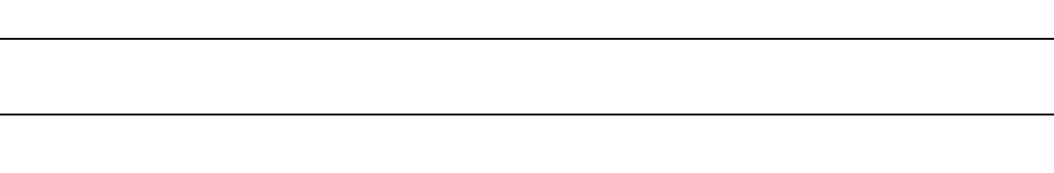
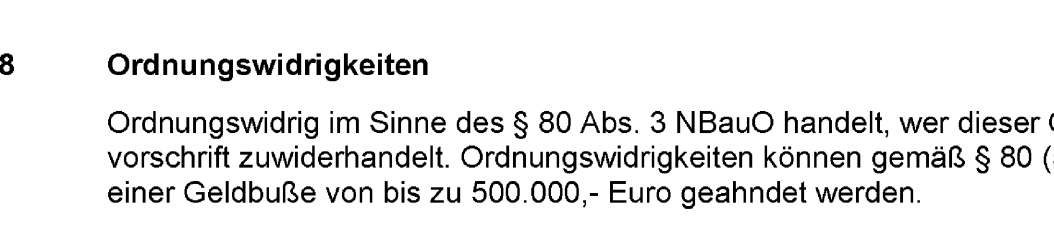
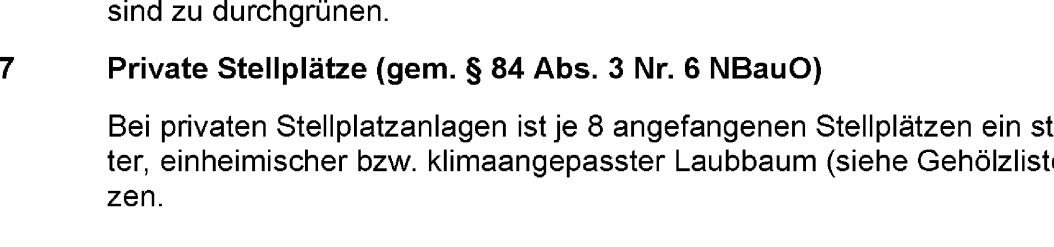
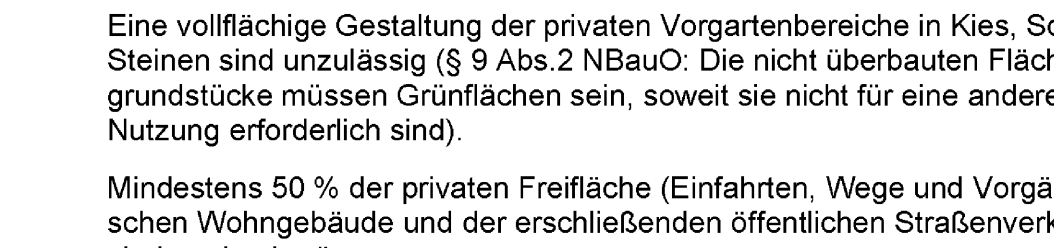
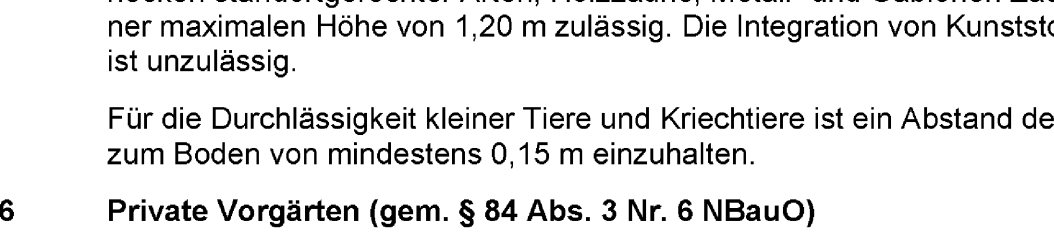
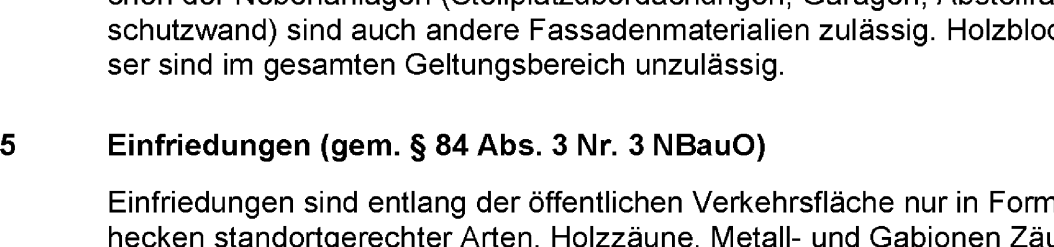
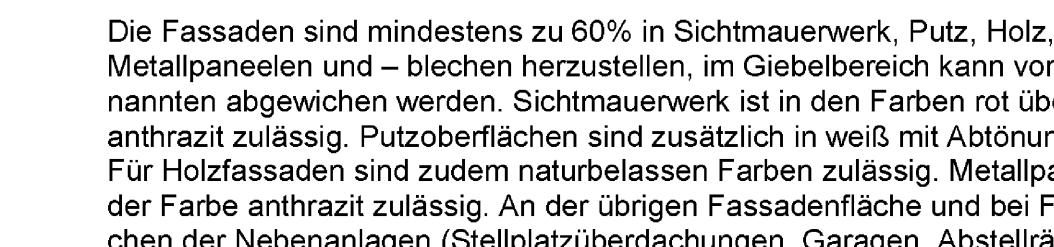
