

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Neubekanntmachung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Söhlde den im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellten Bebauungsplan Nr. 14 "Wohnpark Wilhelm Bruns", Ortschaft Söhlde, mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Söhlde, den 09.07.2010

Siegel
gez. Bender
Bürgermeister

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERK

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte ALK
Gemarkung Söhlde, Flur 4

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 Wiedergabe 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. (Stand vom: 04.03.2009).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Sarstedt, den 07.07.2010

Siegel
gez. Deike
Dipl.-Ing. Norbert Deike
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Nordstraße 4
31157 Sarstedt

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.10.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.12.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Söhlde, den 09.07.2010

Siegel
gez. Bender
Bürgermeister

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 14 wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 27.10.2009 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne von § 13 Abs. 2, Ziff. 2 BauGB, beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.12.2009 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 einschließlich der Begründung haben vom 14.12.2009 bis 14.01.2010 einschließlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Söhlde, den 09.07.2010

Siegel
gez. Bender
Bürgermeisterr

Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben der Gemeinde vom 08.12.2009 im Sinne von § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB beteiligt.

Söhlde, den 09.07.2010

Siegel
gez. Bender
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.06.2010 den Bebauungsplan Nr. 14 nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Söhlde, den 09.07.2010

Siegel
gez. Bender
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 14 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.07.2010 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. 28 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 14 ist damit am 14.07.2010 am rechtsverbindlich geworden.

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.

Söhlde, den 21.07.2010

Gemeinde Söhlde
Bürgermeister

(Bender)



Darstellung der Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109.
Quelle: Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 14 "Wohnpark Wilhelm Bruns" der Gemeinde Söhlde - Verkehrslärm - vom 11.08.2009, erstellt durch TÜV NORD Umweltschutz GmbH&Co.KG

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 14 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

Bürgermeister

Hinweise:

Rechtsgrundlage:
Dem Bebauungsplan Nr. 14 liegt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) zugrunde.

Archäologische Denkmalpflege:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansamm- lungen, Schlaken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 2 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Arten dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu sichern:

Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Esche (Fraxinus excelsior), Kornelkirsche (Cornus mas), Apfel-Dorn (Crataegus x lavallei), Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuss (Corylus avellana), Felsenbirne (Amelanchier lamarckii), Johannisbeere (Ribes sanguinea)

Die zu erhaltenden Gehölze und ihr Schirmbereich dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sie sind im Zuge von Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu sichern und zu schützen. Im Falle der natürlichen Abgängigkeit sind die Laubbäume einheitlich durch die als Straßenbaum vorherrschende Baumart Ahorn zu ersetzen (Bergahorn - Acer pseudoplatanus), die Laubsträucher sind durch die gleiche Art oder durch in der Pflanzliste 1 aufgeführte Sträucher zu ersetzen.

Pro Grundstück darf innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Zufahrt in einer Breite von bis zu 4,00 m angelegt werden.

Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich transparente Einfriedigungen gestattet.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (mit Ausnahme der Zufahrt und transparenten Einfriedigungen) sind innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig.

2. Auf jedem neu eingerichteten Baugrundstück im Wohngebiet ist je angefangene 100 qm von baulichen Anlagen jeglicher Art übedeckte Grundfläche ein hochstämmiger Obstbaum oder ein hochwüchsiger Laubbaum entsprechend der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes zum Grenzabstand sind zu beachten.

3. Innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind zu pflanzen:

- 4 hochwüchsige, großkronige Laubbäume auf der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung "Parkanlage" im südwestlichen Plangebiet (Zuordnungsziffer [1]) Die Laubbäume sind in einer einheitlichen Baumart und -sorte entsprechend Pflanzliste 3 zu wählen.

- 9 hochwüchsige, großkronige Laubbäume auf der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung "Parkanlage" und "Spielplatz" im südöstlichen Plangebiet (Zuordnungsziffer [2]) Die Laubbäume sind in einer einheitlichen Baumart und -sorte entsprechend Pflanzliste 3 zu wählen.

