die abschließende Reihe in Richtung Wohnbebauung ist nur noch zu einem Drittel zu bepflanzen.
Es ist möglichst autochthones Pflanzgut folgender Arten zu verwenden:

Table listing plant species: Feldahorn, Hainbuche, Gewöhnliche Hasel, Zweigfelliger Weißdorn, Eingriffeliger Weißdorn, Wildpappel, Schliehe, Kreuzdorn, Acer campestre, Carpinus betulus, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Malus sylvestris, Prunus spinosa, Rhamnus cathartica.

Table listing plants: Faulbaum, Wildrose, Purpurweide, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Rhamnus frangula, Rosa canina, Salix purpurea, Sambucus nigra, Viburnum opulus.

Table listing trees: Spitzahorn, Bergahorn, Hängebirke, Hainbuche, Vogelkirsche, Stieleiche, Traubeneiche, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Carpinus betulus, Prunus avium, Quercus robur, Quercus petraea.

Pflanzqualität: Sträucher 60 - 100 cm hoch, 2x verpflanzt; Bäume als Heister, 2x verpflanzt, 200-250 cm
Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m im Dreiecksverband, Abschließende Reihe zur Wohnbebauung nur zu einem Drittel
Pflanzung der Sträucher in Gruppen, d. h. mindestens 5-10 Gehölze je Art.

Auf der restlichen Fläche ist unter Verwendung einer Saatgutmischung ein kräuter- und blütenreicher Randstreifen zu entwickeln.

- 1.8.2 Einzelbaumpflanzung
Am festgesetzten Standort innerhalb der Maßnahmenfläche ist eine Eiche als Hochstamm (SIU mind. 12 - 14 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- 1.8.3 Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum aus nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Laubbäume: Stammumfang 12 - 14 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen
Obstbäume: Hochstämmle, Stammumfang mind 10-12 cm, 2 - 3 x verpflanzt

Table listing trees: Alte Obstbaumsorten (zur Durchgrünung des Baugebietes), Apfelfauna (Malus domestica), Sommerapfel „Roter Klarapfel“, Herbstapfel „Blaustar“, Herbstapfel „Blaustar“, Herbstapfel „Juwel aus Kirchwerder“, Wintersorte „Gelbamer Kardinal“, Wintersorte „Habets Renette“, Wintersorte „Schöner aus Boskoop“, Wintersorte „Roter Eisapfel“, auch „Braunsilber-Apfel“, Birnenbaum (Pyrus communis), Sommersorte „Bergschönbirne“, Wintersorte „Nordhäuser Winterforelle“, Pflaumenbaum (Prunus domestica), Pflaumenbaum „Emma Leppermann“, Reneklobenbaum „Große Grüne“, Zwetschenbaum „Hauszweitsche Menschenmoser“, Pflaumenbaum „Kikes Pflaume“.

- 1.8.4 Durchführung der Maßnahmen
Die unter 1.8.3 festgesetzten Maßnahmen sind durch den jeweiligen Bauherrn spätestens 2 Pflanzperioden nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme auf gleichem Grundstück durchzuführen.
II. HINWEISE
2.1 Altlasten
Sollten im Zuge der Bauarbeiten Altlasten oder Hinweise auf Altlasten entdeckt werden, so sind diese umgehend der zuständigen Behörde anzuzeigen.
2.2 Kampfmittelbeseitigung
Eine Belastung des Plangebietes mit Kampfmitteln ist derzeit nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste,minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Northeim - zu benachrichtigen.
2.3 Denkmalschutz
Denkmäler sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.
Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler oder Hinweise auf Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) der Stadt Stadoldendorf anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für vier Werkzeuge in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.
2.4 Landwirtschaftliche Immissionen
Es wird darauf hingewiesen, dass es zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommen kann. Diese werden durch den landwirtschaftlichen Verkehr sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z.B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und von den Anwohnern zu tolerieren.

- 2.5 Mülleentsorgung
Ein Befahren der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (Stichstraßen) innerhalb des Plangebietes mit Müllfahrzeugen ist aufgrund der nicht vorhandenen Weidenanlagen nicht möglich. Aus diesem Grund sind Abfallbehälter, Wertstofftonne und Sperrmüll am Tag der Leerung bzw. Abholung von den Anwohnerinnen und Anwohnern selbst an der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche bereit zu stellen.

- 2.6 Maßnahmen zum Artenschutz
Grundsätzlich sind die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Herrichtung des Baufeldes (Baufeldräumung, Entfernung von Gehäusen, Abschneiden von Oberböden, Abriss von Gebäuden, etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintraten von Verbotsstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen/ in den betroffenen Gehäusen/ Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Stadt ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG beruht werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzu ziehen.

- 2.7 Externe Kompensation
Der Ausgleich des erforderlichen Kompensationsbedarfs von 6.366 m² erfolgt auf einem Teilbereich des Flurstückes 74, Flur 2 der Gemarkung Denkeheusen.
Ziel der Maßnahme ist es, eine vorhandene Ackerfläche in Grünland umzuwandeln.
Die konkreten Maßnahmen werden im Umweltbericht beschrieben.

Übersichtslageplan mit Kennzeichnung (rote Umrandung) der externen Kompensationsfläche (ohne Maßstab)



Lageplan mit Kennzeichnung der benötigten Fläche

Kompensationsfläche
Flur 2, Gemarkung Denkeheusen, Flurstück 74



Planzeichenerklärung

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung
WA Allgemeine Wohngebiete s. textliche Festsetzungen Pkt. 1.1 § 4 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß § 19 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO

- 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Baugrenze § 23 BauNVO
offene Bauweise § 22 BauNVO
nur Einzelhäuser zulässig

- 3. Verkehrsflächen
öffentliche Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie

- 4. Grünflächen
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

- 5. 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 s. textliche Festsetzungen Pkt. 1.8.1 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Baum anpflanzen

- 6. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen s. textliche Festsetzungen Pkt. 1.6
Maßlinie

- ENTWURF -
Stadt Stadoldendorf

BEBAUUNGSPLAN Nr. 034
"Rosenbusch Süd"



Stand: 19.11.2020
Fassung: Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB))