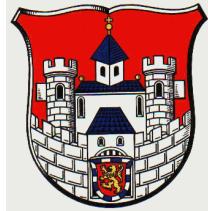


- ENTWURF -



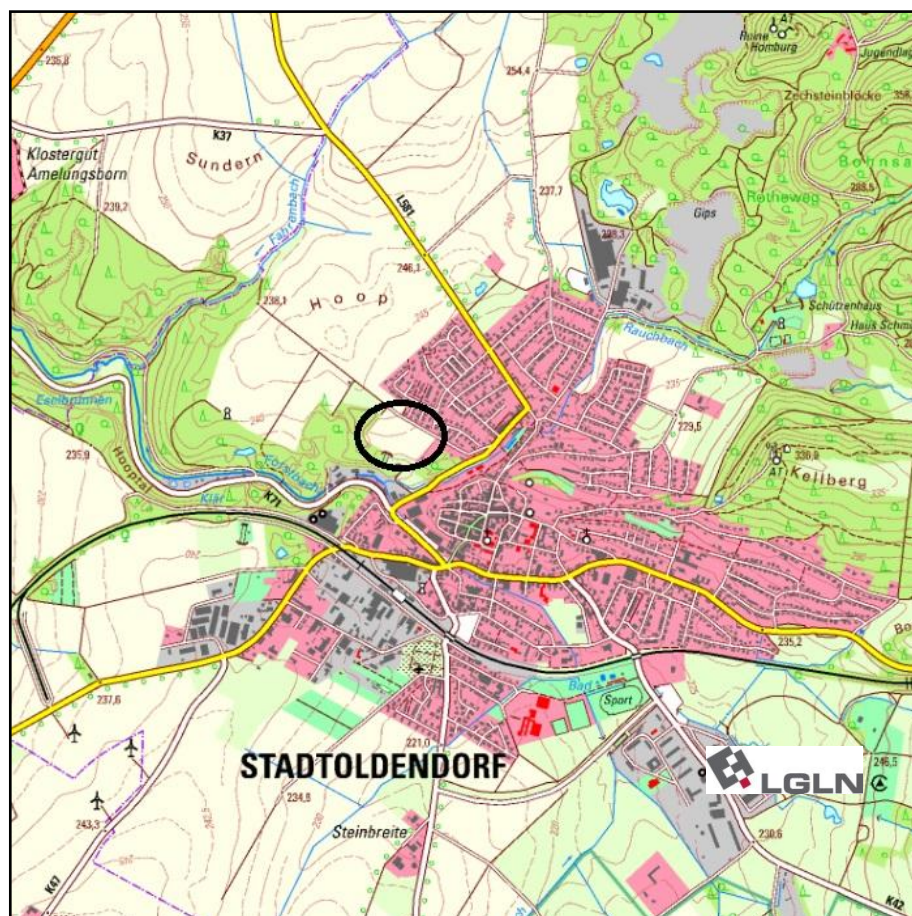
## STADT STADTOLDENDORF



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 034

„ROSENBUSCH-SÜD“



Stand: 19.11.2020

Fassung: Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange  
(§§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB))

## 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 (Planzeichenverordnung - 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-Stadtoldendorf, 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 von Gebäuden darf 7 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist der höchste Punkt des an die überbaute Fläche (Grundfläche des Gebäudes) angrenzenden natürlichen Geländeverlaufs (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 funktionstüchtig 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 Versorgungsleitungen) 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, Wege, Freisitze, Spritzschutz an den baulichen Anlagen, Stellplätze und Abstellplätze, als Grünflächen gärtnerisch 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:

### Standortgerechte Sträucher

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Wildrose	<i>Rosa canina</i>
Purpurweide	<i>Salix pupurea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

### Bäume

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>

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 (StU 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 m<sup>2</sup> 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**: Hochstämme, Stammumfang mind. 10 -12 cm, 2 – 3 x verpflanzt

Bäume 1. Ordnung (zur Durchgrünung des Baugebietes)

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea

Alte Obstbaumsorten (zur Durchgrünung des Baugebietes)

- Apfelbaum (*Malus domestica*)
- Sommerapfel „Roter Klarapfel“
- Herbstapfel „Biesterfelder Renette“
- Herbstsorte „Juwel aus Kirchwerder“
- Wintersorte „Geflammtter Kardinal“
- Wintersorte „Haberts Renette“
- Wintersorte „Schöner aus Boskoop“
- Wintersorte „Roter Eiserapfel“ auch „Braunsilien-Apfel“
- Birnenbaum (*Pyrus communis*)
- Sommersorte „Bergamottbirne“
- Wintersorte „Nordhäuser Winterforelle“
- Pflaumenbaum (*Prunus domestica*)
- Pflaumenbaum „Emma Leppermann“
- Reneklodenbaum „Große Grüne“
- Zwetschenbaum „Hauszwetsche Menschenmoser“
- Pflaumenbaum „Kirkes 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 Stadtoldendorf anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage 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 Müllentsorgung

Ein Befahren der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen (Stichstraßen) innerhalb des Plangebietes mit Müllfahrzeugen ist aufgrund der nicht vorhandenen Wendeanlagen nicht möglich. Aus diesem Grund sind Ab-



fallbehälter, Wertstoffsäcke 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 Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss von Gebäuden, etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen 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 Gehölzen/ 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 berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

