Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetrieben) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind für soziale und kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.

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 Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO) um bis zu 50 vom Hundert überschritten 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 Gemeinbedarfsfläche zu-

2.2 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, Lüftungsrohre, Antennen oder PV-Anlagen. Für diese Anlagen ist eine maximale Überschreitung der Gebäudehöhe von 1 m zulässig und bei Mehrfamilienhäuser ein maximale Überschreitung von 3 m zulässig.
- 2.2.6 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben gilt die das Grundstück erschließende, mittig vor dem Grundstück liegende Mitte der Straßenverkehrsfläche.
- 2.3 Maximale Anzahl von Wohneinheiten
- 2.3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 sind je Wohngebäude maximal 11 Wohnein-
- 2.3.2 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 WA 4 sind je Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig. Je Doppelhaushälfte und Reihenhaus ist maximal 1 Wohnein-
- 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
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete, mit der entsprechenden Kennzeichnung (Hausgruppen) sind in abweichender 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 abweichende Bau-
- weise zulässig und damit Gebäude zulässig mit einer Gebäudelänge von mehr als

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 wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit hohem Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Rasengittersteinen, Schotterrasen) zu befestigen. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig
- **4.3** Bei Mehrfamilienhäusern sind die Stellplätze so anzuordnen, dass sie einzeln anfahrbar 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.

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

- 5.1 Es sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen Besucherparkplatz und Müllabstellfläche festgesetzt. Die Flächen sind in der Zeit der Mülltonnen-Aufstellung und der Abfallabholzeiten freizuhalten. Außerhalb dieser Zeiträume ist die Nutzung dieser Flächen als Besucherparkplatz zulässig. Eine Beschilderung entsprechenden Regelungen ist durch die Kommune zu erbringen.
- Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge (§ 9 (1) Nr. 11
- **6.1** Es ist je Mehrfamilienhaus mindestens 1 Ladestation für E-Autos vorzuhalten. **6.2** Je 5 öffentliche Stellplätze ist mindestens 1 Ladestation für E-Autos vorzuhalten.

Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- 7.1 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
- 7.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden
- Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen sind auch in Kombination mit einer Dachbegrünung zulässig.

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6

Das Leitungsrecht im Bereich des grundrechtlich gesicherten Schutzstreifens zu Gunsten des Versorgungsträgers zur Sicherung bzw. zum Unterhalt der Gashochdruckleitung. Dieser Bereich ist von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Innerhalb dieser festgesetzten Fläche entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1

Nr. 23a BauGB) 9.1 Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.

9.2 Passiver Immissionsschutz Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden innerhalb des Bebauungsplanes mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend 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. Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Lärmpegelbereiche. 9.2.1 Entsprechend der Planzeichendarstellung ist am nördlichen Plangebietsrand der Lärmpegelbereich V zur Bemessung des baulichen Schallschutzes heranzuziehen.

Straßen abgewandt sowie auf den übrigen Bauflächen ist der Lärmpegelbereich IV

zu beachten. Im südöstlichen Bereich oder durch Einzelnachweise für einzelne Fassaden kann der Lärmpegelbereich III herangezogen werden.

9.2.2 In Bezug auf Verkehrslärmgeräusche durch Straßen- oder Schienenverkehrslärm

9.2.4 Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn

nen (Bsp. Hafen-City-Fenster) genutzt werden.

struktionen (Bsp. Hafen- City- Fenster) zu verwenden.

4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

tigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

11 Grünordnerische Festsetzungen

11.1 Öffentliche Grünflächen

schüttungen zulässig.

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

zu ersetzen.

Pflanz-/Gehölzliste:

Acer platanoides

Alnus glutinosa

Betula pendula Fagus sylvatica

Prunus avium

Populus tremula

Quercus cerris

Quercus robur

Ulmus "Rebona"

Acer campestre

Alnus x spaethii

Fraxinus ornus

Prunus padus

Ulmus "Lobel"

