

PRAEBEL
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 214), ber. 1998 S. 137, und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.08.1988 (Nds. GVBl. S. 382), hat der Rat der Gemeinde Söhlde den Bebauungsplan Nr. 8 "Helmser Straße" (Ortschaft Nettlingen) mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.
Söhlde, den 22.10.2003

Siegel
gez. Bender
Bürgermeister

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERK
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte ALK Maßstab 1:1.000 Gemarkung Nettlingen, Flur 6

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Verfassungsgesetz und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187, zuletzt 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: Juli 2002). Die im Hinblick auf die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt einwarden. Die Übertragungsbilder der neu zu bildenden Grenzen in die Orthokarte ist einwarden möglich.
Hildesheim, den 16.10.2003

Siegel
Katasternam Hildesheim
im Auftrag
gez. Brandt
Vermessungsassessorin

VERFAHRENSVERMERKE
Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.06.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.10.2002 öffentlich bekanntgemacht worden.
Söhlde, den 22.10.2003

Siegel
gez. Bender
Bürgermeister

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 8 wurde ausgearbeitet von
Planungsbüro SRL Weber
Sponzostraße 1
30625 Hannover

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.07.2003 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Entwurf der öffentlichen Auslegung wurden am 09.07.2003 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 einschließlich der Begründung haben vom 21.07.2003 bis einschließlich 21.08.2003 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Söhlde, den 22.10.2003

Siegel
gez. Bender
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.09.2003 den Bebauungsplan Nr. 8, nach Prüfung der Anträge gem. § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Söhlde, den 22.10.2003

Siegel
gez. Bender
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 8 ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 21.10.2003 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. 44 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplans Nr. 8 ist, damit am 29.10.2003 rechtsverbindlich geworden.

Beglaubigungsvermerk
Die Übersetzung dieser Abschrift mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.
Söhlde, den 04.11.2003

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 8 ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Söhlde, den

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 8 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Söhlde, den

Bürgermeister
Bürgermeister

Gemeinde Söhlde
Der Bürgermeister
Bender

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Auf den **Wohnbau-Grundstücken** ist je angefangene 100 qm und mindestens 1 Strauch je 3 qm Anpflanzungsfläche zu bepflanzen. Wahlweise sind die Arten der Pflanzliste 1.1 zu pflanzen.
- Die **Flächen für anzupflanzende Bäume und Sträucher** am Westrand sind mit mindestens 1 Baum je 100 qm und mindestens 1 Strauch je 3 qm Anpflanzungsfläche zu bepflanzen. Wahlweise sind die Arten der Pflanzliste 1.1 zu verwenden. Die Pflanzung ist 3-reihig, dicht und kompakt durchzuführen. Die textliche Festsetzung Nr. 1 ist auf diese Festsetzung anzuwenden.
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Spielplatz** ist mit insgesamt 7 Bäumen und 15 Sträuchern zu bepflanzen. Wahlweise sind die Arten der Pflanzliste 1.2 zu verwenden.
- Im **Straßenraum** und an **öffentlichen Parkplätzen** sind 24 hochwüchsige Laubbäume entsprechend der Pflanzliste 2 in einer Pflanzfläche von mindestens je 12 qm anzupflanzen. Die Bereiche der Pflanzflächen sind dauerhaft offen zu halten und mit geeigneten Maßnahmen vor Überfahring zu schützen.
- Auf der **öffentlichen Grünfläche** (Flst. 98/10), die **nordseitig an den Fußweg** grenzt (Flst. 88/11), ist in 3 m Abstand, parallel zum Fußweg, eine Apfelbaumreihe anzupflanzen. Es sind insgesamt 9 Apfelbäume zu verwenden. Die Auswahl der Sorten geschieht wahlweise aus Pflanzliste 1.1.
- Am **Gewässer** sind **Dingelber Klunkau**, auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zuordnungsziffer 1, sind in ca. 1,5 m Abstand vom Gewässer 9 Stück (in 3er Gruppen) Schwarzer Hasel (*Alnus glutinosa*) angeordnet anzupflanzen (Pflanzliste 3) und hochgereicht zu pflegen.
- Die **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (mit der Zuordnungsziffer 1) ist vor der öffentlichen Nutzung **Acker** in eine **feuchte Wiese** (Grattalwiese / Sumpftotfieberwiese) mit einer nasseffluenten Mulde umzuwandeln. Es ist auch *Lochnonea Sastryi*, *Heilkümmen* etc. zu verwenden. Die Wiese ist erstmals nicht vor dem 30.06. eines Jahres zu mähen, eine zweite Mahd ist erst nach dem 15.09. zulässig (in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Hildesheim). Das Mähgut ist abtransportieren (Ausbringen) ein Dünger-, Herbizid- und Pestizidengriff ist ausgeschlossen.
- a) Auf dem Flurst. 98/10, ist eine **nasseffluente Mulde** auszubilden mit einer Böschungserosion von ca. 1 - 5 und einer maximalen Tiefe von ca. 1,20 m (entspricht einer Tiefe von 0,2 m über Basislinie Dingelber Klunkau). Ein Durchbruch zur Klunkau ist nicht zulässig. Mit der Unteren Naturschutzbehörde ist die Pflege abzusprechen, 2-jährige Mahd im Winter mit Entfernung des Mähgutes zur Verhinderung von Geruchsbelästigung. Die Mulde ist in einer Größe von 250 qm auszubilden (gemessen an der Geländebekanntg.). Auf diesem Flurstück ist weiterhin die Anlage von drei kleineren Mulden (Bläken) durchzuführen.
- b) Auf den Flurstücken 93/1, 93/2, 879/93 und 879/93 sind jeweils 1 bis 2 kleine, grühdunnschalige Mulden (**Bläken**) zu erstellen. Die Realisierung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde, Lks. Hildesheim, abzusprechen.

