Verfahrensvermerke

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)des §§ 64 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 96 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NdsKVG)– jeweils in der geltenden Fassung – hat der Rat der Stadt Gronau (Leine) die

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 43 "Am Dolchweg" mit örtlichen Bauvorschriften

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

Gronau (Leine), den .....

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Gronau (Leine) hat in seiner Sitzung am **07.10.2025** die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 43 "Am Dolchweg" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **10.01.2026** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gronau (Leine), den .....

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: M. 1:1.000
Gemarkung: Gronau (Leine), Flur: 19

© GeoBasis-DE/LGLN (2025)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: **051-L4-00007/2025**, Stand vom **15.10.2025**).

..... den .....
(Ort) (Datum)

LGLN RD Hameln-Hannover - Katasteramt Alfeld -
(Amtliche Vermessungsstelle)

Im Auftrage

Siegel

(Unterschrift)

Planverfasser

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von
SWECO GmbH, Karl-Wiechert-Allee 1 B, 30625 Hannover.

Hannover, den **13.05.2026** i.V.

(Planverfasser)

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Veröffentlichung und Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Gronau (Leine) hat in seiner Sitzung am **10.12.2025** dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 43 "Am Dolchweg" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung sowie öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung und öffentlichen Auslegung wurden am **10.01.2026** ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung wurden im Zeitraum vom **12.01.2026 bis 20.02.2026** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und haben zusätzlich öffentlich ausgelegen.

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 die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 43 "Am Dolchweg" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **30.04.2026** als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Gronau (Leine), den .....

Bürgermeister

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 43 "Am Dolchweg" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 43 "Am Dolchweg" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit rechtskräftig.

Gronau (Leine), den .....

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 43 "Am Dolchweg" mit örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Gronau (Leine), den .....

Bürgermeister

I. Textliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

1. Ausführarttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Am Dolchweg" treten im Geltungsbereich der baulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43 „Am Dolchweg" und die örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Grundflächenzahl

3.1.1 Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet WA 5 ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

3.1.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete kann die jeweilige max. GRZ 0,5 und 0,4 durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

3.2 Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Festsetzung maximal zulässiger Vollgeschosse sowie der Festsetzungen von Gebäudehöhen gregelt.

3.2.1 Im WA 1 sind zwingend 3 (III) Vollgeschosse zu errichten.

3.2.2 Im WA 2 sind maximal 2 (II) Vollgeschosse zulässig.

3.2.3 Innerhalb der allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist eine maximale Gebäudehöhe von 14 m zulässig.

3.2.4 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2 ist eine maximale Gebäudehöhe von 10 m zulässig.

3.2.5 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 Mehrfamilienhäusern eine maximale Überschreitung von 3 m zulässig.

3.2.6 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben gilt die das Grundstück erschließende, mittig vor dem Grundstück liegende Mitte der Straßenverkehrsfläche.

3.3 Maximale Anzahl von Wohneinheiten

3.3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 ist je Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und Abs. 4, § 23 Abs. 3 BauNVO)

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Doppelhäuser und Hausgruppen unzulässig.

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen gem. der Definition in Festsetzung 4.5 zulässig.

4.3 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.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für die Nebenanlagen, Garagen und Carports ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von öffentlichen Straßenverkehrsflächen von mindestens 1,50 m einzuhalten.

5.2 Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit hohem Fugenanteil, sickerfähiger Asphalt, Belag mit Rasenfugen, Rasengittersteinen, Schotterrasen) zu befestigen. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

5.3 Bei Mehrfamilienhäusern sind die Stellplätze so anzuordnen, dass sie einzeln anfahrbar sind und nicht hintereinander angeordnet werden.

5.4 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.

6. Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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.

7. 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 installierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

7.3 Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen sind auch in Kombination mit einer Dachbegrünung zulässig.

8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

8.1 Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.

8.2 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.

8.2.1 Entsprechend der Planzeichenerklärung ist im nordlichen Plangebietsrand der Lärmpegelbereich V zur Bemessung des baulichen Schallschutzes heranzuziehen. Straßen abgewandt sowie auf den übrigen Bauflächen ist der Lärmpegelbereich IV zu beachten.