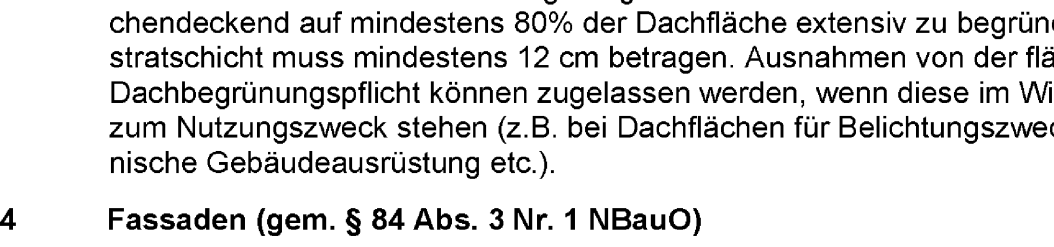
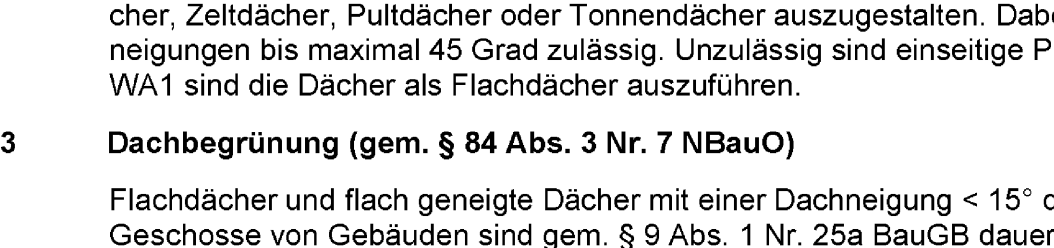
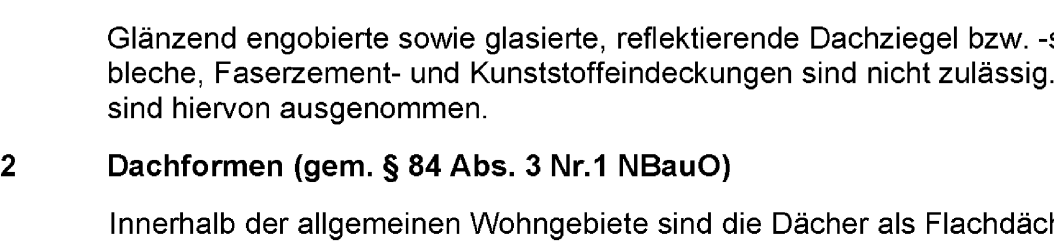
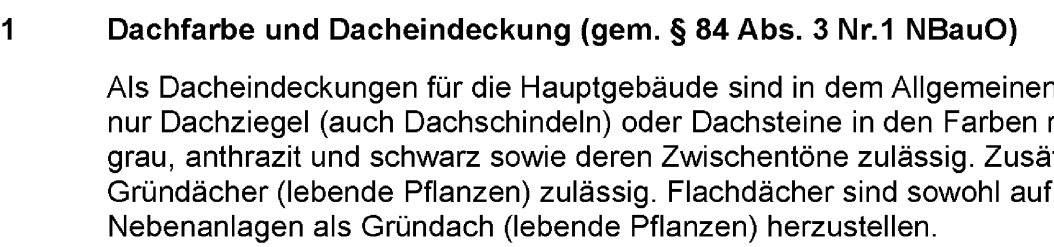
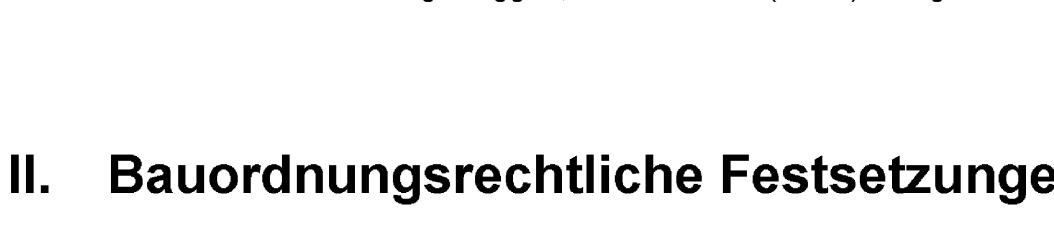
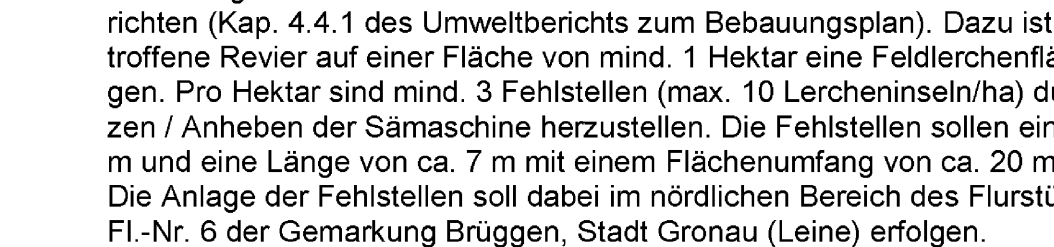
