Planzeichnung

Gemarkung Langenfeld Flur 2, Kartengrundlage: DXF-Daten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover
Katasteramt Hameln 09.05.2023

Zeichnerische Festsetzungen (Planzeichenerklärung)

1. Art der baulichen Nutzung

MDW — *MDW- Dörfliches Wohnen* — siehe textliche Festsetzung — § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
max. FH	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs.2 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

4. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Baugrenzen

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6. Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
17	Maßlinie	

Verfahrensvermerke

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3, der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der jeweils geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf diesen Bebauungsplan Nr. 3 "Ländliches Wohnen in Langenfeld", ST Langenfeld, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Hessisch Oldendorf, den.....

gez. Oenelcin
Bürgermeister

Planverfasser
Der Entwurf der Bebauungsplan Nr. 3 "Ländliches Wohnen in Langenfeld" wurde ausgearbeitet von
Dipl. Ing. Stadtplanering Martina Kexel.

Hessisch Oldendorf, den .....

.....
Stadt Hessisch Oldendorf
(Martina Kexel)

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 3 "Ländliches Wohnen in Langenfeld", ST Langenfeld, mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Hessisch Oldendorf, ...

gez. Oenelcin
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am ..... dem Vorentwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 1 öffentlich ausgelegen. Parallel würde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs 1 BauGB durchgeführt.

Hessisch Oldendorf, ...

gez. Oenelcin
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen. Parallel würde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs 2 BauGB durchgeführt.

Hessisch Oldendorf, ...

gez. Oenelcin
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf hat den Bebauungsplan Nr. 3 "Ländliches Wohnen in Langenfeld", ST Langenfeld, mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, nach Prüfung der Stellungnahmen, in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hessisch Oldendorf, ...

gez. Oenelcin
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 3 "Ländliches Wohnen in Langenfeld", ST Langenfeld, mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wurde am ..... im Internet unter der Adresse www.hessisch-oldendorf.de gem. § 10 Abs. 3 BauGB verkündet.
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Hessisch Oldendorf, ...

gez. Oenelcin
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 und § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden.
Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Hessisch Oldendorf, ...

gez. Oenelcin
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1 : 1.000
Gemarkung: Langenfeld, Flur: 2
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersächsischen
© 2023

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
(Antragsnummer: L4-73/2023, Stand vom 09.05.2023).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hameln, den .....
LGLN RD Hameln-Hannover - Katasteramt Hameln -

Siegel

.....
Feldmann
Vermessungsrat

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung und Nutzungseinschränkungen

1. *MDW- Dörfliches Wohnen gemäß § 5 a BauNVO*
   Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan das „MDW- Dörfliches Wohnen" gemäß § 5 a BauNVO fest.
   Zulässig sind:
   1. Wohngebäude,
   2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazu gehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
   3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
   4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
   5. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
   6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   7. sonstige Gewerbebetriebe,
   8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Nutzungskonflikte werden die für das MDW-Gebiet gemäß § 5 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen:
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher (Haupterwerbs-) Betriebe und die dazu gehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

2. *Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden*
   Innerhalb des Geltungsbereiches sind im MDW- dörfliches Wohngebiet maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

1. *Grundflächenzahl (GRZ): 0,6.*
2. *Zahl der Vollgeschosse: maximal I.*
3. *Firsthöhe als Höchstmaß 7,5 m.*

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Rahmen der offenen Bauweise ist die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Innerhalb der beiden Teilbereiche befinden sich Ver- und Entsorgungs- Leitungstrassen. Diese werden als Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf den Flächen ist eine Obstwiese anzulegen. Dafür ist je angefangene 100 m² ein Obstbaum zu pflanzen. Dabei sind alte Obstbaumsorten gemäß überschreiten der nachfolgenden Pflanzenliste zu pflanzen. Die Fläche zwischen den Obstbäumen darf nur 2-3mal im Jahr gemäht werden.
Obstbäume (Hochstamm, mindestens StU 10-12)