8.2.2 Hinweis: Gemäß den Regelungen der DIN 4109, Teil 2 (Ausgabe 2018) darf bei offener Bebauung für Fassaden, die der Pegel bestimmenden Gerauschquelle abgewandt sind, der maßgebliche Außenlärmpegel um 5 dB(A) gemindert werden.
(Einzelnachweis).

8.2.3 In Bezug auf Verkehrslärmgeräusche durch Straßen- oder Schienenverkehrslärm sind bei der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern sowie Räumen mit ausreichendverbrauchenden Energiequellen in der Nachtzeit, in den Bereichen mit Beurteilungspegel > 40 dB(A) spezielle Fensterkonstruktionen (Bsp. Hafen- City- Fenster) zu verwenden.

8.2.4 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.

8.2.5 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.

8.2.6 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben gilt die das Grundstück erschließende, mittig vor dem Grundstück liegende Mitte der Straßenverkehrsfläche.

8.2.7 Von den Festsetzungen zum Lärmschutz kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. 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.

8.2.8 Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

9. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

9.1 Am westlichen Rand der allgemeinen Wohngebiete WA 1 zum Übergang der privaten Grundstücksflächen zur freien Landschaft ist auf den privaten Grundstücksflächen eine Randeingrünung in Form einer zweireihigen Hecke mit standortgerechten und heimischen bzw. klimaangepassten Gehölzen (gemäß der Pflanz- und Gehölzliste) anzulegen.

10. Grünordnerische Festsetzungen

10.1 Anzupflanzende Bäume (Grundstücke / öffentliche Parkplätze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.1.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer oder klimaangepasster Laub- oder Obstbaum, entsprechender der Pflanzliste, zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanz-/Gehölzliste:		**Sortenliste für typische und bewährte**	
Großkronige Laubbäume		**Obstgehölze:**	
Acer platanoides	Spitzahorn	**Äpfel**	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Kragers Dickstiel	
Alnus glutinosa	Roterle	Danziger Kantapfel	
Betula pendula	Hängebirke	Kaiser Wilhelm	
Fagus sylvatica	Rotbuche	Baumanns Renette	
Prunus avium	Vogelkirsche	Goldparmäne	
Populus tremula	Zitterpappel	Kasseler Renette	
Quercus cerris	Zerr-Eiche	Adenseer Calvil	
Quercus petraea	Traubeneiche	Finkenwerder Herbstprinz	
Quercus robur	Stieleiche	Halbestädter Jungfernapfel	
Tilia cordata	Winterlinde	Schöner von Nordhausen	
Ulmus laevis	Flatterulme	Bielefelder Renette	
Ulmus „Rebona"	Ulme Sorte „Rebona'	Schwobscheibe Renette	
		Sulitger Grüning	
Mittel- bis kleinkronige Laubbäume		Bremer Boorapfel	
Acer campestre	Feldahorn		
Acer opalus	Italienischer Ahorn	**Birnen**	
Alnus x spaethii	Purpur-Erle	Bosc´s Flaschenbirne	
Carpinus betulus	Hainbuche	Clapps Liebling	
Fraxinus ornus	Blumen-Esche	Gellerts Butterbirne	
Gleditsia triacanthos	Lederhülsenbaum	Gräfin von Paris	
Prunus padus	Traubenkirsche	Grüne Jagd	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Gute Luise	
Sorbus torminalis	Elsbeere	Köstliche von Charneux	
Tilia americana „Redmond"	Amerikanische Linde	Pastorenbirne	
Ulmus „Lobel"	Ulme Sorte „Lobel'	Rote Dechantsbirne	
		Kirschen	
Sträucher		Dolissoppler	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Schnebers späte Knorpelkirsche	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Schattenmorelle	
Cornus sanguinea	Hartriegel		
Corylus avellana	Haselnuss	**Pflaumen, Renecloden**	
Rosa canina	Hundsrose	Frühzwetsche	
Ligustrum vulgare	Liguster	Hauszwetsche	
Prunus spinosa	Schlehe		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	**Mirabellen**	
Crataegus monogyna	Weißdorn	Nancy Mirabelle	
		Ontariopflaume	
		Quiline Renecdode	
		Wangenheimer	
		Walnuss	
		Diverse Sorten	

10.1.2 Bei Stellplatzanlagen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist je 5 angefangenen Stellplätzen ein standortgerechter, einheimischer bzw. klimaangepasster Laubbaum auf Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen oder am Rand der Stellplätze, entsprechender der Pflanzliste, anzupflanzen. Die einzelnen Baumscheiben müssen eine Fläche von mindestens 10 m² umfassen, sofern die Baumstandorte in Asphaltflächen liegen.