- ein mindestens dreireihiger Pflanzstreifen aus Laubsträuchern auf der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung "Parkanlage" und "Spielplatz" im südöstlichen Plangebiet ist entlang der nördlichen und östlichen Grenze (Zuordnungsziffer [3])

Die Laubsträucher sind entsprechend Pflanzliste 3 im Abstand von max. 1,50 m x 1,50 m lückenlos anzupflanzen. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes zum Grenzabstand sind zu beachten.

4. Auf der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung "Parkanlage" und "Spielplatz" im südöstlichen Plangebiet sind 12 hochwüchsige Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume entsprechend der Pflanzliste 2 und der Pflanzliste 3 anzupflanzen. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes zum Grenzabstand sind zu beachten.



5. Bei den Anpflanzungsmaßnahmen zu den textlichen Festsetzungen Nummer 1 - 4 sind Gehölze folgender Qualitäten zu verwenden:
Hochstämme StU mind. 14 - 18 cm
Sträucher mind. 2 x verpflanzt, 100 - 150 cm
Obstgehölze StU mind. 10 - 12 cm (Hochstamm).

Die angepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anpflanzungsmaßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind spätestens in der nächsten (oder übernächsten), auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.

6. Der Planbereich liegt in einem Gebiet, das teilweise durch Verkehrslärm vorbelastet ist. Zum Schutz vor diesen schädlichen Umwelteinwirkungen sind unter Beachtung der schalltechnischen Anforderungen der DIN 4109 die Außenbauteile der innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes liegenden Wohngebäude immissionshemmend auszuführen.

Innerhalb des Lärmpegelbereiches II (LB II) müssen die Au/DFenbauteile der Wohngebäude (Außenwände und Dachkonstruktion, Fenster) ein bewertetes Schalldämmmaß von erf. R'w,res = 30 dB(A) einhalten.

Innerhalb des Lärmpegelbereiches III (LB III) müssen die Außenbauteile der Wohngebäude (Außenwände und Dachkonstruktion, Fenster) ein bewertetes Schalldämmmaß von erf. R'w,res = 35 dB(A) einhalten.

Weisen Schlafräume und Kinderzimmer innerhalb der als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gekennzeichneten Bereiche nach Norden, Westen oder Osten ausgerichtete Fenster auf, sind diese Räume zusätzlich mit schalldämpfenden Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Im Bereich der "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" sind Terrassen nur an der Südseite der Gebäude zulässig.

7. Die Grundstückszufahrten und die privaten Stellplätze sowie die Carport-, Garagen- und Stellplatzzufahrten auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten mit einem Abflussbeiwert ≤0,6 zu befestigen (entsprechend DIN 1986).

8. Pro Wohngrundstück ist nur eine Zufahrt mit einer Breite von bis zu 4,00 m zulässig.

9. Bei der Errichtung von Carports-, Garagen und mit Ausnahme von Einfriedungen, auch untergeordneten Nebenanlagen auf den unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zwischen diesen baulichen Anlagen und der Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

LISTE DER GEHÖLZARTEN

PFLANZLISTE 1

Für Bepflanzung auf den Baugrundstücken im Wohngebiet, Pflanzstreifen an der Bürgermeister-Burgdorf-Straße (entspr. textl. Festsetzungen Nr. 1):

Laubsträucher:
Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum

Feldahorn
Hainbuche
Roter Hartfregel
Haselnuss
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche

Rosa carinaHundsrose
Sambucus nigra Holunder
Syringa vulgaris Flieder
Viburnum opulus Schneeball

PFLANZLISTE 2

Für Bepflanzung auf den Baugrundstücken im Wohngebiet und auf den öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung "Parkanlage" und "Spielplatz" (entspr. textl. Festsetzungen Nr. 2 und Nr.4):

Obstbäume:
Äpfel: Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterrambour, Nordhäuser Ontario, Klarapfel, Goldparmäne, Bohnapfel
Birken: Neue Poiteau, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charnaux
Zwetschen: Hauszweitsche, Wangenheims Frühzweitsche, Grüne Reneklude, Nancy Mirabelle
Süßkirschen: Schneiders Späte Knorpekirsche, Bütnners Rote Knorpel, Kassins Frühe