Apfel	Rheinischer Bohnapfel
	Kaiser Wilhelm
	Jakob Lebel
	Roter Boskoop
	Dülmener Rosenapfel
	Gravensteiner
Birne	Herrenhäuser Christbirne
	Hannoversche Jakobsbirne
	Gute Graue
	Köstliche aus Charneux
Kirsche	Büttners Rote Knorpelkirsche
	Große schwarze Knorpelkirsche
	Werdersche Braune

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und b) BauGB

Auf den in der Planzeichnung festgelegten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine gruppenartige Bepflanzung mit Arten der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation durchzuführen. Der Anteil baumartig wachsender Gehölze soll 5 % nicht überschreiten (siehe nachfolgende Pflanzenliste).

Bäume 1. Ordnung
Qualität: Heister, mind. 150-200 cm

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Bäume 2. Ordnung
Qualität: Heister, mind. 150-200 cm

Acer campestre	(Feldahorn)
Populus tremula	(Espe)
Salix caprea	(Salweide)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Sträucher
Qualität: verpfl. Sträucher, mind. 60-100 cm

Cornus sanguiena	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Heckenrose)
Sambucus nigra	(schw. Holunder)
Viburnum opulus	(Schneeball)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB

Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Auf den gehölzfreien Bereichen sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Der Anteil baumartig wachsender Gehölze soll 5 % nicht überschreiten (siehe vorherige Pflanzenliste). Die Sträucher und Heister (Artenauswahl siehe Pflanzliste) werden in Mischpflanzung in verschiedenen Abständen gepflanzt.

Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Klimaschutz und Klimaanpassung

a) *Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und der baulichen Anlagen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).*
b) *Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.*

Örtliche Bauvorschriften {gemäß § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)}

Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 Ländliches Wohnen in Langenfeld.

Dächer und Dachgauben

a) *Zur Eindeckung geneigter Dächer sind nur nichtglasierte Ziegel oder Betondachsteine der Farblinien rot und grau zulässig. Es gelten die Farbtöne (einschließlich der Zwischentöne) des Farbregisters RAL 840 HR wie folgt:*
   Farblinie rot: RAL 2001, 2002,3000, 3002, 3003, 3013 und 3016
   Farblinie grau: RAL 7015, 7016, 7021, 7022, 7024 und 7026
b) *Für Vordächer und Dachgauben sind außerdem die Materialien Glas, nicht glänzende Metalle und Holz zulässig.*
c) *Für Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie Schutzdächer über Haustüren sind auch Glasdächer zulässig.*
d) *Allgemein sind Solarelemente zulässig, auch als Dacheindeckung.*
e) *Die Gesamtlänge für Dachgauben und Aufbauten (auch Zwerchhäuser) auf Dachflä-chen darf maximal die Hälfte der Dachseitenlänge betragen.*
f) *Auf Hauptdächern sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer und Walmdächer mit Neigungen von 25 bis 45 Grad zulässig.*
   Flacher geneigte Dächer sind nur zulässig, wenn sie als Gründächer ausgeführt sind und eine Substrathöhe von mindestens 10 cm aufweisen.
g) *Bei der Errichtung von Garagen/ Carports und sonstigen Nebenanlagen sind Flachdä-cher als Gründach mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm zulässig.*

Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

a) *Kies- und Schotterbeete sowie Steingärten sind nicht zulässig.*
b) *Darüber hinaus sind auf mindestens 5 % der jeweiligen gesamten Grundstücksfläche zur ökologischen Aufwertung der Hausgärten wahlweise oder in Kombination anzulegen: Blühstreifen (Regiosaatgut UG 6 „Wiesen- und Leinebergland mit Harz" für Feldrain oder Saum) oder Staudenpflanzungen mit nachtblühenden und nektarreichen Arten zur Erhöhung des Insektenaufkommens,*
c) *Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm gem. Gehölzliste mit einer Mindestqualität von: Hochstamm dreimal versetzt, Stammumfang 12 bis 14 cm, mit Ballen, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgrabung zu ersetzen.*
d) *Die Veränderung des gewachsen Geländenveaus durch Auffüllen oder Abgraben ist unzulässig.*

