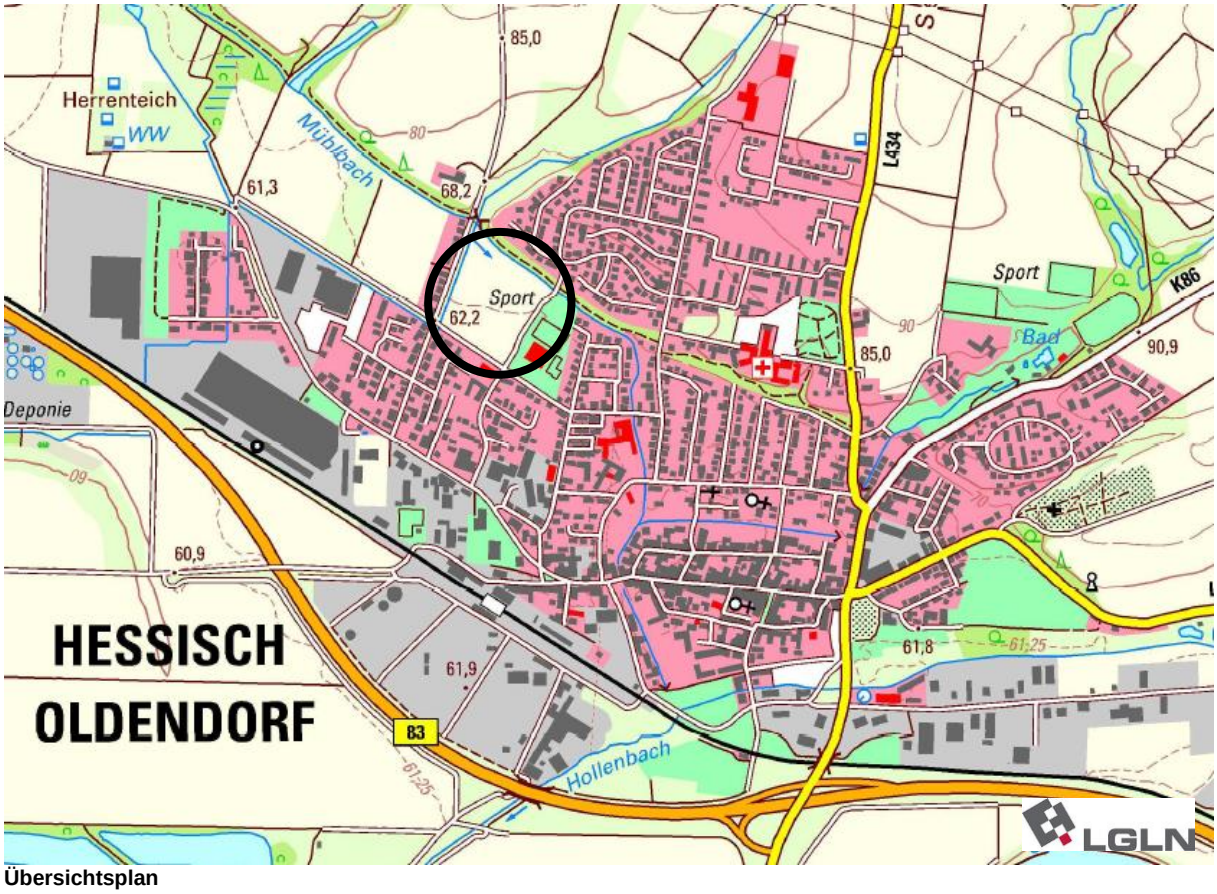
Stadt
Hessisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 71
„Kösters Kamp-Ost“
ST Hessisch Oldendorf
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