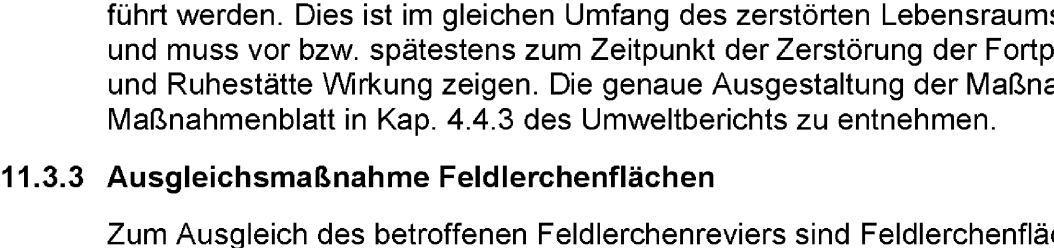
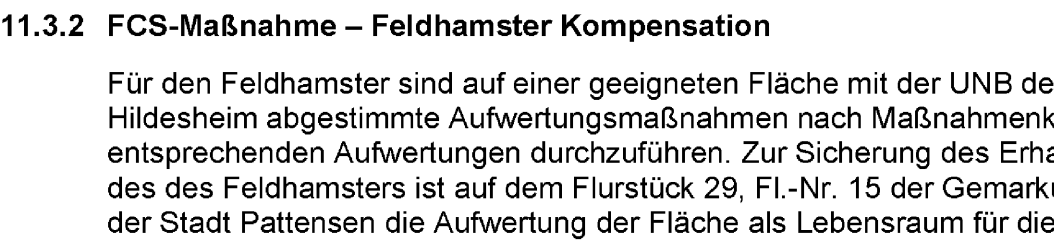
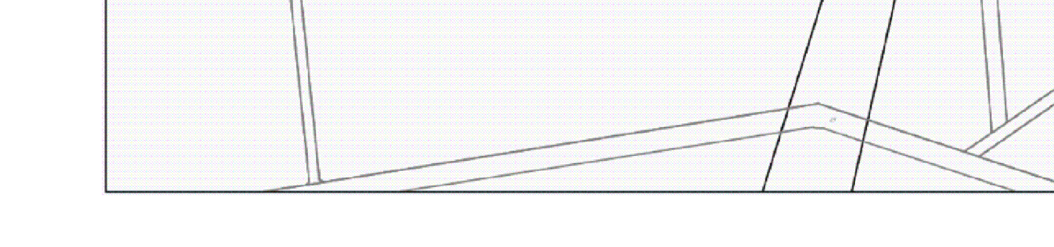
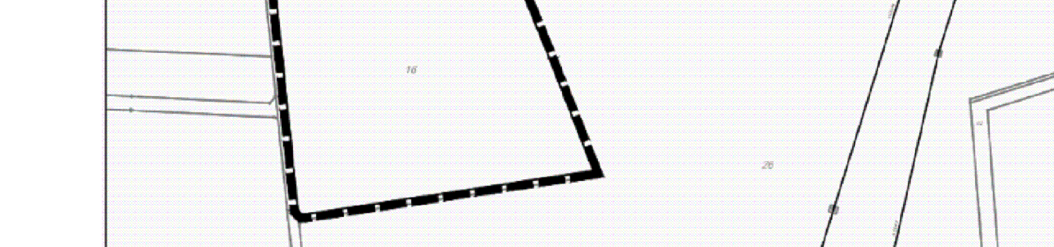
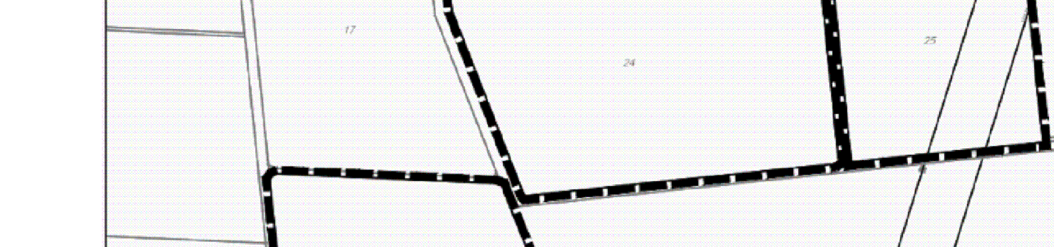
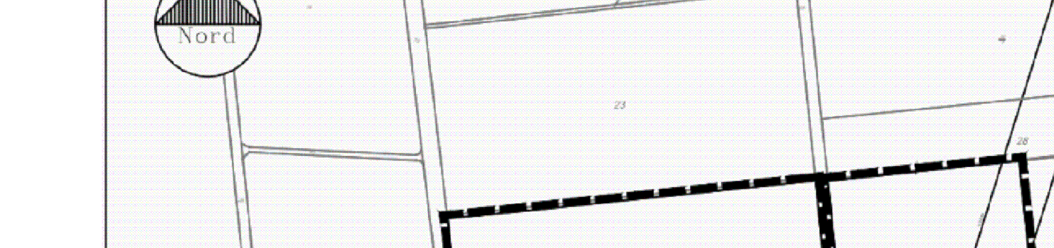
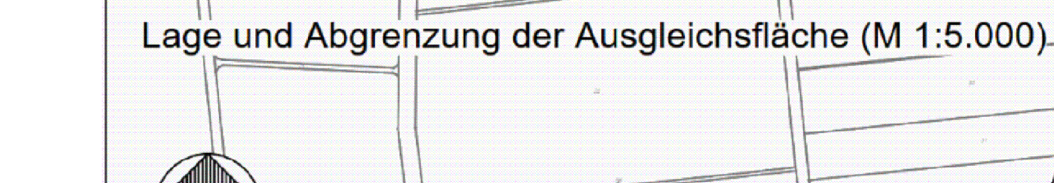