Sträucher

Sorbus aucuparia

Sorbus torminalis

Viburnum opulus

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Ligustrum vulgare

Crataegus monogyna

Prunus spinosa Sambucus nigra

Rosa canina

Kirschen

Mirabellen

Pflaumen, Renecloden

Euonymus europaeus

Carpinus betulus

Gleditsia triacanthos

Acer opalus

Mittel- bis kleinkronige Laubbäume

Tilia americana "Redmond" Amerikanische Linde

Sortenliste für typische und bewährte Obstgehölze

Tilia cordata

Ulmus laevis

Quercus petraea

Acer pseudoplatanus

Großkronige Laubbäume

Grundrissgestaltungen so umgesetzt werden, dass Fenster schutzbedürftiger

9.2.5 In Bezug auf Gewerbelärmimmissionen sind bei der Errichtung von Schlaf- und Kin-

9.2.6 Von den Festsetzungen zum Lärmschutz kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB aus-

derzimmern sowie Räumen mit sauerstoff-verbrauchenden Energiequellen in der

nahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nach-

Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schall-

dämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN

nehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Ver-

9.2.7 Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Bauge-

fahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

10 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sons-

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 heimi-

schen bzw. klimaangepassten Gehölzen (gemäß der Pflanz- und Gehölzliste) anzu-

10.1 Am westlichen Rand der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 4 und am südlichen

11.1.1 Die öffentlichen Grünflächen Ö1 und Ö2 ist mit der Zweckbestimmung Stadtpark de-

11.1.2 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen Ö3 und Ö4 sind im Abstand von 20 m zum

11.1.4 Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise

11.2.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind je angefangenen 400 m² Grundstücks-

Bergahorn

Hängebirke

Vogelkirsche

Zitterpappel

Traubeneiche

Zerr-Eiche

Stieleiche

Feldahorn

Purpur-Erle

Hainbuche

Vogelbeere

Blumen-Esche

Lederhülsenbaum

Traubenkirsche

Ulme Sorte "Lobel"

Pfaffenhütchen

Hartriegel

Haselnuss

Hundsrose

Liguster

Gemeiner Schneeball

Schwarzer Holunder

Krügers Dickstiel

Danziger Kantapfel

Baumanns Renette

Kasseler Renette

Adersleber Calvill

Finkenwerder Herbstprinz

Halberstädter Jungfernapfe

Schöner von Nordhausen

Schwöbersche Renette

Biesterfeld Renette

Sulinger Grunling

Clapps Liebling

Gräfin v. Paris

Pastorenbirne

Dolleseppler

Schattenmorelle

Frühzwetsche

Hauszwetsche

Nancy Mirabelle

Ontariopflaume

Wangenheimer

Diverse Sorten

Qullins Reneclode

Gute Graue

Gute Luise

Bremer Doorapfel

Bosc's Flaschenbirne

Gellerts Butterbirne

Köstliche von Charneux

Schneiders späte Knorpelkirsche

Rote Dechantsbirne

Kaiser Wilhelm

Goldparmäne

Winterlinde

Flatterulme

Ulme Sorte "Rebona"

Italienischer Ahorn

Rotbuche

Roterle

fläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer oder klimaangepasster

Laub- oder Obstbaum, entsprechender der Pflanzliste, zu pflanzen und bei Abgang

11.1.3 Die öffentliche Grünfläche Ö5 ist als Wildblumenwiese auszugestalten.

11.2 Anzupflanzende Bäume (Grundstücke / öffentliche Parkplätze)

finiert. Das Anlegen von Spielplätzen ist zulässig. Die öffentliche Grünfläche Ö1 und

Ö2 kann ergänzend für Maßnahmen zum Sammeln und Versickern von Oberflä-

chenwasser herangezogen werden. Zusätzlich sind in der öffentlichen Grünfläche

Fahrbahnrand der Landesstraße (Bauverbotszone) keine Abgrabungen und Auf-

Ö2 Anlagen zur Wasserver- und -entsorgung bis zur einer Fläche von maximal 35

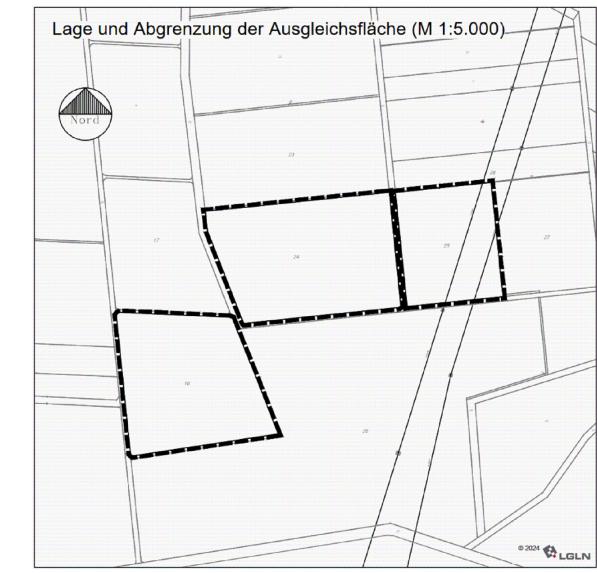
weis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw.