Hinweis
Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 130).

Hinweis
Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 130).

Hinweis
Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 130).

Hinweis
Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 130).

Hinweis
Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 130).

8. Die **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (mit der Zuordnungsziffer 2) ist von der bisherigen Nutzung **Acker** in eine **Streuobstwiese** umzuwandeln. Dazu ist eine ausrichtende Gräber- und Wiesensäulung anzulegen. 64 hochstämmige Obstbäume sind wahlweise, entsprechend Pflanzliste 1.1 anzupflanzen. Und zwar in folgender Stückzahl:

- Flurstück 15/4: 6 Stk. Flurstück 98/10: 24 Stk.
- Flurstück 93/1: 14 Stk. Flurstück 93/2: 8 Stk.
- Flurstück 879/93: 8 Stk. Flurstück 879/93: 4 Stk.

Obstbäume sind wahlweise, entsprechend Pflanzliste 1.1 anzupflanzen. Und zwar in folgender Stückzahl:

- Pro einem entleerten Obstgehölz (Bime oder Apfel) in einer Höhe < 5 m auf dem Flurstück 163/65, Helmser Straße, sind jeweils 2 neue Hochstamm-Obstbäume anzupflanzen.
- Pro einem entleerten Obstgehölz (Bime oder Apfel) in einer Höhe < 5 m auf dem Flurstück 163/65, Helmser Straße, sind jeweils 2 neue Hochstamm-Obstbäume anzupflanzen.

Für jedes neu angepflanzte Obstgehölz ist eine Pflanzfläche von jeweils 20 qm in Anrechnung zu bringen. Die Pflanzfläche ist als artenreiche Gräser- und Wiesensäulung anzulegen.

Die unter den **textlichen Festsetzungen** Nr. 1 - 8 genannten Maßnahmen sind als **Ausgleichsmaßnahmen** gem. § 10 NdsG für Eingriffe im Gebirgsbereich anzusehen. Die angepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der hochbaulichen Anlagen sind die Pflichtenmaßnahmen auszuführen.

Als Qualitäten der Gehölze für die Pflanzlisten 1.1 und 1.2 werden festgesetzt:
Hochstämme: StU mind. 12 - 14 cm
Stäucher: 2 x verpflanzt, ballentlos, 100 - 150 cm
Obstgehölze: 2 x verpflanzt, ballentlos, StU 10 - 12 cm (Hochstamm).

Als Qualitäten der Gehölze für die Pflanzliste 2 werden festgesetzt:
Hochstämme: StU mind. 14 - 18 cm.

Als Qualitäten der Gehölze für die Pflanzliste 3 werden festgesetzt:
1 x verpflanzt, ballentlos, 100 - 150 cm.