Einfriedungen

Sofern die Vorgartenbereiche eingefriedet werden, sind folgende Einfriedungen zu öffent-lichen Straßenfläche hin zulässig:

a) *Schnitthecken mit einer Maximalhöhe von 1,20 m Höhe, gemessen ab der jeweiligen Straßenoberkante, aus Gehölzen der Gehölzliste gemäß der verbindlichen Festsetzungen.*
b) *Holzstaketenzäune, Natursteinmauern, Klinkermauern bis zu einer Maximalhöhe von 1,20 m über der Geländeoberfläche nach § 5 Abs. 9 NBauO.*

Anzahl der notwendigen Stellplätze

Auf den Baugrundstücken sind für Wohngebäude je Wohneinheit mindestens 2 not-wendige Einstellplätze herzustellen.

Anschluss von Grundstücken an die öffentlichen Verkehrsflächen

Die Breite der Grundstückszufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche darf je Bau-grundstück in der Summe 5 Meter nicht überschreiten.

Beleuchtungskonzept zur Verminderung der Lichtemissionen

Für Außenbeleuchtungen sind folgende Bedingungen verbindlich:
a) *Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich 570 bis 630 nm), wie z. B. warmweiße LED (2.700 bis 3.000 K). Sofern diese in bestimmten Bereichen aufgrund der Anforderungen an die Arbeitssicherheit nicht verwendet werden können, sind andere insektenverträglich Leuchtmittel nach dem Stand der Technik ausnahmsweise zulässig.*
b) *Verwendung geschlossener, nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lich-tabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite.*

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

Fassadengestaltung

1. *Die sichtbaren Wandbauteile sind nur zulässig als*
   a. *Ziegelmauerwerk und Ziegelbehang,*
   b. *Putzfassade,*
   c. *Holzverkleidungen,*
   d. *Konstruktives Holzfachwerk.*
   e. *Kombinationen sind innerhalb der Fassade zulässig.*

2. *Ziegelmauerwerk und Ziegelbehang (Dachziegel, Biberschwanz) ist nur zulässig in den Farben Rot bis Rotbraun, die weitestgehend den in 10.1 genannten Farbtönen (einschließlich Zwischentöne) entsprechen.*

3. *Putzfassaden sind nur zulässig in hellen Farben und Abtönungen, die den folgen-den Farbtönen (einschließlich Zwischentöne), des Farbregisters RAL 840 HR ent-sprechen: 1001 (beige), 1002 (Sandgelb), 1013 (Perlweiß), 1014 (Elfenbein), 1015 (Hellelfenbein), 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), 9010 (Reinweiß), 9018 (Papy-ruswei ß) und die unter 10.1 aufgeführten Farbtöne.*
   Andere Farben sind je Gebäudeansicht auf maximal 25 % der Fassadenfläche zulässig, um gestalterische Akzente zu setzen.
   Putzfassaden müssen eine matte, nicht glänzende Oberfläche aufweisen.

4. *Verwendung von Holzverkleidungen sind nur zulässig aus heimischen Hölzern in Form einer senkrechten Verschalung.*
   Die Holzfassaden sind naturbelassen, holzfarbig lasiert oder in den Farbtönen nach 10.1 und 10.2 zulässig.

