



Gemeinde Hehlen

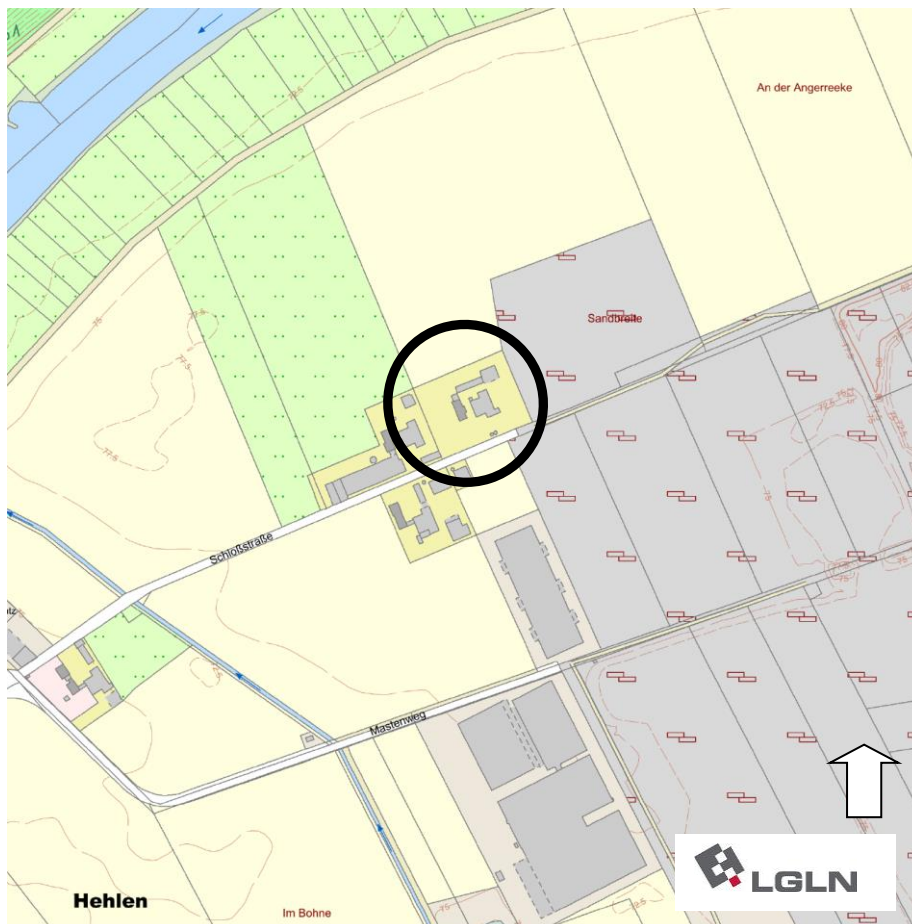
Samtgemeinde Bodenwerder-Polle

Bebauungsplan Nr. 073

„Schlossstraße 7“

Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Hinweise

VORENTWURF 11-2024



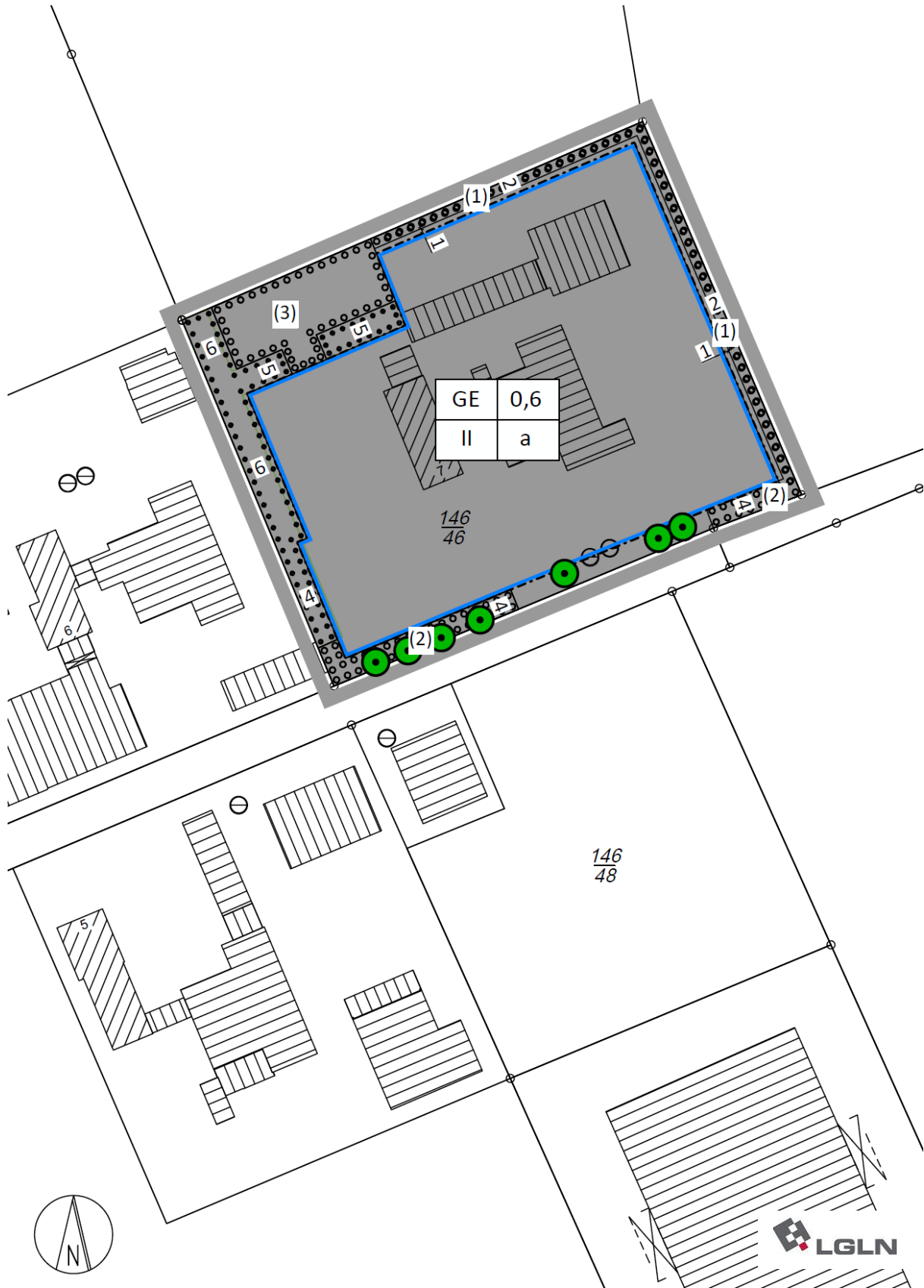
Übersichtsplan (Kartengrundlage AK5)



