

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F.vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 368), hat der Rat der Gemeinde Söhlde gemäß § 12 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Unter den Weiden", Ortschaft Feldbergen mit textlichen Festsetzungen und den Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Söhlde, den 16.02.2022

Siegel

gez. Marienfeld
Bürgermeister

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERK

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung Feldbergen, Flur 2

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: L4-87/2019, Stand vom 23.04.2019). 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.

Hildesheim, den 04.02.2022

gez. Münstedt, VmOR

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion (LGLN RD)
Hameln-Hannover
Katasteramt Hildesheim
(Amtliche Vermessungsstelle)

Siegel

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Söhlde hat in seiner Sitzung am 15.05.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 "Unter den Weiden" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.04.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Söhlde hat in seiner Sitzung am 12.03.2021 beschlossen, das Verfahren gem. § 12 BauGB als vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Unter den Weiden" fortzuführen.

Der Beschluss zur Verfahrensänderung ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.04.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Söhlde, den 16.02.2022

Siegel

gez. Marienfeld
Bürgermeister

Planverfasser

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 "Unter den Weiden" wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Söhlde hat in seiner Sitzung am 12.03.2021 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 "Unter den Weiden" einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und des Vorhaben- und Erschließungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden unter Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen am 15.04.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 "Unter den Weiden" einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und des Vorhaben- und Erschließungsplans und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 03.05.2021 bis einschließlich 04.06.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Söhlde, den 16.02.2022

Siegel

gez. Marienfeld
Bürgermeister

Fortsetzung - VERFAHRENSVERMERKE

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Söhlde hat in seiner Sitzung am 13.10.2021 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Unter den Weiden" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und den Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Söhlde, den 16.02.2022

Siegel

gez. Marienfeld
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Unter den Weiden" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.02.2022 im Amtsblatt des Landkreises Hildesheim Nr. 12 bekanntgemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 "Unter den Weiden" ist damit am 23.02.2022 rechtsverbindlich geworden.

Söhlde, den 24.02.2022

Siegel

gez. Marienfeld
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 "Unter den Weiden" sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Söhlde, den