Nachtzeit, in den Bereichen mit Beurteilungspegel > 40 dB(A) spezielle Fensterkon-

Räume dem Lärm abgewandt angeordnet werden oder spezielle Fensterkonstruktio-

- 11.2.2 Bei Stellplatzanlagen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist je 5 angefangenen Stellplätzen ein standortgerechter, einheimischer bzw. klimaangepasster Laub-Hinweis: Gemäß den Regelungen der DIN 4109, Teil 2 (Ausgabe 2018) darf bei ofbaum auf Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen oder am Rand der Stellplätze, fener Bebauung für Fassaden, die der Pegel bestimmenden Geräuschquelle abgeentsprechender der Pflanzliste, anzupflanzen. Die einzelnen Baumscheiben müssen wandt sind, der maßgebliche Außenlärmpegel um 5 dB(A) gemindert werden eine Fläche von mindestens 10 m² umfassen, sofern die Baumstandorte in Asphaltflächen liegen.
- berücksichtigen: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm. sind bei der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern sowie Räumen mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen in der Nachtzeit, in den Bereichen mit Beurtei-11.2.4 Die festgesetzten zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten lungspegel > 45 dB, vom Öffnen der Fenster unabhängigen schallgedämmte Lüfund zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. tungseinrichtungen mit dem erforderlichen Bauschalldämm-Maß vorzusehen.
- 11.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Ent-9.2.3 Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die wicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein 20, 25 und Abs. 6 BauGB) ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.
 - 11.3.1 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird dieser Planung eine Kompensationsfläche außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet. Diese Kompensationsmaßnahme wird auf den Flurstücken 16, 24 und 25 in der Fl.-Nr. 6 der Gemarkung Brüggen, Stadt Gronau (Leine) durchgeführt. Der Planung werden von der Maßnahme 66.894 m² zugeordnet. Es verbleibt Überschuss von 8.808 m².

11.2.3 Für die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen ist folgende Pflanzqualität zu



11.3.2 FCS-Maßnahme – Feldhamster Kompensation

Für den Feldhamster sind auf einer geeigneten Fläche mit der UNB des Landkreises Hildesheim abgestimmte Aufwertungsmaßnahmen nach Maßnahmenkonzept für die entsprechenden Aufwertungen durchzuführen. Zur Sicherung des Erhaltungszustandes des Feldhamsters ist auf dem Flurstück 29, Fl.-Nr. 15 der Gemarkung Jeinsen in der Stadt Pattensen die Aufwertung der Fläche als Lebensraum für die Art durchgeführt werden. Dies ist im gleichen Umfang des zerstörten Lebensraums zu erfolgen und muss vor bzw. spätestens zum Zeitpunkt der Zerstörung der Fortpflanzungsund Ruhestätte Wirkung zeigen. Die genaue Ausgestaltung der Maßnahme ist dem

11.3.3 Ausgleichsmaßnahme Feldlerchenflächen

Zum Ausgleich des betroffenen Feldlerchenreviers sind Feldlerchenflächen einzurichten (Kap. 4.4.1 des Umweltberichts zum Bebauungsplan). Dazu ist für das betroffene Revier auf einer Fläche von mind. 1 Hektar eine Feldlerchenfläche anzulegen. Pro Hektar sind mind. 3 Fehlstellen (max. 10 Lercheninseln/ha) durch Aussetzen / Anheben der Sämaschine herzustellen. Die Fehlstellen sollen eine Breite von 3 m und eine Länge von ca. 7 m mit einem Flächenumfang von ca. 20 m² aufweisen. Die Anlage der Fehlstellen soll dabei im nördlichen Bereich des Flurstücks 24 in der Fl.-Nr. 6 der Gemarkung Brüggen, Stadt Gronau (Leine) erfolgen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Maßnahmenblatt in Kap. 4.4.3 des Umweltberichts zu entnehmen.