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

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

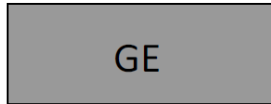
Gemeinde Hehlen
Bebauungsplan Nr. 073 „Schlossstraße 7“
Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Hinweise



Planzeichnung M. 1:1000 im Original

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,6

Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

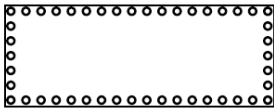
a

Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

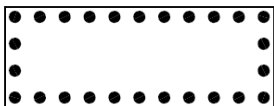


Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



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

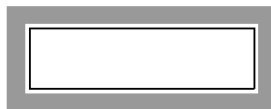


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen



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

Textliche Festsetzungen

1 Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 8 BauNVO)

- (1) Im Gewerbegebiet sind weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig:
- Vergnügungsstätten, Wettbüros und ähnliche Einrichtungen,
 - Einzelhandelsbetriebe.
- (2) Einzelhandel ist im Gewerbegebiet nur dann zulässig, wenn der Verkauf nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen eines im Plangebiet ansässigen Betriebs steht und dem Hauptzweck des Betriebs untergeordnet ist.
- (3) Vorhaben, die nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes einer UVP-Pflicht unterliegen, sind in Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

2 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs.4 BauNVO)

Im Gewerbegebiet ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche unzulässig.

3 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

4 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet vollständig zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind geeignete, ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen (Mulden-Rigolen) auf der Grundlage des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ anzulegen und dauerhaft funktionstüchtig zu halten.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Nistkästen und Fledermauskästen

Dem Vorsorgeprinzip entsprechend sind zehn Nistkästen für Brutvögel und sechs Fledermauskästen innerhalb des Plangebietes anzubringen.

An den angrenzenden Gehölzen sind zehn Nistkästen für Vögel mit verschiedenen großen Einfluglöchern anzubringen.

Ebenfalls an den angrenzenden Gehölzen sind drei Winterquartierkästen und drei Sommerquartierkästen für Fledermäuse anzubringen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Kästen zwischen drei und fünf Metern Höhe und in Zweiergruppen anzubringen sind. Je Gruppe werden also eine Ausführung des Winter- und eine des Sommerquartiers der selbstreinigenden Kästen untereinander angebracht. Auf eine freie Einflugschneise ist zu achten.

(2) Beleuchtungskonzept

Für Außenbeleuchtungen sind folgende Bedingungen verbindlich:

- Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich unter 490 nm), wie z. B. warmweiße LED (3000-2700 K). Sofern diese in bestimmten Bereichen aufgrund der Anforderungen an die Arbeitssicherheit etc. nicht verwendet werden können, sind andere insektenverträgliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik ausnahmsweise zulässig.
- Verwendung geschlossener, nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite.

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

Innerhalb der im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind geschlossene Gehölzpflanzungen aus Sträuchern und Bäumen der Gehölzliste wie folgt anzulegen:

Fläche für Anpflanzungen (1): Einreihige freiwachsende Strauchhecke,

Fläche für Anpflanzungen (2): Zweireihige freiwachsende Strauchhecke,

Der Mindestpflanzabstand der Gehölze untereinander muss 1,5 m betragen.

Fläche für Anpflanzungen (3): Geschlossene Gehölzpflanzung aus Sträuchern und Bäumen.

7 Flächen für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- (1) Innerhalb der im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und durch Anpflanzungen von Gehölzen der Gehölzliste so zu ergänzen, dass eine zweireihige, geschlossene Gehölzhecke entsteht.