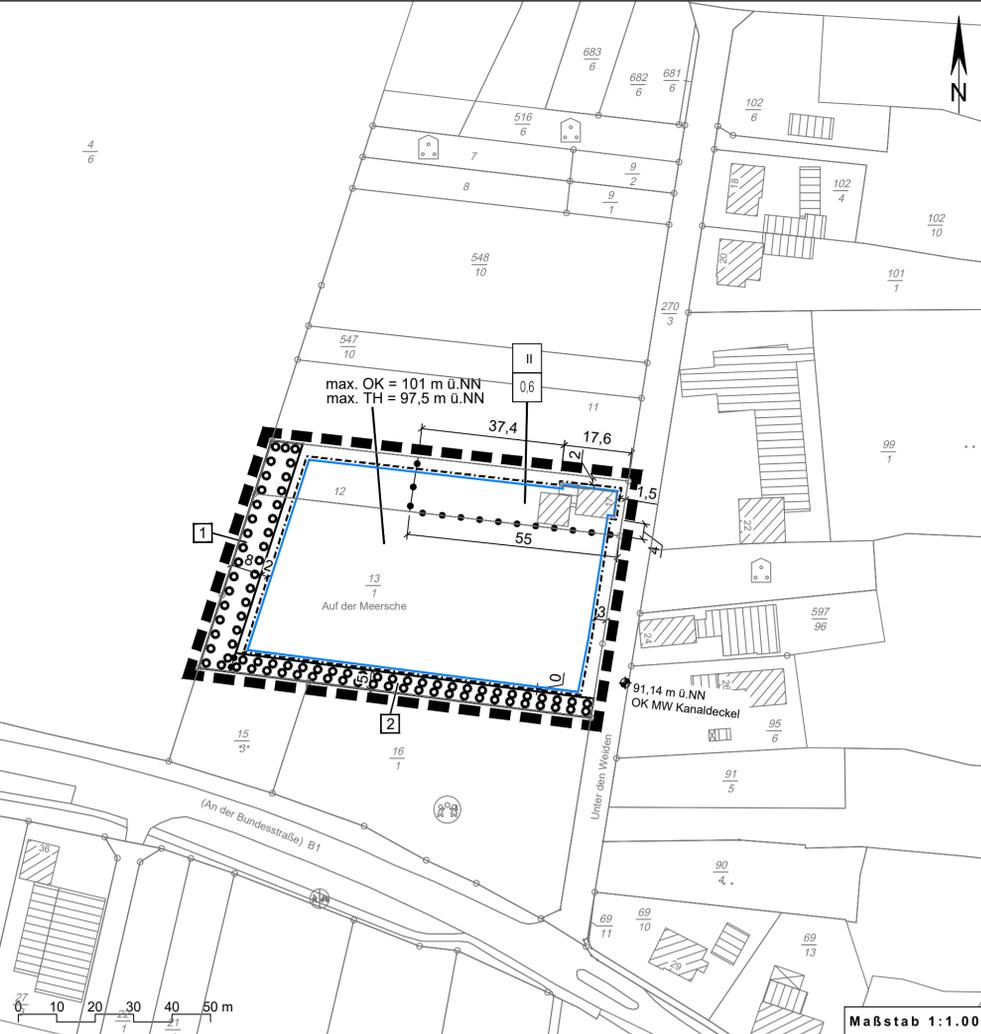
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Der **Vorhaben- und Erschließungsplan** zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Unter den Weiden" ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Unter den Weiden".
- Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Die **Oberkante baulicher Anlagen** darf eine Höhe von 101 m über Normal Null (ü.NN) nicht überschreiten. Die Oberkante baulicher Anlagen ist bestimmt durch die Oberkante der Dachhaut, bei Ausbildung einer Attika durch die Oberkante der Attika. Hiervon ausgenommen sind **untergeordnete Bauteile** (wie Entlüftungsanlagen und Photovoltaikanlagen), die eine Bauteilhöhe von 1,5 m nicht überschreiten; diese Höhenbeschränkungen gelten nicht für Schornsteine.
- Die **Traufhöhe** ist bestimmt durch die äussere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen. Dies gilt auch für Staffelgeschosse, nicht jedoch für Zwerchhäuser, die nicht mehr als einen Meter aus der Ebene des aufgehenden Mauerwerks der Traufseite des Gebäudes herausragen sowie für Dachgauben, sofern sie (Zwerchhäuser wie Dachgauben) je Dachseite zusammen nicht länger als ein Drittel der jeweiligen Dachlänge sind. Die Firsthöhe ist bestimmt durch den obersten Dachabschluss.

- Innerhalb der **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** mit der **Zuordnungsziffer 1** ist ein höhengestuftter, dichter Gehölzstreifen aus mind. 4 Laubbäumen und mind. 40 Laubsträuchern anzupflanzen. Die Gehölze werden in freier Anordnung versetzt zueinander angepflanzt, der Abstand der Gehölze untereinander beträgt mind. 2,50 m. Die Auswahl der Gehölze erfolgt wahlweise aus der Pflanzliste in einer Mischung aus mind. fünf unterschiedlichen Arten. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Randflächen werden als krautige Saumstreifen entwickelt. Mit Ausnahme von transparenten Einfriedigungen ist innerhalb der Fläche die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die Nordgrenze des Pflanzstreifens Nr. 1.

- Innerhalb der **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** mit der **Zuordnungsziffer 2** ist eine Pflanzung eines freiwachsenden Gehölzstreifens aus mind. 45 Laubsträuchern in freier Anordnung versetzt zueinander und eine Schnitthecke aus Laubgehölzen einer Art mit 2 Pflanzen pro lfd. Meter zulässig. Die Auswahl der Strauchgehölze erfolgt wahlweise aus der Pflanzliste "Laubsträucher" in einer Mischung aus mindestens fünf unterschiedlichen Arten, bei einer Schnitthecke aus der Pflanzliste "Heckengehölze". Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Randflächen werden als krautige Saumstreifen entwickelt. Mit Ausnahme von transparenten Einfriedigungen ist innerhalb der Fläche die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig.

