Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Holle die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Am Kronsberg 2", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Holle, den 27.10.2008

gez. Huchthausen

Siegel — Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.02.2008 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Am Kronsberg 2" beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V m. § 2 Abs. 4 BauGB am 03.04.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

Holle, den 27.10.2008

gez. Huchthausen

Siegel — Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Gemarkung: Grasdorf Flur 5

Maßstab: 1:1000

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nicht eigene oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Widergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Ausnahme Gebäude unter 20 m². (Stand vom 15.01.2008).
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.

gez. Koszarek

Hildesheim, den 22.10.2008 — Behörde für Geoinformation,
Landentwicklung — und Liegenschaften Hameln
- Katasteramt Hildesheim -

Planverfasser

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

ARC-PLAN MÜLLER
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Horstfeldstraße 9, 31162 Bad Salzdetfurth

gez. Müller

Bad Salzdetfurth, den 27.06.2008 — Planverfasser

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Holle hat in seiner Sitzung am 10.06.2008 dem Änderungsentwurf und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung am 01.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 13 a BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 und mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.07.2008 bis einschl. 08.08.2008 öffentlich ausgelegen.
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.07.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschl. 08.08.2008 gegeben.

Holle, den 27.10.2008

gez. Huchthausen

Siegel — Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Holle hat die 1. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Anregungen gemäß § 13 a BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.10.2008 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Holle, den 27.10.2008

gez. Huchthausen

Siegel — Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans ist am 05.11.2008 im Amtsblatt Nr. 46 des Landkreises Hildesheim bekanntgemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplans ist damit am 05.11.2008 rechtsverbindlich geworden.

Holle, den 07.01.2009

gez. Huchthausen

Siegel — Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

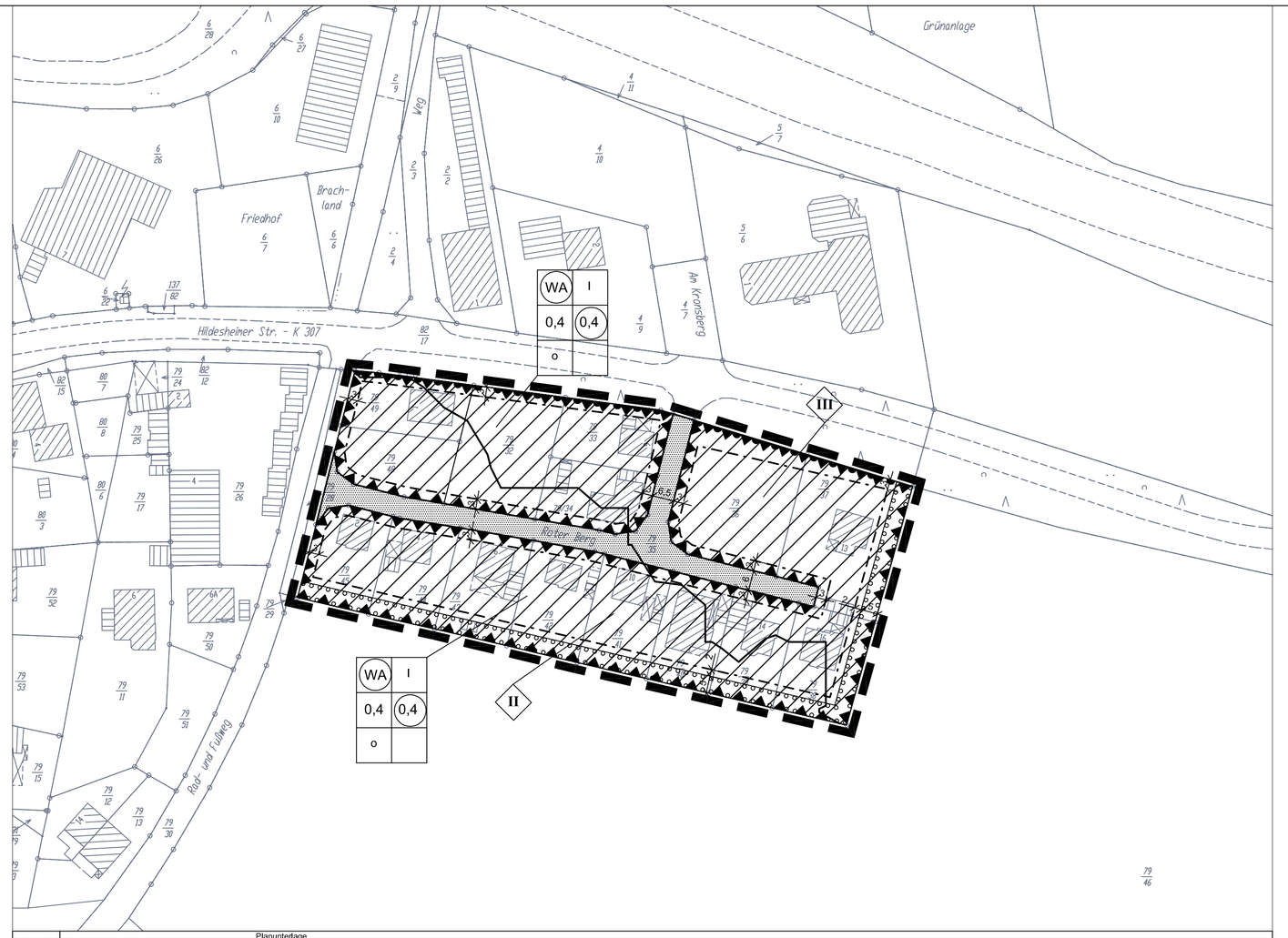
1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB), Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Holle, den .....