Dachfarbe und Dacheindeckung (gem. § 84 Abs. 3 Nr.1 NBauO)

Als Dacheindeckungen für die Hauptgebäude sind in dem Allgemeinen Wohngebiet nur Dachziegel (auch Dachschindeln) oder Dachsteine in den Farben rot, rotbraun, grau, anthrazit und schwarz sowie deren Zwischentöne zulässig. Zusätzlich sind Gründächer (lebende Pflanzen) zulässig. Flachdächer sind sowohl auf Haupt- und Nebenanlagen als Gründach (lebende Pflanzen) herzustellen. Glänzend engobierte sowie glasierte, reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metall-

bleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig. Gründächer

Dachformen (gem. § 84 Abs. 3 Nr.1 NBauO)

sind hiervon ausgenommen.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die Dächer als Flachdächer, Satteldächer, Zeltdächer, Pultdächer oder Tonnendächer auszugestalten. Dabei sind Dachneigungen bis maximal 45 Grad zulässig. Unzulässig sind einseitige Pultdächer. Im WA1 sind die Dächer als Flachdächer auszuführen.

Dachbegrünung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung < 15° der obersten Geschosse von Gebäuden sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dauerhaft und flächendeckend auf mindestens 80% der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Ausnahmen von der flächenhaften Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder technische Gebäudeausrüstung etc.).

Fassaden (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Fassaden sind mindestens zu 60% in Sichtmauerwerk, Putz, Holz, Beton oder Metallpaneelen und – blechen herzustellen, im Giebelbereich kann von dem vorgenannten abgewichen werden. Sichtmauerwerk ist in den Farben rot über braun bis anthrazit zulässig. Putzoberflächen sind zusätzlich in weiß mit Abtönungen zulässig. Für Holzfassaden sind zudem naturbelassen Farben zulässig. Metallpaneele sind in der Farbe anthrazit zulässig. An der übrigen Fassadenfläche und bei Fassadenflächen der Nebenanlagen (Stellplatzüberdachungen, Garagen, Abstellräume, Schallschutzwand) sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Einfriedungen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur in Form von Gehölzhecken standortgerechter Arten, Holzzäune, Metall- und Gabionen Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Die Integration von Kunststoffelementen Für die Durchlässigkeit kleiner Tiere und Kriechtiere ist ein Abstand der Einfriedung

zum Boden von mindestens 0.15 m einzuhalten. Private Vorgärten (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Eine vollflächige Gestaltung der privaten Vorgartenbereiche in Kies, Schotter und Steinen sind unzulässig (§ 9 Abs.2 NBauO: Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind). Mindestens 50 % der privaten Freifläche (Einfahrten, Wege und Vorgärten) zwischen Wohngebäude und der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind zu durchgrünen.

Private Stellplätze (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Bei privaten Stellplatzanlagen ist je 8 angefangenen Stellplätzen ein standortgerechter, einheimischer bzw. klimaangepasster Laubbaum (siehe Gehölzliste) anzupflan-

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

III. Hinweise

Artenschutzrechtliche Kompensation

Um ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatschG zu vermeiden, ist eine artenspezifische 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 beigefügt. Die vorgesehene Fläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 29 in der Fl.-Nr. 15 der Gemarkung Jeinsen, Stadt Pattensen. Die Maßnahme ist vor Baubeginn auf der Fläche für die FCS-Maßnahme vorzubereiten und durchzuführen. Die FCS-Maßnahme ist per Grunddienstbarkeit nachhaltig zu sichern.

Militärische Altlasten / Kampfmittel

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

Archäologische Denkmalpflege

Für Erdarbeiten, 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 Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe 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 Denkmalpflege, Fachbereich Archäologie, Referat A2 – Regionalreferat Hannover, unverzüglich 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 Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

Sollten in der Erde weitere Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreis Hildesheim, dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Stadt Gronau (Leine) anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschutz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) des DVGW Arbeitsplattes W 405. Abhängig von der Nutzung des Planungsgebietes müssen 96 m³/h bzw. 192 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden bereitgestellt werden.

Baum- und Vegetationsschutz

Während der Bauphase ist der Schutz der zu erhaltenden Einzelbäume und Hecken im Bereich von Bauzufahrten, geplanten Anwohnerstraßen und Wegen im Kronentraufbereich und der Wurzelbereich gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 zu gewährleisten. Das gilt auch für die Wallhecke außerhalb des Geltungsbereiches, deren Kronentrauf- und Wurzelbereich in das Plangebiet 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 unversiegelt verbleibenden Grundflächen sind während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. mit funktionstüchtigen Maßnahmen zu schützen. Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sind Verunreinigungen von Boden und Wasser zu ver-

Landwirtschaftliche Nutzung

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche ist mit der Einwirkung von vorübergehend belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche etc.) zu rechnen, die entstehenden Beeinträchtigungen sind im gesetzlichen Rahmen zu dulden.