10.1.3 Für die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen ist folgende Pflanzqualität zu berücksichtigen: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm.

10.1.4 Die festgesetzten zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. 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 Grunddächer (lebende Pflanzen) zulässig. Flachdächer sind soweit auf Haupt- und Nebenanlagen als Gründach (lebende Pflanzen) herzustellen.

Glänzend engobierte sowie glasierte, reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig. Gründächer sind hiervon ausgenommen.

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

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.

3. 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.).

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

Die Fassaden sind mindestens zu 60% in Sichtmauerwerk, Putz, Holz, Beton oder Metallpaneelen und – tafeln herzustellen, im Gebietsbereich kann von dem vorgenannten abgewichen werden. Sichtmauerwerk ist in den Farben rot oder braun bis anthrazit zulässig. Putzoberflächen sind zusätzlich in weiß, mit Abtönungen zulässig. Für Holzfassaden sind zudem naturbelassenen 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.

5. 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 ist unzulässig.
Für die Durchlässigkeit kleiner Tiere sind Kriechtiere ist ein Abstand der Einfriedung zum Boden von mindestens 0,15 m einzuhalten.

6. 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 Freiflache (Einfahrten, Wege und Vorgärten) zwischen Wohngebäude und der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind zu durchgrünen.

7. Private Stellplätze (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

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

8. Ordnungswidrigkeiten

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

III. Hinweise

1. 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.

2. 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 erforderlich.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder früh-neuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (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.

3. Altlasten

Es sind keine Altlastsen im Plangebiet bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Mutlastagenungen, Altablagerungen bzw. Abstandsorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Bodenbzw. 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.

4. Brand- und Katastrophenschutz

Für den Planung der Loschwasserversorgung für den Grundschutz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die tatsächliche Loschwasserversorgung im Brandschutz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Loschwasserbedarf (m³/h) des DVGW Arbeitsplatzes 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.

5. Baum- und Vegetationsschutz

Während der Bauphase ist der Schutz der zu erhaltenden Einzelbäume und Hecken im Bereich von Baustellenflächen, geplanten Anpflanzstandorten und Leitungen im Kronenbereich und der Wurzelbereich gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 zu gewährleisten. Das gilt auch für die Wallhecke außerhalb des Geltungsbereiches, deren Kronentraut- 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. a. mit funktionstüchtigen Maßnahmen zu schützen. Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sind Verunreinigungen von Boden und Wasser zu vermeiden.

6. 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

1. Anbauverbotszone gem. NStrG

Außerhalb der Ortsdurchfahrten dürfen gem. § 24 Abs. 1 NStrG längs der Landes- oder Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weiter gehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Rechtliche Grundlagen

BAUGESETZBUCH (**BauGB**)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 346) geändert worden ist.

LANDES-RAUMORDNUNGSPROGRAMM NIEDERSACHSEN (**LROP**) 2022
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

PLANZEICHENVERORDNUNG (**PLANZV**)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG (**NBauO**)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ (**NKomVG**)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (**BUNDESNATURSCHUTZGESETZ – BNatSchG**)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

NIEDERSÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ (**NNatSchG**)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

NIEDERSÄCHSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (**NDSchG**)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