- Innerhalb der Flurstücke 90/1 und 91/1, Flur 1, Gemarkung Feldbergen, mit einer Gesamtgröße von rund 4.350 qm werden **Entwicklungsmaßnahmen für den Boden sowie für Natur und Landschaft** durchgeführt. Die Kompensationsfläche befindet sich zwischen den Ortschaften Feldbergen und Hoheneggelsen auf dem Messeberg. Auf einer 11,20 m breiten Teilfläche entlang des vorhandenen Feldweges im Osten ist ein selbstbegründender Brachestreifen in der Größe von 1.140 qm zu entwickeln. Im Süden



Fortsetzung - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- der Fläche sind auf 250 qm zusätzlich 2 Eichen und 7 heimische Laubsträucher anzupflanzen. Die Auswahl der Sträucher erfolgt wahlweise aus der Pflanzliste "Laubsträucher". Westlich angrenzend ist die Ackerfläche in einer Größe von 2.800 qm nach vertraglich vereinbarten Bewirtschaftungsauflagen dauerhaft feldhamstergerecht zu bewirtschaften.
- Die **anzupflanzenden Gehölze** der textlichen Festsetzungen **Nr. 5, 6 und 7** sind in der Folge dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen. Gehölze und ihr Schirmbereich dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sie sind im Zuge von Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu sichern und zu schützen. Die Anpflanzungsmaßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind spätestens in der nächsten, auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.
- Die Maßnahmen der textlichen Festsetzungen **Nr. 5 bis 7** sind Bestandteil der **naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen**.
- Innerhalb des Plangebietes sind **Anlagen zur Versickerung bzw. Rückhaltung des Oberflächenwassers** anzulegen. Diese Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

LISTE DER GEHÖLZARTEN

Pflanzliste

Laubbäume:
Acer campestre
Acer platanoides
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Quercus petraea
Quercus robur
Sorbus aucuparia

Feldahorn
Spitzahorn
Hainbuche
Esche
Vogelkirsche
Traubeneiche
Stieleiche
Vogelbeere

Laubsträucher:
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Frangula alnus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Rosa canina
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Rote Hartriegel
Haselnuss
Zweiggriffeliger Weißdorn
Eingriffeliger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Faulbaum
Heckenkirsche
Schlehe
Purgier-Kreuzdorn
Hundsrose
Schwarzer Holunder
Gewöhnlicher Schneeball

Heckengehölze:
Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Fagus sylvatica

Feldahorn
Hainbuche
Zweiggriffeliger Weißdorn
Eingriffeliger Weißdorn
Rotbuche

Fortsetzung - LISTE DER GEHÖLZARTEN

Als Qualitäten der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:
- Hochstämme, StU mind. 16 - 18 cm oder Solitäre, mehrstämmig, 300 - 350 cm
- Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm
- Heckengehölze, 2 x verpflanzt, 100 - 150 cm

HINWEISE

Archäologischer Denkmalschutz

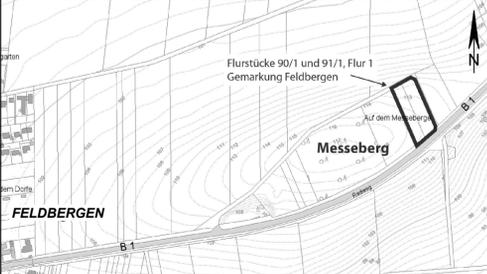
Die §§ 10, 12-14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind zu beachten.

Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, unbelastetes Niederschlagswasser im Haushalt und im Garten (z.B. zur Bewässerung) zu nutzen.

LAGEPLAN der AUSGLEICHSFLÄCHEN

Maßstab 1:7.500



Quelle der Kartengrundlage:
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 368)
- Niedersächsische Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Maß der baulichen Nutzung

z.B.:

II	Zahl der Vollgeschosse
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)

max. OK maximale Oberkante baulicher Anlagen über Normal-Null (ü.NN)
max. TH maximale Traufhöhe baulicher Anlagen über Normal-Null (ü.NN)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze
--	-----------

	Ausgewählter Höhenpunkt (HP) mit Angabe der Höhe über Normal Null (ü.NN)
--	--

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

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
--	--

z.B.

2	Zuordnungsziffer zur Kennzeichnung von Flächen, denen eine textliche Festsetzung zugeordnet ist
---	---

4. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4
--	---

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
--	--

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4, "Unter den Weiden" wird hiermit festgestellt.

Söhlde, den

Bürgermeister

ÜBERSICHTSKARTE

Maßstab 1:10.000



Quelle der Kartengrundlage:
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019

Gemeinde Söhlde Ortschaft Feldbergen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 "Unter den Weiden"

gem. § 12 BauGB
M. 1 : 1000

Abschrift

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover
Telefon: (0511) 85 65 8-0 • Fax: (0511) 85 65 8-99 • eMail: email@srl-weber.de