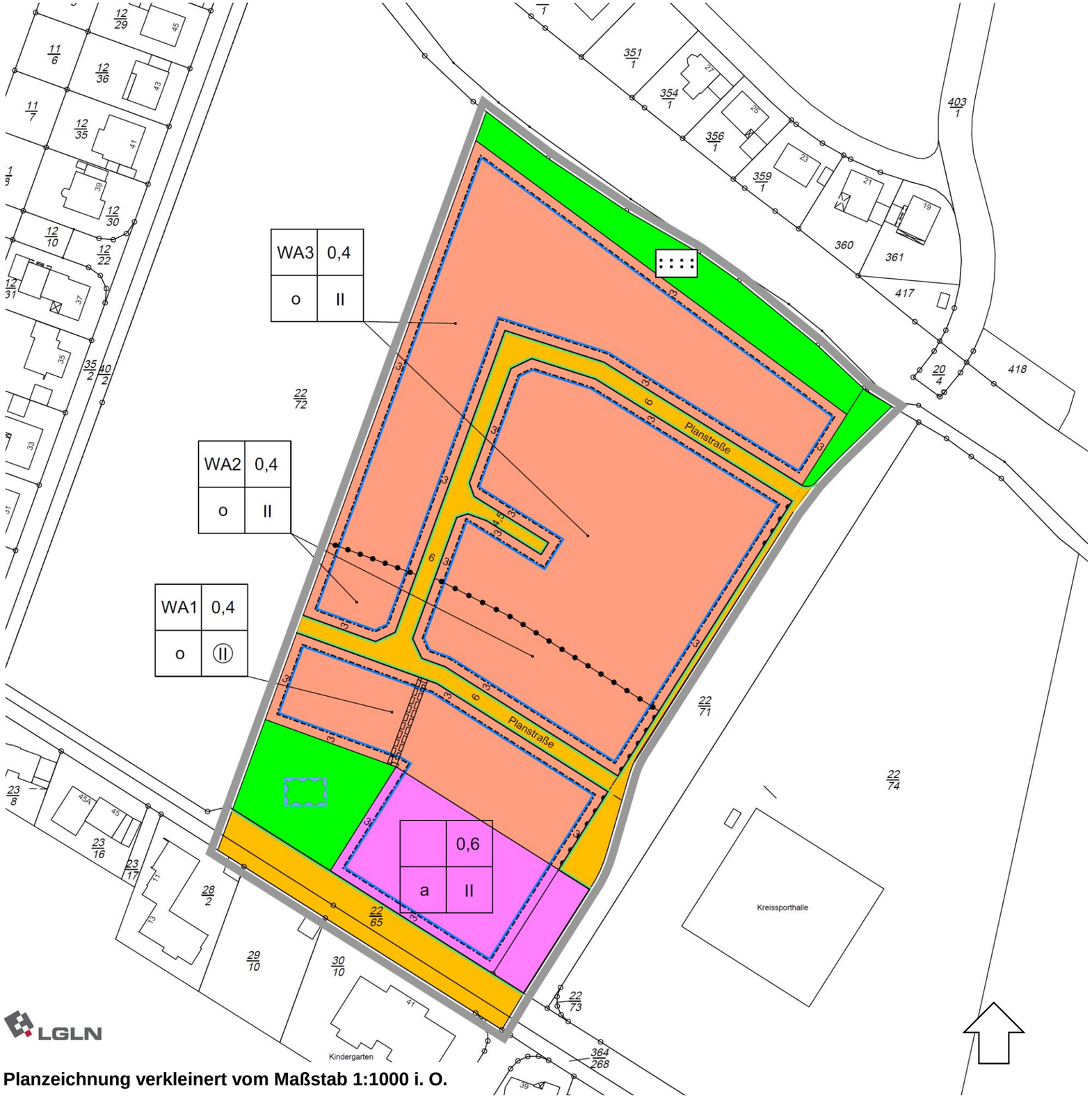
E N T W U R F 0 5 – 2 0 1 9



Übersichtsplan

PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoehler@t-online.de
www.peter-flaspoehler.de



Planzeichnung verkleinert vom Maßstab 1:1000 i. O.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

(II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 11 BauGB)

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung:

Begleitgrün

Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

Textliche Festsetzungen

1 Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind unzulässig

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Trauf-, First- und Gebäudehöhen im allgemeinen Wohngebiet (§ 16 und § 18 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten 1, 2 und 3 (WA1, WA2 und WA2) sind die folgenden Trauf-, First- und Gebäudehöhen einzuhalten:

		WA1	WA2	WA3
• Gebäude mit geneigten Dächern:	Traufhöhe maximal	7,0 m	7,0 m	6,0 m
	Firsthöhe maximal	11,5 m	9,5 m	8,5 m
• Flachdachgebäude	Gebäudehöhe maximal	10,0 m	9,0 m	7,0 m

3 Bezugspunkt zur Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Maßgeblicher Bezugspunkt ist die Oberkante der zur Erschließung des Gebäudes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im endausgebauten Zustand. Gemessen wird in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze.