Siegel — Bürgermeister

Anmerkung: Nichtzutreffendes streichen



Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
1:1000
© 2008

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind an der Grenze zur Kreisstraße 307 Einfriedungen mit einem Sockel bis max. 0,4 m über Gelände und an den übrigen Grundstücksgrenzen Einfriedungen allgemein.

2. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Auf allen Baugebietsteilflächen sind die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen der im Planteil A (Planzeichenerklärung Nr. 16) zugeordneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 auszuführen.
Erforderliche Luftschalldämmung R´w,res:
Lärmpegelbereich II - Aufenthaltsräume in Wohnungen 30 dB, Büroräume und ähnliches 30 dB
Lärmpegelbereich III - Aufenthaltsräume in Wohnungen 35 dB, Büroräume und ähnliches 30 dB
s. Planteil C Hinweise Nr. 1 und Nr. 1.1)
Schlafräume und Kinderzimmer sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen auszustatten.

3. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

3.1 Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens zwei standorthelmische Laubbäume als Heister, h=2,0 m bzw. als mindestens dreijährige Obstbäume und sechs standortgerechte Großsträucher, 60-100 cm, anzupflanzen. Wahlweise sind die Arten der Pflanzliste 1 i.V.m. der Pflanzliste 3 zu verwenden. Die Anpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.2 geforderten Bäume können nicht angerechnet werden.

3.2. Auf der mit gekennzeichneten Fläche ist eine mehrschichtige, artenreiche und dichte Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern vorzunehmen, Dabei sind je Grundstück je 70 m² Anpflanzfläche mindestens ein Laubbaum als Heister, h=1,5 m und je 4 m² Anpflanzfläche mindestens ein Laubstrauch, 60-100 cm, dicht und lückenlos anzupflanzen. Wahlweise sind die Arten der Pflanzliste 2 i.V.m. der Pflanzliste 3 zu verwenden. Die Pflanzung sollte mindestens dreireihig durchgeführt werden. (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB)

3.3. Entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind mindestens acht standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm anzupflanzen und zu erhalten, Wahlweise sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Für jeden Baum ist eine offene Vegetationsfläche mit einer Größe von mindestens 7,0 m² anzulegen. Sie ist zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB)

4. Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Maßnahmen und Anpflanzungen nach den zeichnerischen und den textlichen Festsetzungen Nr. 3.1 - 3.3 dieses Bebauungsplanes werden als Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn einer Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober-April) durchzuführen.

C. HINWEISE

1. Lärmimmissionen
Innerhalb des Plangebietes ist eine Lärmvorbelastung vorhanden, die oberhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete liegt.
Die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109, denen die geplante Bebauung gemäß Planteil B (textliche Festsetzungen) Nr. 2 durch den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen entgegen wirken muss, sind dem schalltechnischen Gutachten ECO 08013 "Ermittlung der Lärmvorbelastung für den Bebauungsplan Nr. 32 "Am Kronsberg 2" der Gemeinde Holle OT Grasdorf des Ingenieurbüros ECO Akustik vom 21.02.2008 zu entnehmen (Anhang des Umweltberichts). Die schalltechnische Untersuchung liegt zur Einsicht im Bauamt der Gemeindeverwaltung Holle.

1.1 Bestimmung der Schallschutzklassen der Fenster
Die Bestimmung der Schallschutzklassen der Fenster entsprechend der im Bebauungsplan zugeordneten Lärmpegelbereiche und der dazugehörigen erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile hat gemäß der DIN 4109 und der VDI-Norm 2719 zu erfolgen. Hierfür können die Tabelle 7 bis Tabelle 10 des v.g. schalltechnischen Gutachtens herangezogen werden.