5. *Auf 10 % der jeweiligen Fassadenfläche sowie für Gebäudesockel sind auch ab-weichende Materialien zulässig.*

Rechtsgrundlagen

- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 22)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung- PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306), m. W. v. 04.03.2021
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzgesetzes vom 19.02. 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (Nds. GVBl. 51)
- Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung (Energiewirtschaftsgesetz – EnWG) vom 07.07.2005, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit des Bauvorhabens erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 Abs. 1 BauGB). Es befinden sich keine Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.
Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung nach der Planzeichenverordnung im Maßstab 1:1.000 und den textlichen Festsetzungen.
Die Begründung zum Bebauungsplan ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Hinweise

Bodenschutz und Baugrund
Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN- Normen (u. a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv 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 in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

Archäologie
Durch Bau- und Erdarbeiten können archäologische Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört werden. Sämtliche, in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe in den Planbereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 10 i. V. m. §§ 12- 14, 35 NDSchG der unteren Denkmalschutzbehörde, in der die facharchäologische Begleitung der Erdarbeiten beauftragt wird. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde, Naturschutzamt, des Landkreises Hameln- Pyrmont, zu beantragen und kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.
Für alle Erdarbeiten gelten grundsätzlich die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde: Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen und Denkmale der Erdgeschichte gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbes. die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen

Altlasten und Kampfmittel
Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind für den Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes aktuell nicht bekannt. Falls wieder Erwarten bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist das Umweltamt des Landkreises Hameln- Pyrmont zu benachrichtigen.
Erkenntnisse über Kampfmittel liegen derzeit nicht vor.
Auch wurden bis dato keine Luftbildauswertungen, keine Sondierung oder Räumung im Hinblick auf Kampfmittel durchgeführt.

Leitungstrassen der Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadt Hessisch Oldendorf
Der nachfolgend dargestellte Kartenausschnitt verdeutlicht die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadt Hessisch Oldendorf im in Rede stehenden Geltungsbereich. Daraus resultieren die Flächen zur Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts.

Abwasserbeteiligt der Stadt Hessisch Oldendorf Stand 04/2023

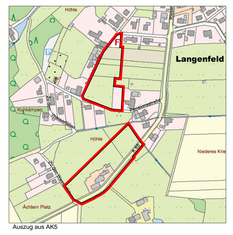
Hinweis zum energetischen Gebäudestandard
Bei Wohngebäuden die im Plangebiet errichtet werden, ist das Erreichen des energetischen Gebäudemindeststandards KfW 55 des GEG (Gebäudeenergiegesetz) in der jeweils aktuellen Fassung vorgesehen und mit einem dem Energieeffizienzhaus-Standard entsprechenden Nachweis zu belegen. Das Erreichen eines, die Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz früher EnEV) übersteigenden energetischen Gebäudestandards einschließlich einer an den Energieeffizienzhaus-Standards der KfW-Förderprogramme entsprechenden Nachweispflicht, kann nicht direkt im Bebauungsplan festgesetzt werden, da keine Rechtsgrundlage besteht. Es ist allerdings möglich, im Rahmen der Grundstückskaufverträge entsprechende Verpflichtungen aufzunehmen. Ein KfW 55-Haus hat einen jährlichen Bedarf an Primärenergie, der nur noch 55% des EnEV-Referenzgebäudes beträgt und einen Transmissionswärmeverlust von 70%. Bei den Regelungen zum Klimaschutz handelt es sich um im Plangebiet zu erbringende Mindeststandards, die über die gesetzlichen Vorgaben beim Hausbau hinaus gehen und die mit höheren Investitionskosten verbunden sind. Diese Investitionen können allerdings durch Amortisation in einem absehbaren Zeitraum kompensiert werden.

Hinweise zum Artenschutz
Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan unabhängig von Baugenehmigungen.
Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbosttatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt.
Die Baufeldfreimachung soll außerhalb der Brut- und Setzzeit (1. März bis 15. Juli) erfolgen.
Grundsätzlich dürfen Gehölze nur außerhalb der Vegetationsperiode (vom 1. Oktober bis zum 28. Februar) gefällt oder stark zurückgeschnitten werden. Nur Pflegeschnitte sind auch innerhalb der Vegetationsperiode zulässig.

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

"Ländliches Wohnen in Langenfeld"
- Teilfläche A und B -

ST Langenfeld



Auszug aus AK5

Stand : 26.10.2023
Fassung: Vorentwurf