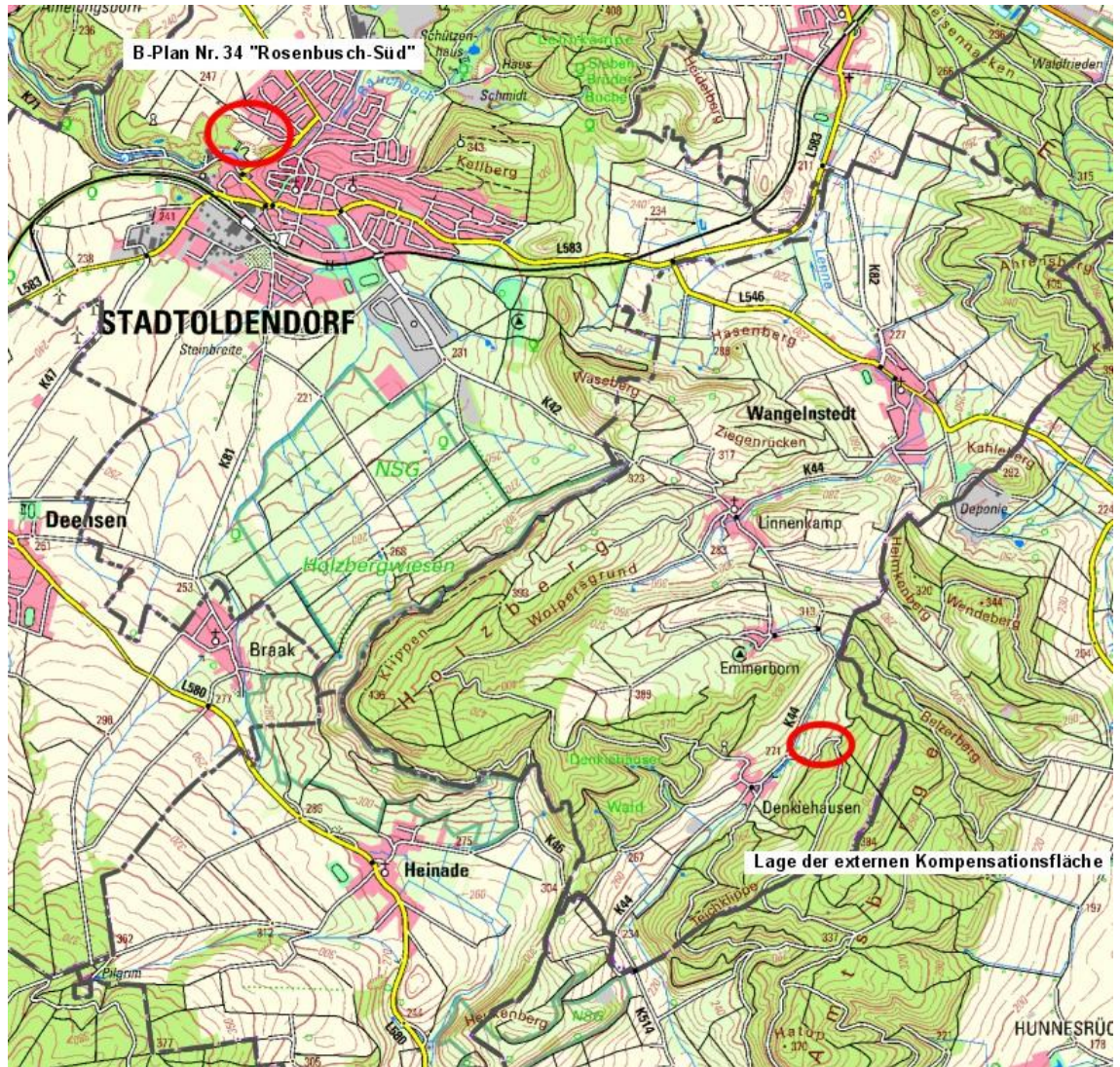
## 2.7 Externe Kompensation

Der Ausgleich des erforderlichen Kompensationsbedarfs von 6.366 m<sup>2</sup> erfolgt auf einem Teilbereich des Flurstückes 74, Flur 2 der Gemarkung Denkiehausen.

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)

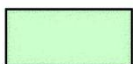


Lageplan mit Kennzeichnung der benötigten Fläche

Kompensationsfläche  
Flur 2, Gemarkung Denkiehausen, Flurstück 74

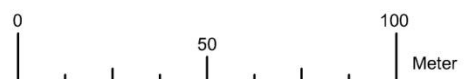


Umgrenzung der benötigten Kompensationsfläche  
ca. 6.400 m<sup>2</sup>



Umwandlung einer vorhandenen Ackerfläche in Grünland

M. 1:2.000



**PLANUNGSBÜRO PLANEN LAUTERBACH**

- Stadtplanung
- Landschaftsplanung
- Schallschutz
- Projektmanagement

Ziesenisstraße 1  
31785 Hameln  
Tel.: 05151/609857-0 • Fax.: 05151/609857-4