Textliche Festsetzungen (gem. § 9 (1) BauVG und § 6 BauNVO)

- 1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 **Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)**
- In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenabwässerungen) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2 **Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**
- Innhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind für soziale und kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.
- 3 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 **Grundflächenzahl**
- 2.1.1 Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 und WA 2 ist eine GRZ von 0,5 festgesetzt.
- 2.1.2 Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 und WA 4 ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
- 2.1.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete kann die jeweilige max. GRZ von 0,4 und 0,5 durch Nebenanliegen gem. § 19 (4) BauNVO um bis zu 50 % auf Hund über-schritten werden.
- 2.1.4 Für die Fläche für den Gemeinbedarf ist eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege, sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNutzungsverordnung in Bezug auf die Nutzung der Gemeinbedarfsfäche zulässig.
- 4 **Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen**
- Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Festsetzung maximal zulässiger Vollgeschosse sowie der Festsetzungen von Gebäudehöhen geregelt.
- 2.2.1 Im WA 1 sind zwingend 3 Vollgeschosse zu errichten.
- 2.2.2 Im WA 2 bis WA 4 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
- 2.2.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist eine maximale Gebäudehöhe von 12 m zulässig.
- 2.2.4 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 4 ist eine maximale Gebäudehöhe von 9 m zulässig.
- 2.2.5 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsröhre, Antennen oder PV-Anlagen. Für diese Anlagen ist eine maximale Überschreitung der Gebäudehöhe von 1 m zulässig und bei Mehrfamilienhäusern ein maximale Überschreitung von 3 m zulässig.
- 2.2.6 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben gilt das Grundstück erschließende, mittig vor dem Grundstück liegende Mitte der Straßenverkehrsfläche.
- 5 **Maximale Anzahl von Wohneinheiten**
- 2.3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 sind je Wohngebäude maximal 11 Wohneinheiten zulässig.
- 2.3.2 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 – WA 4 sind je Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig. Je Doppelhaushälfte und Reihenhäuser ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.
- 3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) und (4), § 23 (3) BauNVO)**
- 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Doppelhäuser und Hausgruppen unzulässig.
- 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen gem. der Definition in Festsetzung 3.5 zulässig.
- 3.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.5 Hausgruppen
- Innhalb der allgemeinen Wohngebiete, mit der entsprechenden Kennzeichnung (Hausgruppen) sind in abwechselnder Bauweise nur Hausgruppen mit Längen von mindestens 25 m und maximal 60 m zulässig.
- 3.6 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind Gebäude in abwechselnder Bauweise zulässig und damit Gebäude zulässig mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m.
- 4 **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)**
- 4.1 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für die Nebenanlagen, Garagen und Carports ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von öffentlichen Straßenverkehrsflächen von mindestens 1,50 m einzuhalten.
- 4.2 Stellplätze sind mit einer wasserundurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit hohem Fugenanteil, sicherhaftes Pflaster, Belag mit Rasterfugen, Rasengittersteinen, Schotterrasen) zu befestigen. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserundurchlässig herzustellen.
- 4.3 Bei Mehrfamilienhäusern sind die Stellplätze so anzuordnen, dass sie einzeln an-fahrbar sind und nicht hintereinander angeordnet werden.
- 4.4 Auf der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Errichtung von Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen.
- 5 **Verkehrsrflächen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)**
- Es sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen Besucherparkplatz und Müllabstellfläche festgesetzt. Die Flächen sind in der Zeit der Millionen-Aufstellung und der Abfallabholzeiten freizuhalten. Außerdem dieser Zeiträume ist die Nut-zung dieser Flächen als Besucherparkplatz zulässig. Eine Beschilderung entspre-chender Regelungen ist durch die Kommune zu erbringen.
- 6 **Flächen für Ladeinfrastruktur elektrischer betriebener Fahrzeuge (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
- 6.1 Es ist je Mehrfamilienhaus mindestens 1 Ladestation für E-Autos vorzuzahlen.
- 6.2 Je 5 öffentliche Stellplätze ist mindestens 1 Ladestation für E-Autos vorzuzahlen.
- 7 **Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
- Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflä-chen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grund-stücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der ein-fachen solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmodulfestfläche).
- 7.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon be-schriebene Fläche auf die zu realisierende Solarmodulfestfläche angerechnet werden.
- 7.3 Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen sind auch in Kombination mit einer Dach-begrünung zulässig.
- 8 **Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**
- Das Leitungsrecht im Bereich des grundrechtlich gesicherten Schotterstreifens zu Gunsten des Versorgungsorgans zur Sicherung bzw. zum Unterhalt der Gashoch-druckleitung. Dieser Bereich ist von Bäumen und teilwurzenden Sträuchern freizuhalten. Innerhalb dieser festgesetzten Fläche entlang der örtlichen Geltungsbe-reichsgrenze ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.
- 9 **Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)**
- 9.1 Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversor-gung nicht verwendet werden.
- 9.2 **Passiver Immissionsschutz**
- Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden innerhalb des Bebauungs-plans mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entspre-chend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau" – Teil 1 "Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau" – Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grund-lage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Lärmpegelbereiche.
- 9.2.1 Entsprechend der Planzeichendarstellung ist am nördlichen Plangebietrand der Lärmpegelbereich IV zur Bemessung des baulichen Schallschutzes heranzuziehen. Straßen abgewandt sowie auf den übrigen Bauflächen ist der Lärmpegelbereich IV