4 Abweichende Bauweise

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das auf den mit baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bebauten bzw. befestigten Flächen und im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten oder zur Versickerung zu bringen.

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

Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser ist zur Rückhaltung und zeitverzögerten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ein Regenrückhaltebecken mit Anschluss an die Vorflut herzustellen.

Das Rückhaltebecken ist naturnah zu gestalten und mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Saatmischung anzusäen.

Grünanlage

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und zu ergänzen, so dass eine lockere Eingrünung des Baugebietes zur Bach- und Wegeparzelle entsteht und ca. 50 % der Fläche mit Gehölzen bepflanzt ist. Die Pflanzung ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Gehölzauswahl siehe Gehölzliste 1 im Anhang. Die Gehölzqualität muss mindestens für Bäume HSt, 3xv. 10 -12 StU, für Strauchgehölze Str. oder Hei, 2xv., 100 - 150 cm betragen.

7 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind als Leitungsrechte zugunsten des Abwasserbetriebs der Stadt Hessisch Oldendorf festgesetzt.

Ein Verschieben der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist zulässig, wenn das Erschließungsziel - Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsanlagen - gewahrt bleibt.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Die Errichtung von Garagen bzw. Carports i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO ist ausnahmsweise zulässig, wenn der Abwasserbetrieb der Stadt Hessisch Oldendorf dem Vorhaben zustimmt.

8 Pflanz- und Erhaltungsgebote im Straßenraum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der Planstraße sind zur Durchgrünung des Straßenraums mindestens 7 mittelgroße Laubbäume (Carpinus betulus – Hainbuche) gemäß Gehölzliste 1 und 2 als Hochstamm mit einer Mindestqualität von HSt., 3 x v., 14 - 16 cm, mB zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je Baum ist eine begrünte Vegetationsfläche von mindestens 8 m² anzulegen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die Baumscheibe ist mit Stauden/Bodendeckern dauerhaft zu begrünen.

Die Hochstammlaubbäume an der *Henningstraße* und am *Narzissenweg* sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Kösters Kamp“ festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA).

§ 2 Dächer

Dachform

Zulässig sind geneigte Dächer bis maximal 45° Dachneigung sowie Flachdächer.

Dacheindeckung

Für die Eindeckungen der geneigten Dächer sind nicht glasierte Ziegel oder Betonsteine der Farben rot, rotbraun und dunkelgrau bis schwarz zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:

2001 Rotorange	3004 Purpurrot	7012 Basaltgrau
2002 Blutorange	3005 Weinrot	7013 Braungrau
3000 Feuerrot	3009 Oxidrot	7015 Schiefergrau
3002 Kaminrot	3011 Braunrot	7016 Anthrazitgrau
3003 Rubinrot	3013 Tomatenrot	7021 Schwarzgrau

Grasdächer und Solarelemente (auch als Dacheindeckung) sind allgemein zulässig.

Für untergeordnete Dächer, Dachgauben und Dachfenster sind andere Materialien und Farben zulässig.

§ 3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke

In den Vorgartenbereichen sind flächige Schotter- oder anderweitige Gesteinsabdeckungen der Beete unzulässig. Traufstreifen um das Gebäude aus Kies oder Schotter mit einer max. Breite von 50 cm sind zulässig. Ebenso zulässig ist mineralisches Substrat bei Staudenmischpflanzungen. Im Übrigen gilt § 9 Abs. 2 NBauO.

§ 4 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen dürfen nicht höher als 1,20 m über dem Straßenniveau sein.