IV. Nachrichtliche Übernahme

Anbauverbotszone

Innerhalb der Anbauverbotszone zur Landesstraße von 20 m sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

Rechtliche Grundlagen

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist)

<u>Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2022</u> geändert durch Verordnung von 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

<u>Planzeichenverordnung</u> (**PlanZV**) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung <u>Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)</u>

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

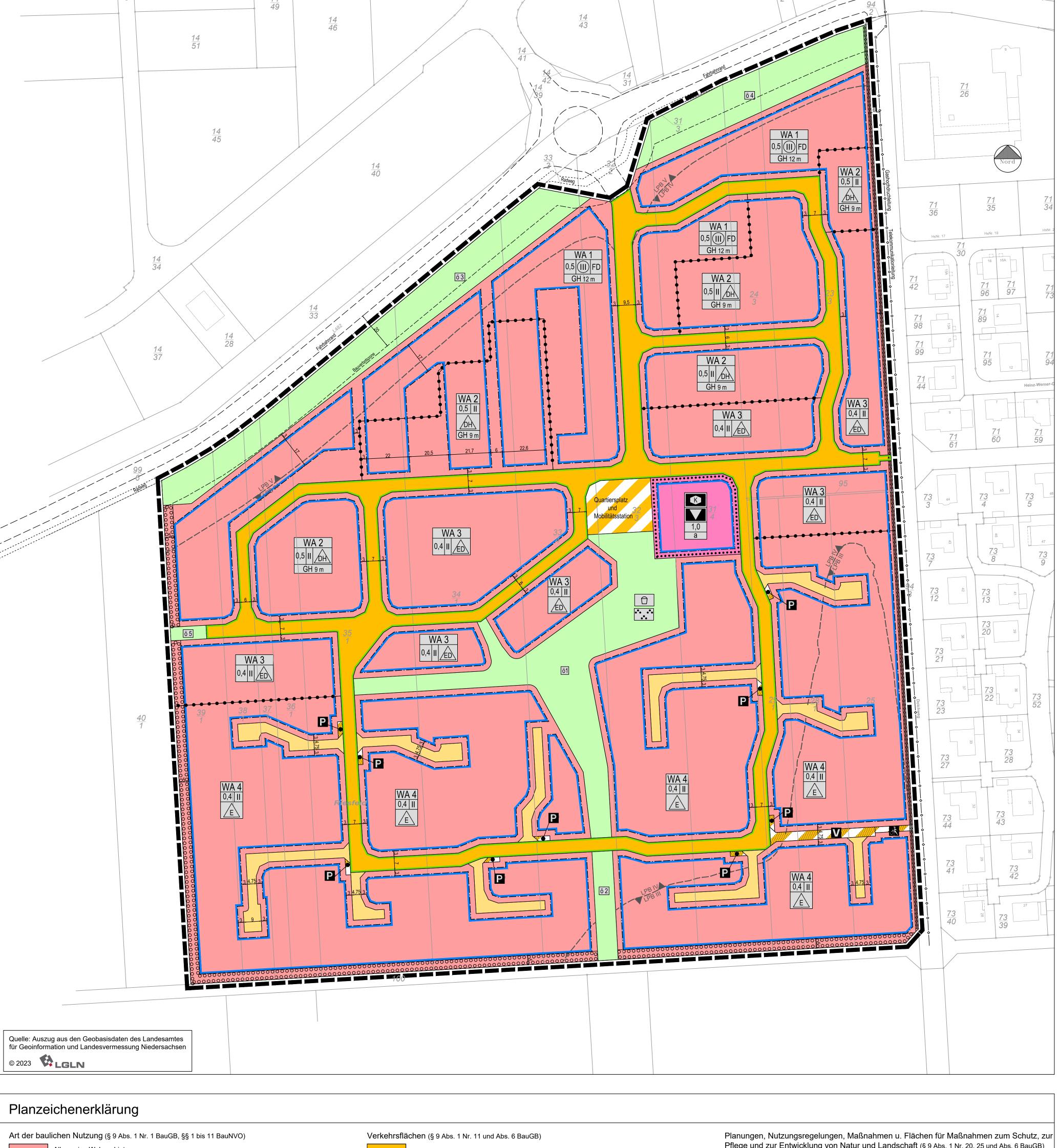
Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Gronau eingesehen werden.