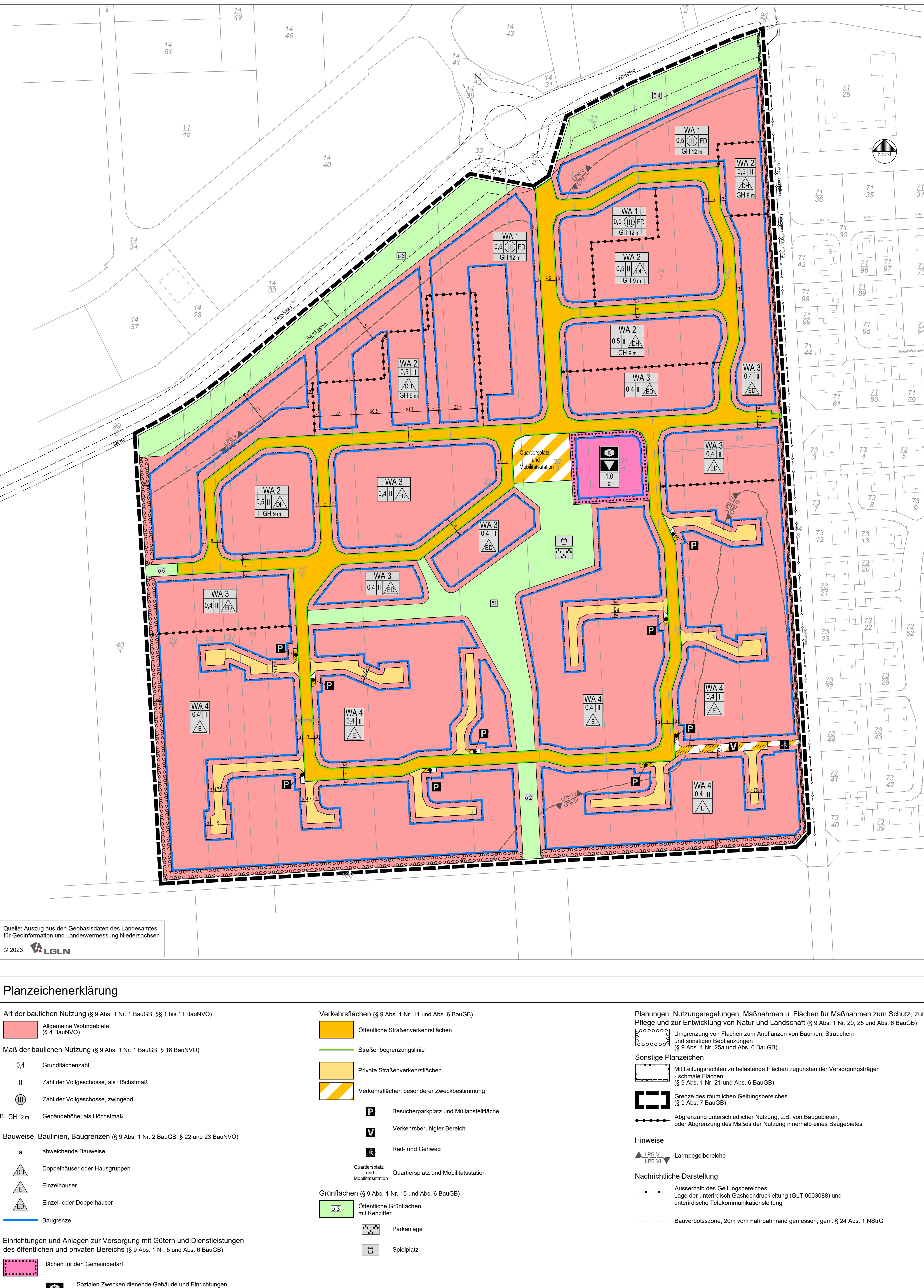
- zu beachten. Im südöstlichen Bereich oder durch Einzelanweise für einzelne Fas-saden kann der Lärmpegelbereich II herangezogen werden.
- Hinweis: Gemäß den Regelungen der DIN 4109, Teil 2 (Ausgabe 2016) darf bei of-fener Bebauung für Fassaden, die der Pegel bestimmten Geräuschquelle abge-wandt sind, der maßgebliche Außenlärmpegel um 5 dB(A) gemindert werden (Einzelanweise).
- 9.2.2 In Bezug auf Verkehrslärmgeräusche durch Straßen- oder Schienenverkehrsmittel sind bei der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern sowie Räumen mit sau-erstoffverbrauchenden Energiequellen in der Nachtzeit, in den Bereichen mit Beurteilungspegel > 45 dB, von Öffnungen der Fenster unabhängigen schalldämmende Lüf-tungs- und schalldämmender Luftaustausch gewährleistet ist.
- 9.2.3 Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgitter kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmender Luftaustausch gewährleistet ist.
- 9.2.4 Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgitter kann verzichtet werden, wenn Grundrissgestaltungen so umgesetzt werden, dass Fenster schutzbedürftiger Räume dem Lärm abgewandt angeordnet werden oder spezielle Fensterkonstruk-tionen (Bsp. Hafen-City-Fenster) genutzt werden.
- 9.2.5 In Bezug auf Energiebemisssungen sind bei der Errichtung von Schlaf- und Kin-derzimmern sowie Räumen mit sauerstoff-verbrauchenden Energiequellen in der Nachtzeit, in den Bereichen mit Beurteilungspegel > 40 dB(A) spezielle Fensterkon-struktionen (Bsp. Hafen-City-Fenster) zu verwenden.
- 9.2.6 Von den Festsetzungen zum Lärmchutz kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB aus-nahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nach-weis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden entstehen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.
- 9.2.7 Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Bauge-nehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Ver-fahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.
- 10 **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)**
- 10.1 Am westlichen Rand der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 4 am südlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 zum Übergang der privaten Grund-stücksflächen zur freien Landschaft ist auf den privaten Grundstücksflächen eine Randeingrünung in Form einer zweireihigen Hecke mit standortgerechten und heim-ischen bzw. klimaangepassten Gehölzen (gemäß der Pflanz- und Gehölzliste) anzu-legen.
- 11 **Gründungsrechtliche Festsetzungen**
- 11.1 **Öffentliche Grünflächen**
- 11.1.1 Die öffentlichen Grünflächen O1 und O2 ist mit der Zweckbestimmung Stadtpark de-finiert. Das Anlegen von Spielplätzen ist zulässig. Die öffentliche Grünfläche O1 und O2 kann ergänzend für Maßnahmen zum Sammeln und Versickern von Oberflä-chenwasser herangezogen werden. Zusätzlich sind in der öffentlichen Grünfläche O2 Anlagen zur Wasserver- und -entsorgung bis zur einer Fläche von maximal 35 m² zulässig.
