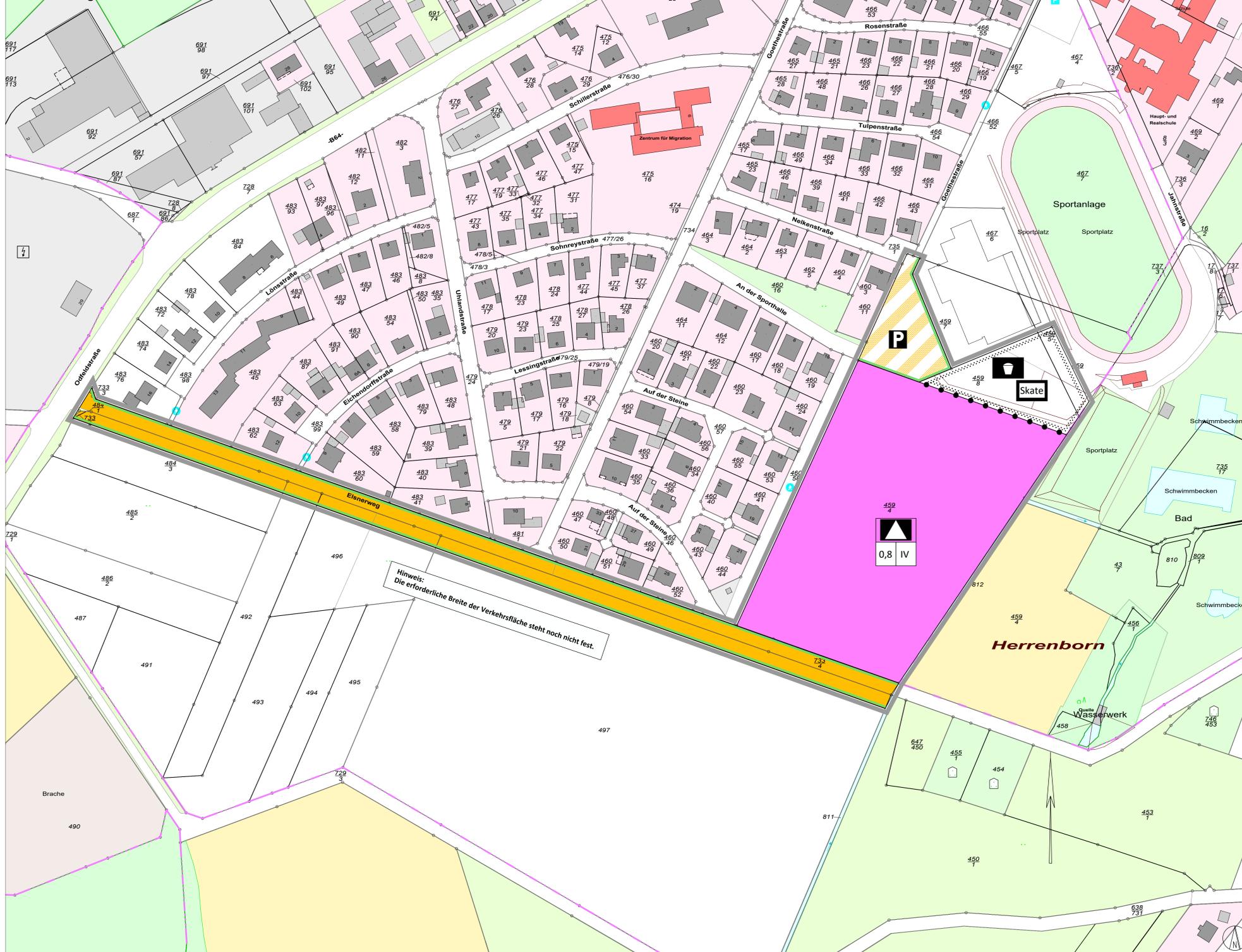


Planzeichnung M. 1:1000



Planzeichenerklärung

- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,8 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
 - IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen**
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Einrichtungen und Anlagen:
 - Schule (schulischen Zwecken dienende Vorhaben, Anlagen und Einrichtungen)
 - Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Einrichtungen und Anlagen:
 - Spielanlagen
 - Skateanlage / Skatepark
- Verkehrsräume**
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Parkplatz
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauGB)

Textliche Festsetzungen

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
Zweckbestimmung: Schule (schulischen Zwecken dienende Vorhaben, Anlagen und Einrichtungen)
Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (mit der Zweckbestimmung) „Schule“ ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig. Die Schulfreiflächen und die Turnhalle können außerhalb der Schulzeiten als öffentlicher Kinderspielplatz genutzt werden.

Präambel und Verfahrensvermerke

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Stadt Eschershausen diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Eschershausen,

Bürgermeister LS

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Eschershausen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 035 „Schulzentrum“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.
Eschershausen,

Bürgermeister LS

Veröffentlichung im Internet
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Eschershausen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsbüchlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung wurden vom bis veröffentlicht.
Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom durchgeführt.
Eschershausen,

Bürgermeister LS

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Eschershausen hat den Bebauungsplan, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen, gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Eschershausen,

Bürgermeister LS

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Eschershausen,

Bürgermeister LS

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind

- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

nicht geltend gemacht worden.
Eschershausen,

Bürgermeister LS

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

Dipl.-Ing. Peter Flaspöhrer
Stadtplaner AKND5

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Eschershausen Flur 4

Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“
© Januar 2025

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.02.2025).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Auftragsnummer: 25/3000
Vermessungsbüro Christian Gerjes
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Lautenthaler Straße 14
38723 Seesen
Seesen,

Unterschrift ÖbVI Siegel

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

2 Archäologische Hinweise
Es wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherven, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleinsammlungen, 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 Denkmal-schutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Bodenfunde und Fundstellen müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Holzminden sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden. Auf die Vorschriften des § 35 NDSchG, insbesondere die Abs. 2 und 4 wird deshalb besonders hingewiesen.

3 Hinweise zum Bodenschutz und zum Baumgrund
Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bauarbeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) 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 für möglichst kurze Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.
Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

4 Hinweise zum Artenschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens der Bauverantwortlichen/ Genehmigungsinhaber*innen ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 BNatSchG, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Grundsätzlich dürfen Gehölze nur außerhalb der Vegetationsperiode (vom 01. Oktober bis 28. Februar) gefällt oder stark zurückgeschnitten/auf den Stock gesetzt werden. Pflegeschnitte sind auch innerhalb der Vegetationsperiode möglich (§ 39 BNatSchG).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z. B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

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).

Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überflankt und anderweitig gefährdet werden. Sollte die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z. B. Änderung, Beseitigung oder Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich.

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

7 Altlasten
Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Holzminden zu unterrichten.



Stadt Eschershausen Bebauungsplan Nr. 035 „Schulzentrum“

VORENTWURF 07-2025



PETER FLASPOHLER
DIPLOM-INGENIEUR
ARCHITECT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 - 86 24 86
info.flaspohler@t-online.de
www.peter-flaspohler.de