Straßenbegrenzungslinie

Private Straßenverkehrsflächen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

Parkanlage

mit Kenziffer

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Gehweg

Verkehrsberuhigter Bereich

Quartiersplatz und Mobilitätsstation

Besucherparkplatz und Müllabstellfläche

Bebauungsplan Nr. 43 "Am Dolchweg"

Zeichnerische Festsetzungen

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO) Allgemeine Wohngebiete Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

abweichende Bauweise Doppelhäuser oder Hausgruppen

z.B. GH 12 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß

Einzelhäuser Einzel- oder Doppelhäuser

Baugrenze Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für den Gemeinbedarf

Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) Öffentliche Straßenverkehrsflächen Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB) Sonstige Planzeichen

> schmale Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

LPB V Lärmpegelbereiche

Nachrichtliche Darstellung Ausserhalb des Geltungsbereiches:

Lage der unterirdisch Gashochdruckleitung (GLT 0003088) und unterirdische Telekommunikationsleitung

----- Bauverbotsszone, 20m vom Fahrbahnrand gemessen, gem. § 24 Abs. 1 NStrG

ዝ Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger

Maßstab 1 : 1.000

Verfahrensvermerke

Bebauungsplan Nr. 43 "Am Dolchweg"

Bebauungsplan Nr. 43 "Am Dolchweg" beschlossen.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)des § 84 der Niedersächsischen

der geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Gronau (Leine) diesen

Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) - jeweils in

bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie

Der Rat der Stadt Gronau (Leine) hat in seiner Sitzung am 22.03.2021 die Aufstellung des

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht

"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeut-

samen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.02.2023).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 13.07.2023 ortsüblich bekannt

Die frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 27.07.2023

Im selben Zeitraum fand, mit Schreiben vom 26.07.2023, die Unterrichtung der Behörden und sonstigen

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Vermessungs- und Katasterverwaltung

Regionaldirektion Hameln-Hannover

Bürgermeister

Bürgermeister

Gemarkung: Gronau (Leine) Flur: 19

Gemeinde: Gronau (Leine), Stadt

(Unterschrift)

(Planverfasser)

Bürgermeister

.....

.....

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Präambel und Ausfertigung

die Begründung beschlossen.

Gonau (Leine), den

Gonau (Leine), den

Hildesheim, den

Dipl.-Ing. Marco Jankowski

Hannover, den 30.08.2024

bis 31.08.2023 durchgeführt.

Gonau (Leine), den

Internet eingestellt.

Satzungsbeschluss

Immengarten 15

Planverfasser

31134 Hildesheim

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der

SWECO GmbH, Karl-Wiechert-Allee 1 B, 30625 Hannover.

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB statt.

Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

(§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

§ 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

öffentlicher Belange eingeholt worden.

Gonau (Leine), den

Gonau (Leine), den

Gonau (Leine), den

Verletzung von Vorschriften

Gonau (Leine), den

Ubersichtskarte

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Gronau (Leine) hat in seiner Sitzung am 28.05.2024 dem Entwurf des

Bebauungsplans Nr. 43 "Am Dolchweg" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 03.06.2024 bis 05.07.2024 gemäß

§ 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und wurden in dieser Zeit gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das

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

Der Rat der Stadt Gronau (Leine) hat den Bebauungsplan Nr. 43 "Am Dolchweg" nach Prüfung

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 43 "Am Dolchweg" ist die

der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.08.2024 als Satzung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.06.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

M. 1:1.000

Planunterlage

Aufstellungsbeschluss

URSCHRIFT

W. Böschen 0312-22-008 240903-BP-43-Dolchweg URSCHRIFT.dwg 30.08.2024 1:1.000 Sweco GmbH - Ressort Stadtplanung und Regionalentwicklung

Stadt Gronau (Leine) Samtgemeinde Leinebergland

Landkreis Hildesheim Bebauungsplan Nr. 43

"Am Dolchweg'

D-30625 Hannover, Karl-Wiechert-Allee 1 B - Telefon +49 511 3407-261