Die **Grundstückszufahrten, die privaten Stellplätze** auf den Grundstücken, die **öffentlichen Parkplätze** im Straßenraum und der **Fußweg** zur K. 215 sind mit wasserundurchlässigen Belagsarten mit einem Aufbauschichtstärk $\geq 0,8$ zu belegen (entsprechend DIN 1988).

Von den **Wohnbauflächen**, die unmittelbar an die öffentlichen Grünfläche mit der Zuordnungsziffer 2 grenzen, ist es nicht gestattet, eine **niederwüchsige Erhebung** (Gartenplanie, Tor o.ä.) zu der öffentlichen Grünfläche (Ausgleichsfläche) anzulegen.

Pro Grundstück der WA-Fläche mit zugelassener Eingeschossigkeit ist nur eine **Zufahrt** in einer maximalen Breite von 4,0 m zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung ist die WA-Fläche im Süden mit zugelassener Zweigeschossigkeit.

Die **überbaubaren Flächen** im Allgemeinen Wohngebiet dürfen gemäß § 31 BauGB i.V.m. § 23 Abs.3, Satz 2 und Satz 3 BauNVO ausnahmsweise

- mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 80% vergrast ist, von bis zu 10 qm Grundfläche um bis zu 0,2 m überschritten werden,
- mit Windfängen von bis zu 8 qm Grundfläche um bis zu 0,2 m überschritten werden.

Für **seitlich vollends geschlossene bauliche Anlagen** ist ein **Mindestabstand** von 1,5 m zur Straßengrenzungslinie festzusetzen.

Hinweis
Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 130).

Hinweis
Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 130).

Hinweis
Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 130).

LISTE DER GEHÖLZARTEN

PFLANZLISTE 1

1.1 für Bepflanzungen auf den Grundstücken im Wohngebiet, Obstbäume am Fußweg, Bepflanzung der Streusäulung (entpr. textlicher Festsetzungen Nr. 1, 2, 5 und 8)

Laubbäume:
Acer campestre
Cornus betulus
Malus sylvestris
Prunus avium
Pyrus communis
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia

Feldahorn
Hainbuche
Hausapfel
Traubeneiche
Haustanne
Mehlbirne
Vogelbeere
Schwed.Mehlbirne

Obstgehölze:
Apfel: Jakob Leibel, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterambour, Nordhäuser Ontario, Goldparmäne, Bonaparte, Klängele
Birnen: Neuen Profiteur, Gute Frau, Gellerts Butterbirne, Kistliche von Charnoux
Zwetschen: Hauszweitsche, Wangenheim's Frühzweitsche, Grüne Reneklohe, Nancy Mirabelle
Stachelbeeren: Schwarze späte Knorpelkirsche, Büttner's Rote Knorpel, Kassins Frühe

Laubsträucher:
Cornus sanguinea
Cornus mas
Cornus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Rosa canina
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Hirtengolli
Kornelkirsche
Hawthorn
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Hundsrose
Hülndor
Schneeball

1.2 für Bepflanzungen auf dem Spielplatz (entpr. textlicher Festsetzung Nr. 3)

Laubbäume:
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Tilia cordata

Bergahorn
Spitzahorn
Hainbuche
Eiche
Traubeneiche
Hainbuche
Winterlinde

Laubsträucher:
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Cornus sanguinea
Cornus mas
Cornus avellana
Crataegus monogyna
Prunus spinosa
Rosa canina
Sambucus nigra

Feldahorn
Felsenrose
Hirtengolli
Kornelkirsche
Hawthorn
Schlehe
Hundsrose
Hülndor

PFLANZLISTE 2
Bepflanzungen im Straßenraum, an den Parkplätzen, (entpr. textlicher Festsetzung Nr. 4)

Laubbäume:
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Tilia cordata

Bergahorn
Spitzahorn
Hainbuche
Eiche
Traubeneiche
Hainbuche
Winterlinde

PFLANZLISTE 3
Bepflanzungen an Überführung der Klunkau (entpr. textlicher Festsetzungen Nr. 6)

Heister:
Alnus glutinosa
Schwarz-Erle

Hinweis
Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 130).

Hinweis
Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 130).

Hinweis
Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 130).

Hinweis
Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 130).

Hinweis
Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 130).

Hinweis
Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 130).