- 11.1.2 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen O3 und O4 sind im Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der Landestraße (Bauvorbeitzone) kleine Abgrabungen und Auf-schüttungen zulässig.
- 11.1.3 Die öffentliche Grünfläche O5 ist als Wildblumenwiese auszugestalten.
- 11.1.4 Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten.
- 11.2 **Anzupflanzende Bäume (Grundstücke / Öffentliche Parkplätze) (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
- 11.2.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind je angefangenen 400 m² Grundstücks-fläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer oder klimaangepasster Laub- oder Obstbaum, entsprechender der Pflanzliste, zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- Pflanz-/Gehölzliste:**
- | | |
|---|---------------------|
| Großkronige Laubbäume | Spitzahorn |
| Acer platanoides | Bergahorn |
| Acer pseudoplatanus | Roteiche |
| Alnus glutinosa | Hängebirke |
| Betula pendula | Rotbuche |
| Fagus sylvatica | Vogelkirsche |
| Prunus avium | Zierapfel |
| Populus tremula | Zern-Eiche |
| Quercus cerris | Traubeneiche |
| Quercus petraea | Stieleiche |
| Quercus robur | Winterlinde |
| Tilia cordata | Flatterlinde |
| Ulmus laevis | Ulm Sorte „Rebona“ |
| Ulmus „Rebona“ | |
| Mittel- bis Kleinkronige Laubbäume | Feldahorn |
| Acer campestre | italienischer Ahorn |
| Acer opalus | Purpur-Erle |
| Alnus x spaethii | Hainbuche |
| Carpinus betulus | Blumen-Esche |
| Fraxinus ornus | Lederhulsenbaum |
| Gleditsia triacanthos | Traubeneiche |
| Prunus padus | Vogelbeere |
| Sorbus aucuparia | Elsbäure |
| Sorbus torminalis | Amerikanische Linde |
| Tilia americana „Redmond“ | Ulm Sorte „Lobel“ |
| Ulmus „Lobel“ | |
| Sträucher | Gemeiner Schneeball |
| Viburnum opulus | Pflaflenhütchen |
| Euconymus europaeus | Hartleuchter |
| Cornus sanguinea | Hasselnuß |
| Corylus avellana | Hundsrose |
| Rosa canina | Ligustre |
| Ligustrum vulgare | Schlehe |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Crataegus monogyna | Weidorn |
- Sortenliste für typische und bewährte Obstgehölze:**
- | | |
|----------------------------|--------------------------------|
| Äpfel | Krugscher Dickstiel |
| | Darlinger Kantäpfel |
| | Kaiser Milten |
| | Baumans Renette |
| | Kasseler Renette |
| | Aderlesberer Calvil |
| | Finkenwerder |
| | Halberstädter Jungfelsenapfel |
| | Schnöcker von Nordhausen |
| | Besterfeld Renette |
| | Schwäbische Renette |
| | Sülinger Grünlige |
| | Bremer Doornappel |
| Birnen | Bosc's Flaschenbirne |
| | Clappes Lebling |
| | Gelferts Butterbirne |
| | Grafin v. Paris |
| | Gelbe Graue |
| | Gute Luise |
| | Kostliche von Chameux |
| | Pastorenbirne |
| | Rote Dechantbirne |
| Kirschen | Dollespießer |
| | Schneiders späte Kornepfirsche |
| | Schattemorelle |
| | Frühweitsche |
| | Hauzwetsche |
| | Nancy Mirabelle |
| | Ontariofame |
| | Quilins Renecode |
| | Wangschamer |
| Pflaumen, Renecoden | |
| Mirabellen | |
| Walnuss | Diverse Sorten |