2. Landwirtschaftliche Immissionen
Von den angrenzenden oder umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen Emissionen aus, die sich im Plangebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen wären.
Mögliche landwirtschaftliche Emissionen aus der westlich gelegenen alten Ortslage von Grasdorf sind nicht auszuschließen, dürften das im Plangebiet ortsübliche und tolerierbare Maß an Immissionen aber nicht übersteigen

3. Oberflächenwasserbewirtschaftung
Für die Bewirtschaftung des unbelasteten Flächenablaufwassers auf den Grundstücken wird auf die Regelungen des Niedersächsischen Wassergesetzes hingewiesen. Zusätzlich wird empfohlen, eine Rückhalteeinrichtung (Regenwasserzisterne) zu errichten. Von hier aus kann das Wasser zur weiteren Brauchwassernutzung verwendet werden.

4. Anpflanzungen
Bei den Anpflanzungen sind die Regelungen des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (§ 50 NachbarRG) zu beachten.
Bei Baumpflanzungen in privaten Grundstücken im Trassenbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ist außerdem die Einhaltung der Hinweise der Regelwerk GW 125 und ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

LISTE DER GEHÖLZARTEN

PFLANZLISTE 1

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Aesculus carnea `Briotii`	Purpur-Kastanie
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Sorbus aria	nord. Mehlbeere
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia euchlora	Krimlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Obstbäume (Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetschge)	

PFLANZLISTE 2

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus spec. / laevigata/ carrierii	Weiß- / Rot-/ Apfeldorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Trauerweide
Salix fragilis	Bruchweide
Ulmus carpinifolia	Feld- / Goldulme

PFLANZLISTE 3

Sträucher	
Amelanchier lamarckki	Felsenbirne
Buddleia davidii	Sommerflieder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Cotoneaster multiflorus	Hohe Blütenmispel
Crataegus coccinea	Scharlach-Dorn
Crataegus prunifolia	Pflaumendorn
Eleagus angustifolia	Ölweide
Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Hydrangea paniculata	Bauernhortensie
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Mahonia aquifolium	Mahonie
Pyracantha coccinea	Feuerdorn
Ribes aureum	Goldbeere
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus racemosa	Hirsch-Holunder
Spirea arguta	Spierstrauch
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum opulus	gem. Schneeball
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Weigele florida	Weigele

.

A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WA | I
0,4 | 0,4
o

Nutzungsschablone

0,4 — Geschoßflächenzahl - Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß
0,4 — Grundflächenzahl - Dezimalzahl, siehe Planteil B, textliche Festsetzung Nr. 1
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß - römische Ziffer

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

o — Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) siehe Planteil B, textliche Festsetzung Nr. 3.3

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. Planteil B, textliche Festsetzung Nr. 3.2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

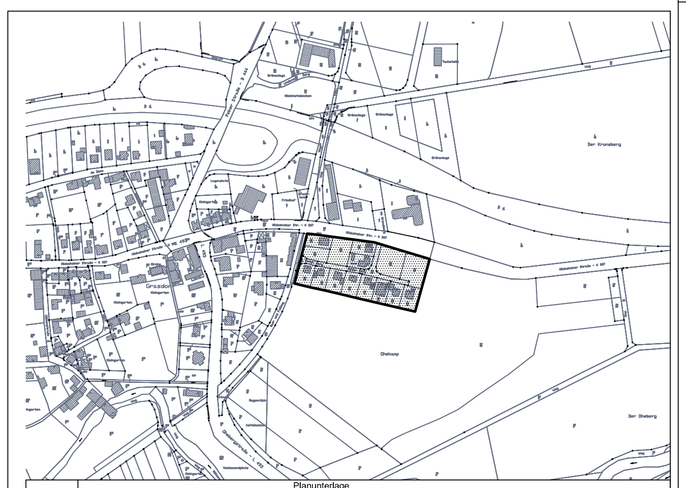
15. Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Zweckbestimmung Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), s. Planteil B textliche Festsetzungen Nr. 2 und Planteil C Hinweise Nr. 1 und Nr. 1.1.

16. KENNTLICHMACHUNG

II — zugeordnete Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109: s. Planteil B textliche Festsetzungen Nr. 2 und Planteil C Hinweise Nr. 1



Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), 1:5000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2008

GEMEINDE HOLLE

OT GRASDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 32
"AM KRONSBERG 2"
1. ÄNDERUNG
(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990

BEGLAUBIGUNGSVERMERK
Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.
Holle, den — Gemeinde Holle

Siegel — Der Bürgermeister i. A.

FASSUNG: : **Satzungsbeschluss** (§ 10 Abs. 1 BauGB)	ARC-PLAN MÜLLER Architekten + Stadtplaner Horstfeldstraße 9 31162 Bad Salzdetfurth Tel. 05063-270888, Fax 05063-270889
Bearbeitet: 13.10.2008	