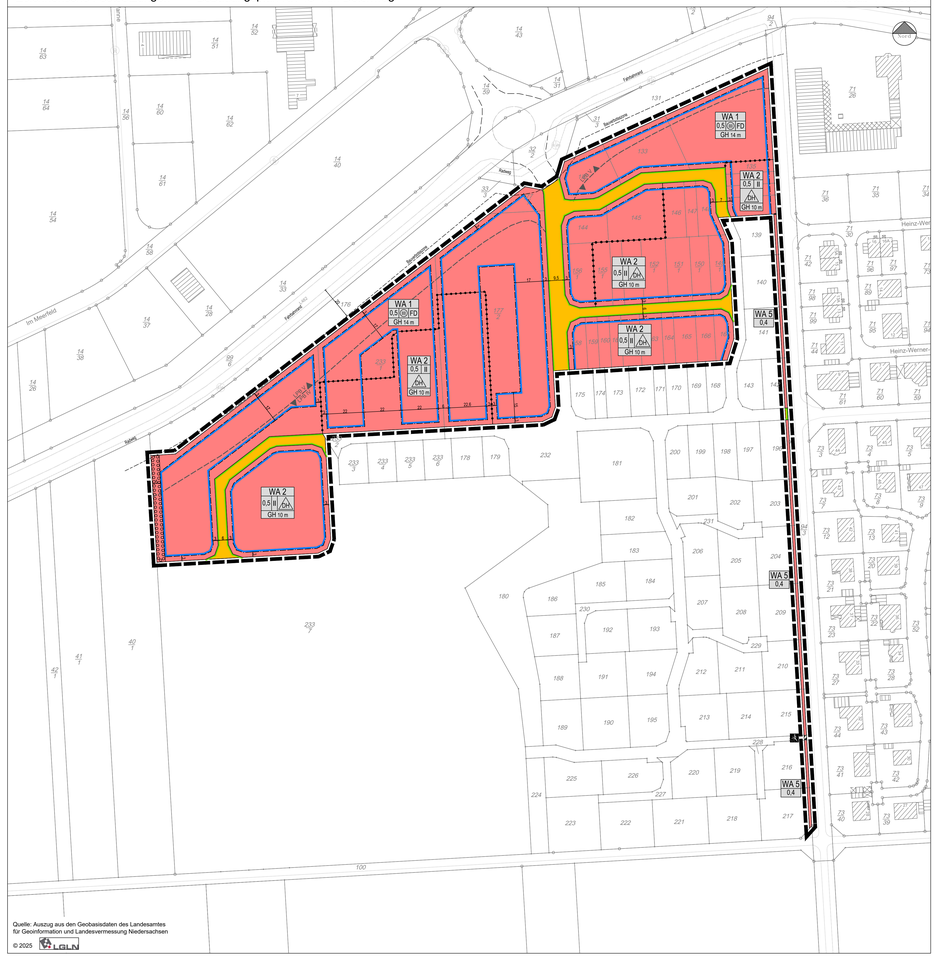
NIEDERSÄCHSISCHES WASSERGESETZ (**NWG**)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

NIEDERSÄCHSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (**NDSchG**)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

NIEDERSÄCHSISCHES STRAßENGESETZ (**NStrG**)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

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

Zeichnerische Festsetzungen — Bebauungsplan Nr. 43 "Am Dolchweg" — Maßstab 1 : 1.000


WA 1
0,5 | II | FD
GH 14 m
WA 2
0,5 | II
GH 10 m
WA 5
0,4
Im Maschen
Dolchweg
Feldweg
Heinz-Werner
Sülzer
Am Sülzer
Am Sülzer Bach
Am Sülzer Graben
Am Sülzer Teich
Am Sülzer Weg
Am Sülzer Wiesen
Am Sülzer Wiesenbach
Am Sülzer Wiesengraben
Am Sülzer Wiesenteich
Am Sülzer Wiesenweg
Am Sülzer Wiesenwiesen
Am Sülzer Wiesenwiesenbach
Am Sülzer Wiesenwiesengraben
Am Sülzer Wiesenwiesenteich
Am Sülzer Wiesenwiesenweg
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesen
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenbach
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesengraben
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenteich
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenweg
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesen
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenbach
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesengraben
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenteich
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenweg
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesen
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenbach
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesengraben
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenteich
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenweg
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesen
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenbach
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesengraben
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenteich
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenweg
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesen
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenbach
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesengraben
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenteich
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenweg
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesen
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenbach
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesengraben
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenteich
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenweg
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesen
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenbach
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesengraben
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenteich
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenweg
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesen
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenbach
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesengraben
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenteich
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenweg
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesen
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenbach
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesengraben
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenteich
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenweg
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesen
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenbach
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesenwiesengraben
Am Sülzer Wiesenwiesenwiesenwiesenwies