III. Hinweise

- 1 **Artenschutzrechtliche Kompensation**
- Um ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist eine artenschutzrechtliche FCS-Maßnahme für den Feldhamster notwendig (siehe Kap. 4.4.3 des Umweltberichts zum Bebauungsplan). Die Ausgestaltung der Maßnahme wird mit der UNB abgestimmt, ein Maßnahmenkonzept ist beizufügen. Die vor-gesehene Fläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 29 in der Fl.-Nr. 15 der Gemarkung Jense, Stadt Patensen. Die Maßnahme ist vor Baubeginn auf der Fläche für die FCS-Maßnahme vorzubereiten und durchzuführen. Die FCS-Maßnahme ist per Grundrißanriss nachfolgend zu sichern.
- 2 **Militärische Altlasten / Kampfmittel**
- Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Nach durchge-führter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Sollten bei Erdbearbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittel-beseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.
- 3 **Archäologische Denkmalspflege**
- Für Erdbearbeiten, die eine erstmalige bauliche Nutzung von Flächen im Plangebiet vorbereiten, ist eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 10 i.V.m. §§ 12-14 NDSchG einzuholen.
- Sollten bei der Durchführung von Bau- und Erdbearbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Scherben sowie auffällige Bodenerfahrungen und Steinkonzentrationen, auch gerin-gere Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese grundsätzlich gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denk-malspflege, Fachbereich Archäologie, Referat A2 – Regionalreferat Hannover, unver-züglich gemeldet werden.
- Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Ar-beiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld geahndet werden.
- 4 **Altlasten**
- Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagern, Altlastablagern bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflä-chen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserunverunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Bundeschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.
- 5 **Brand- und Katastrophenschutz**
- Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die tatsächliche Löschwasserversor-gung im Grundschutz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h)“ des DVGW Arbeitsblattes W 405. Ab-hängig von der Nutzung des Planungsgebietes müssen 96 m³/h bzw. 192 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden bereitgestellt werden.
- 6 **Baum- und Vegetationsschutz**
- Während der Bauphase ist der Schutz der zu erhaltenden Einzelbäume und Hecken im Bereich von Bauzufahrten, geplanten Anwohnerstraßen und Wegen im Kronen-traubereich und der Wurzelbereich gemäß DIN 19500 und RAS-LP 4 zu gewährleis-ten. Das gilt auch für die Walldhecke außerhalb des Geltungsbereiches, deren Kron-entwurf und Wurzelbereich in der Planung hineinreichen.
- Darüber hinaus sind allgemeine Bestimmungen zum Bodenschutz zu beachten: Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und zur Wiederverwendung geschützt werden. Die im Plangebiet unverstetigt verbleibenden Grundflächen sind während der Bauphase vor Boden-verdichtungen infolge von Befahren, Materialablagern u. ä. mit funktionsreichen Maßnahmen zu schützen. Durch ordnungsgemäßen und sorgsam Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sind Verunreinigungen von Boden und Wasser zu ver-mindern.
- 7 **Landwirtschaftliche Nutzung**
- Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche ist mit der Ein-wirkung von vorübergehend belastenden Geruchsemissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmemissionen (z.B. Traktor-engeräusche etc.) zu rechnen, die entstehenden Beeinträchtigungen sind im ge-sehentlichen Rahmen zu dulden.
- 8 **Rechtliche Grundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB)**
- in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) ge-ändert worden ist)
- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2022**
- geändert durch Verordnung vom 07. September 2022 (Nds. GVBl. S. 521)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenvorordnung (PlanZV)**
- in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Niedersächsisches Bauordnung (NBauO)**
- in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKNVG)**
- in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
- in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)**
- in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NatsSchG)**
- in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)**
- in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWVG)**
- in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Die Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Gronau eingesehen werden.
- 9 **Einfriedungen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)**
- Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur in Form von Gehölz-hecken standortgerechter Arten, Holzzaune, Metall- und Gabionen Zäune bis zu ei-ner maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Die Integration von Kunststoffelementen ist unzulässig.
- 10 **Private Vorgärten (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)**
- Eine volltägige Gestaltung der privaten Vorgärten besteht in Kies, Schotter und Steinen sind unzulässig (§ 9 Abs. 2 NBauO). Die nicht überbauten Flächen der Bau-grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
- Mindestens 50 % der privaten Freifläche (Einfahrten, Wege und Vorgärten) zwi-schen Wohngebäude und der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind zu durchgrünen.
- 11 **Private Stellplätze (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)**
- Bei privaten Stellplatzanlagen ist je 8 angefangenen Stellplätzen ein standortgerech-ter, einheimischer bzw. klimaangepasster Laubbau (siehe Gehölzliste) anzupflan-zen.
- 12 **Ordnungswidrigkeiten**
- Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bau-vorschrift zuwiderhandelt, Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500,00,- Euro geahndet werden.

