A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO, 1990)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1,3,4,8

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

Nutzungsschablone

0,3 — Geschoßflächenzahl - Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl - Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

o — Offene Bauweise

FH 10,5m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Firsthöhe über talseitigem gewachsenem Gelände, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 2

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

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) siehe textliche Festsetzungen Ziff. 9

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzungen Ziff. 9

FV — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fahrweg für Versorgungsfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzungen Ziff. 9

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

RR — Regenwasserrückhaltebecken siehe textliche Festsetzungen Ziff. 10

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 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzungen Ziff. 7

15. Sonstige Planzeichen

1 — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), siehe textliche Festsetzungen, Ziff 5

2 — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), siehe textliche Festsetzungen, Ziff 6

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzungen Ziff. 4

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

C. HINWEISE

1. Im Planbereich muss mit gelegentlichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen gerechnet werden, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

2. Bei den Anpflanzungen sind die Regelungen des Niedersächsischen Nachbarrechts-gesetzes (§ 50 NachbarRG) zu beachten.

D. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(gem. §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung - NBauO)

1. Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift gilt im Geltungsbeeich des Bebauungsplanes Nr. 37 "in den Gänseköpfen II".

2. Dachneigungen
Es sind nur geneigte Dachflächen mit einer Neigung von 20° - 48° zulässig.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen.

3. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, bei der folgende Festsetzungen dieser Bauvorschriften missachtet werden: Es sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 20° bis 48° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO nach Absatz 1 Nm. 1, 3 und 8 bis 13 sowie nach Absatz 3 mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- €, die übrigen Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. In den durch FH gekennzeichneten Gebieten darf die Firsthöhe die angegebene Höhe, gemessen ab Oberfläche gewachsener Boden zu Baubeginn am tiefsten von dem Hauptgebäude angeschnittenen Geländepunkt nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO).

3. Allseits umschlossene bauliche Nebenanlagen sowie Garagen und Carports müssen folgende Mindestabstände einhalten: von der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 2 m, von Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 1,5 m (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO).

4. Gemäß den Vorgaben des Nds. Straßengesetzes (NStrG) wird entlang der Landesstrasse 499 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine *Bauverbotszone von 20 m vom äußeren dem Baugrundstück* zugekehrten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn festgesetzt. Im Bereich dieser Bauverbotszone sind Hochbauten und Nebenanlagen, auch untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auch solche, die nach der NBauO genehmigungsfrei sind und Werbeanlagen, Stellflächen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges nicht zulässig. Ausgenommen von diesem Bauverbot sind Einfriedungen, Anpflanzungen und der zum Baugebiet gehörende Teilbereich des in der Planzeichnung festgesetzten Lärmschutzwalls (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

5. Auf der mit (1) gekennzeichneten Fläche ist ein Lärmschutzwall mit einer Kronenhöhe von *2,0 m - gemessen über OK Gelände am Südrand des Plangebiets - festgesetzt, der gemäß* § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit einer dichten Bepflanzung aus Liguster, Hartriegel, Hasel, Schlehe, Hagebutte, Weißdorn und Feldahorn zu versehen und dauerhaft zu unterhalten ist. Pro 3 qm Böschungsfläche ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen.

6. Auf der mit (2) gekennzeichneten Fläche müssen im Obergeschoss die Gebäudeseiten, die der L 499 zugewandt sind, folgende bewertete Mindestschalldämm-Maße (R´w) einhalten:
- Außenbauteile von Aufenthaltsräumen: 35 dB (A)
- Fenster von Aufenthaltsräumen: 30 dB (A). Fenster sind zusätzlich mit Schalldämmlüftern bzw. Lüftungsschlitzen auszustatten.

7. Auf der mit gekennzeichneten Fläche ist eine mehrschichtige, artenreiche und dichte Anpflanzung von standortgerechten kleinkronigen Laubbäumen und standortgerechten Laubsträuchern vorzunehmen. Dabei sind je Grundstück und je 50 m² Anpflanzfläche mindestens ein Laubbaum mit einer Pflanzenhöhe von mindestens 2 m und je 3 m² Anpflanzfläche mindestens ein Laubstrauch, 60-100 cm, dicht und lückenlos anzupflanzen. Wahlweise sind die Arten Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Rotdorn (Crataegus laevigata "Pauls Scarlet"), Apfeldorn (Crataegus lavallei "Carrierii") *sowie regionaltypische Obstgehölze (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche)* i.V.m. folgenden standortheimischen Sträuchern zu verwenden: Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Weißdorn), Rosa canina (Hundsrose/Heckenrose), Rosa rugosa (Runzelrose/Kartoffelrose), Viburnum opulus (gem. Schneeball). Die Anpflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB sind auf den Baugrundstücken mindestens 70 % der nicht überbauten Grundstücksfläche als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens zwei standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm bzw. als mindestens dreijährige Obstbäume und zehn standortgerechte Großsträucher, 60-100 cm, anzupflanzen und zu erhalten. Die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 geforderten Bäume und Sträucher können nicht angerechnet werden.

9. Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25 a und b BauGB mindestens 20 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm anzupflanzen und zu erhalten. 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. Die nicht als Fahrbahn, Gehweg, Stellplatz oder Zufahrt benötigten Flächen sind zu begrünen.

10. Innerhalb der mit (RR) gekennzeichneten Fläche ist ein naturnah gestaltetes Regen-wasserrückhaltebecken gem. der hydraulischen Nachweise ohne künstliche Uferbefestigung anzulegen. *Am Rand der festgesetzten Fläche sind gemäß* § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB mindestens zehn standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm und mindestens vierzig standortgerechte Großsträucher, 60 - 100 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

11. Maßnahmen und Anpflanzungen nach den zeichnerischen Festsetzungen und den textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 7 -10 dieses Bebauungsplanes werden als Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten und den Verkehrsflächen 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.

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Holle die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 "in den Gänseköpfen II", bestehend aus der Planzeichnung und den untenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Holle, den ~~22. Juni 2003~~ 22. Juli 2003 gändert — Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Holle hat in seiner Sitzung am 21.06.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.02.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Holle, den ~~22. Juni 2003~~ 22. Juli 2003 gändert — Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: ALK, Gemarkung Heersum, Flur 5, Maßstab 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§§ 13 Abs. 4, 19 Abs. 1 Nr. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Oktober 2001). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übernahme der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Holle, den 19.07.2003 — (Öffentlich bestellter Verm. Ing.)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
PLANUNGSBÜRO B. MÜLLER
Architekten + Stadtplaner
Horstfeldstraße 9, 31162 Bad Salzdetfurth

Bad Salzdetfurth, den 23.04.2003
ergänzt am 04.07.2003 — Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.04.2003 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.04.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 07.05.2003 bis 06.06.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Holle, den ~~22. Juni 2003~~ 22. Juli 2003 gändert — Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungs-plans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Holle, den

Siegel — Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Rat / VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten ist gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Holle, den

Siegel — Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.06.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Holle, den ~~22. Juni 2003~~ 22. Juli 2003 gändert — Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss über den Bebauungsplan ist am 16.07.03 im Amtsblatt Nr. 29 des Landkreises Hildesheim bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 16.07.03 rechtsverbindlich geworden.

Holle, den ~~22. Juni 2003~~ 22. Juli 2003 gändert — Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Holle, den

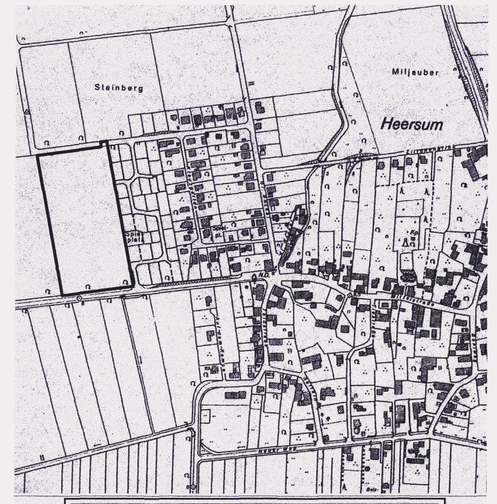
Siegel

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Holle, den

Siegel



Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung
Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte 1:5000, verkleinert 1:10000
Blattbezeichnung: 7474 Datum: 13.09.2000 AZ: A 1794/2000
Herausgeber: Katasteramt Hildesheim Vervielfältigungserlaubnis erteilt

URSCHRIFT

GEMEINDE HOLLE
OT HEERSUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 37
" IN DEN GÄNSEKÖPFEN II"

1:1000

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990
BAUGESETZBUCH,
PLANZEICHENVERORDNUNG UND
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

FASSUNG: Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB),

BEARBEITET: 04.07.2003

STÄDTEBAU + ARCHITEKTUR
BERND MÜLLER
Horstfeldstrasse 9 - D-31162 Bad Salzdetfurth
Fon 05063-270888 - Fax 05063 - 270889