- (2) Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind bei Abgang gleichartig oder durch Bäume der Gehölzliste (große Bäume > 15m) zu ersetzen.

8 Gehölzliste, Mindestqualität und Pflanzzeitpunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- (1) Für die festgesetzten Anpflanzungen sind gebietsheimische Gehölze aus zertifizierter Herkunft der nachfolgenden Gehölzliste (Auswahlliste) zu verwenden:

Große Bäume (> 15m):	Große Sträucher:
<i>Acer platanoides</i> - Spitzahorn	<i>Corylus avellana</i> - Haselnuss
<i>Acer pseudoplatanus</i> - Bergahorn	<i>Cornus mas</i> - Kornelkirsche
<i>Alnus glutinosa</i> - Erle	<i>Crataegus monogyna</i> - Eingriffl. Weißdorn* **
<i>Fagus sylvatica</i> - Rotbuche*	<i>Prunus padus</i> - Traubenkirsche **
<i>Quercus robur</i> - Stieleiche	<i>Salix alba</i> - Silberweide
<i>Tilia cordata</i> - Winterlinde	<i>Sambucus nigra</i> - Schwarzer Holunder **
	<i>Viburnum opulus</i> - Gemeiner Schneeball
Mittelgroße Bäume (10 – 20m):	Mittelgroße und kleine Sträucher :
<i>Acer campestre</i> - Feldahorn*	<i>Cornus sanguinea</i> - Roter Hartriegel
<i>Betula pendula</i> - Sandbirke	<i>Euonymus europaeus</i> - Pfaffenhütchen **
<i>Carpinus betulus</i> - Hainbuche*	<i>Lonicera xylosteum</i> - Heckenkirsche
<i>Populus tremula</i> - Zitterpappel	<i>Prunus spinosa</i> - Schlehe **
<i>Prunus avium</i> - Vogelkirsche	<i>Rosa canina</i> - Hundsrose **
<i>Sorbus aucuparia</i> - Eberesche	<i>Salix aurita</i> - Ohrweide
* für Schnitthecken geeignete Gehölze **insektenfreundliche Gehölze	

Gehölzqualität bei Bäumen: Hochstamm, zweimal verpflanzt, 10 – 12 cm Stammumfang; bei Sträuchern: mind. 60 bis 100 cm Höhe, zweimal verpflanzt.

- (2) Die Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind spätestens im darauffolgenden Jahr nach Beginn der Baumaßnahmen (Pflanzperiode Herbst/Winter bei Gehölzen) durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Hinweise

1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

2 Archäologische Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) zutage treten, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Holzminden oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege 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.

3 Hinweise zum Bodenschutz und zum Baugrund

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, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Bauvorhaben) 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.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

4 Hinweise zum Artenschutz sowie Baum- und Pflanzenschutz

Gehölzfällungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit

Das Roden von Hecken und das Fällen von Bäumen ist nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September durchzuführen (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG). Durch das Fällen außerhalb der Brutzeit werden die Belange des Artenschutzes nicht berührt. Wenn Fällungen oder Arbeiten innerhalb der Brut- und Setzzeit unausweichlich notwendig sind, muss vorher eine Kontrollbegehung stattfinden, um das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen in den zu fällenden Gehölzen auszuschließen. Sollten Brutvögel oder Fledermäuse festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Holzminden abzustimmen.

Gebäudeabbruch außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit

Zur Vermeidung von Störungen von brütenden Vögeln und der Tötung von potenziell vorkommenden Fledermäusen ist der Gebäudeabbruch und die Baufeldfreimachung zwischen dem 1. September und 31. März durchzuführen. Soweit im Rahmen einer Kontrolle durch einen Fachgutachter keine aktuellen Brutplätze oder Fledermausvorkommen im Plangebiet vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung auch während der Brut- und Aufzuchtzeit durchgeführt werden, ohne dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Kontrolle Winterquartier Fledermäuse

Damit bei Abbruch der Gebäude im Winterhalbjahr keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen verloren gehen, oder gar Fledermäuse in ihren Quartieren getötet werden, sind zwei Forstschwärmkontrollen im Dezember und Februar innerhalb des Plangebietes durchzuführen. Wurden Hinweise auf Winterquartiere ermittelt, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Holzminden abzustimmen.

Schutz der Mehlschwalbennester

Bei einer Gebäudesanierung des ehemaligen Wohngebäudes sind die Mehlschwalbennester zu erhalten. Ist dies nicht möglich sind 20 artspezifische Nisthilfen an geeigneter Stelle in mehr als drei Metern Höhe als Ersatz anzubringen. Das Entfernen der alten Nester ist nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gestattet und wenn die Nisthilfen bereits an anderer Stelle installiert worden sind.

Baum- und Pflanzenschutz

Es gelten die Normen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“.

Auf die Einhaltung der ZTV-Baumpflege (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

5 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).

6 Technische Regelwerke

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können in der Bauabteilung der Samtgemeinde Bodenwerder-Polle während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

7 Altlasten

Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Holzminden zu unterrichten.