Zeichnerische Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 43 "Am Dolchweg"



Verfahrensvermerke

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKNVG) - jeweils in der geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Gronau (Leine) diesen **Bebauungsplan Nr. 43 "Am Dolchweg"** beschlossen.

bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossenen.

Gronau (Leine), den Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Gronau (Leine) hat in seiner Sitzung am **22.03.2021** die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 43 "Am Dolchweg" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **13.07.2021** öffentlich bekannt gemacht worden.

Gronau (Leine), den Bürgermeister

Planunterlage

Kartenlage: M 1:1.000 Gemeinde: Gronau (Leine), Stadt Flur: 19
Maßstab: M 1:1.000 Gemarkung: Gronau (Leine)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2023 LGLN
Landkreis für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionalreferat Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.03.2023). 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.

Hildesheim, den
Dipl.-Ing. Marco Jankowski
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Unterschrift)
Immergarten 15
31134 Hildesheim

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der SWECO GmbH, Karl-Wiechert-Allee 1 B, 30625 Hannover.
Hannover, den **30.08.2024** i.V. (Planverfasser)

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am **13.07.2023** öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom **27.07.2023** bis **31.08.2023** durchgeführt.

Im selben Zeitraum fand, mit Schreiben vom **26.07.2023**, die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB statt.

Gronau (Leine), den Bürgermeister

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Gronau (Leine) hat in seiner Sitzung am **28.05.2024** dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. 43 "Am Dolchweg" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **03.06.2024** öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom **03.06.2024** bis **05.07.2024** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und wurden in dieser Zeit gemäß § 4 Abs. 4 BauGB in das Internet eingestellt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Gronau (Leine), den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Gronau (Leine) hat den Bebauungsplan Nr. 43 "Am Dolchweg" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **28.08.2024** als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gronau (Leine), den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 43 "Am Dolchweg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 43 "Am Dolchweg" ist damit rechtskräftig.

Gronau (Leine), den Bürgermeister

Verteilung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 43 "Am Dolchweg" ist die Verteilung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Gronau (Leine), den Bürgermeister

Übersichtskarte

1:10.000

Stadt Gronau (Leine)
Samtgemeinde Leinebergland
Landkreis Hildesheim

Bebauungsplan Nr. 43 "Am Dolchweg"

URSCHRIFT

Projektskizze	Beauftragter	CAD-Beauftragter	Projekt-Nr.	Projekt-Datei	Projekt-Status	Datum	Maßstab
M. Bräuer	Dr. Th. Th. Th.	Dr. Th. Th. Th.	00122-008	00122-008	00122-008	30.08.2024	1 : 1.000

SWECO Sweco GmbH - Ressort Stadtplanung und Regionalentwicklung
D-30625 Hannover, Karl-Wiechert-Allee 1 B - Telefon +49 511 3407-261