Zu den öffentlichen Grünflächen sowie zur westlich angrenzenden Ackerfläche sind sichtundurchlässige Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Als sichtundurchlässig gelten Einfriedungen, die in der Ansichtsfläche zu mindestens 50% geschlossen sind.

Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für Schnitthecken aus standortheimischen Gehölzen.

Nadelgehölze (Thuja u. ä.) mit Ausnahme von Eiben (Taxus baccata) sind als Grundstückseinfriedung generell unzulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

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

Hinweise

1 Archäologische Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohlesammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2 Hinweise zum Bodenschutz

Gemäß § 1a 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) 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.

3 Hinweise zum Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

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

Grundsätzlich dürfen Gehölze nur außerhalb der Vegetationsperiode (vom 1. Oktober bis 28. Februar) gefällt oder stark zurückgeschnitten/auf den Stock gesetzt werden. Pflegeschnitte sind auch innerhalb der Vegetationsperiode möglich (§ 39 BNatSchG).

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

4 Erkundungspflicht

Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

5 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

6 Inkrafttreten

Bisher war das Plangebiet Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 „Kösters Kamp“. Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten im Geltungsbereich des Plangebiets des Bebauungsplan Nr. 71 „Kösters Kamp-Ost“ die bisher wirksamen Festsetzungen außer Kraft und werden durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

7 Gehölzlisten

Gehölzliste 1: Standortgerechte, heimische Gehölze

Große Bäume (> 15 m):		**Große Sträucher:**	
Acer platanoides	- Spitzahorn	Corylus avellana	- Hasel
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Crataegus laevigata	- Zweigriffl. Weißdorn*
Fagus sylvatica	- Rotbuche*	Crataegus monogyna	- Eingriffl. Weißdorn*
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche	Salix caprea	- Salweide
Quercus petraea	- Traubeneiche	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Tilia cordata	- Winterlinde	Viburnum opulus	- Gem. Schneeball
Mittelgroße Bäume (10 – 20 m):		**Kleine Sträucher:**	
Acer campestre	- Feldahorn*	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Carpinus betulus	- Hainbuche*	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	- Holzapfel	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Populus tremula	- Zitterpappel	Prunus spinosa	- Schlehe
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Rosa canina	- Hundsrose
*** für Schnitthecken geeignete Gehölze**			

Gehölzliste 2: Gehölze für Gärten und Siedlungsbereiche mit dörflichem Charakter

Große Bäume (> 15m):		**Große und mittelgroße Sträucher:**	
Castanea sativa	- Esskastanie	Amelanchier in Arten	- Felsenbirne
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde	Cornus mas	- Kornelkirsche
Mittelgroße Bäume (10 – 20 m):		Forsythia intermedia	- Goldglöckchen
Corylus colurna	- Hasel	Hibiscus syriacus	- Garten-Eibisch
Crat. laevig. “Pauls Scarlet”	- Rotdorn	Ilex aquifolium	- Stechpalme
Juglans regia	- Walnuss	Laburnum anagyroides	- Goldregen
Sorbus domestica	- Speierling	Ligustrum vulgare	- Gem. Liguster*
Sorbus aria	- Mehlbeere	Philadelphus coronarius	- Bauernjasmin
Alte Obstbaumsorten:		**Kleine Sträucher:**	
Äpfel:	Gelber Richard, Rote Sternrette, Roter Eiserapfel, Schöner von Nordhausen, Winterglockenapfel	Buxus sempervirens	- Buchsbaum*
		Deutzia scabra	- Deutzie
		Rosa rubiginosa	- Weinrose
		Rosa in Arten und Sorten	- Strauchrose
Birne:	Gute Luise, Gellerts Butterbirnne, Gute Graue	Spiraea in Arten und Sorten	- Spierstrauch
Mirabelle:	Mirabelle von Nancy	Johannisbeeren und andere Beerensträucher	
Zwetsche:	The Czar, Hauszwetsche, Ontario-Pflaume, Oullins Renekode		
Kirsche:	Büttners Rote Knorpel, Großer Schwarze Knorpel, Ochsenherzkirsche, Schwarze Königin		
*** für Schnitthecken geeignete Gehölze**			