Laubbäume:
Amelanchier lamarckii Felsenbirne
Aesculus x carnea Rotblühende Roßkastanie
Crataegus crus-galli Hahnenorn
Crataegus laevigata Rotdorn
'Paul's Scarlet'
Crataegus x lavallei
'Carriere'
Fraxinus oxycarpa
'Raywood'
Prunus avium 'Plena'
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus aucuparia Eberesche, Vogelbeere

PFLANZLISTE 3

Bepflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung "Parkanlage" und "Spielplatz" (entspr. textl. Festsetzungen Nr. 3 - 4):

Laubbäume:
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Fraxinus excelsior
Prunus avium 'Plena'
Quercus robur
Sorbus intermedia
Tilia cordata

Spitzahorn
Bergahorn
Esche
Kirsche
Stieleiche
Mehlbeere
Winterlinde

Laubsträucher:
Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa carina
Sambucus nigra
Syringa vulgaris
Viburnum opulus

Feldahorn
Hainbuche
Roter Hartfregel
Haselnuss
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Hundsrose
Holunder
Flieder
Schneeball

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

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

I 0,4 0,4 ED Nutzungsschablone
Nur Einzel- oder Doppelhäuser
Geschossflächenzahl GFZ
Grundflächenzahl GRZ
Zahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

5. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Parkanlage
Spielplatz

6. 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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

z.B. [1] Zuordnungsziffer zur Kennzeichnung von Bereichen, für die unterschiedliche textliche Festsetzungen gelten

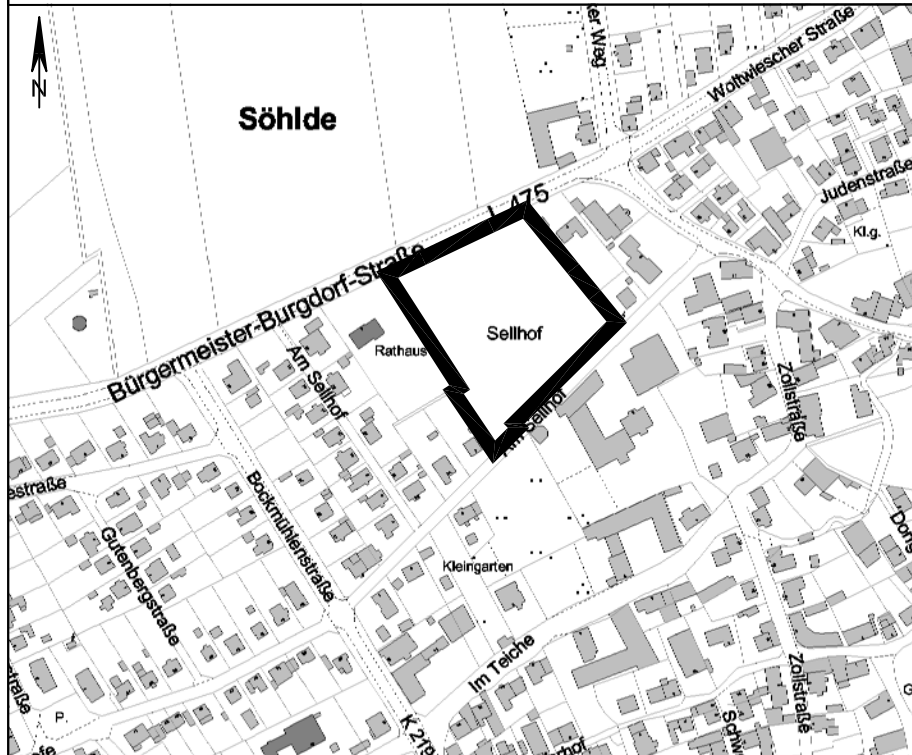
7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG entsprechend der textl. Festsetzung Nr. 6

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch



Kartenmaßstab M 1 : 5.000, Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5.000 (AK 5), Gemarkung Söhlde; Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch Katasteramt Hildesheim

Gemeinde Söhlde
Ortschaft Söhlde

Bebauungsplan Nr. 14
"Wohnpark Wilhelm Bruns"
im Aufstellungsverfahren
gem. § 13 a BauGB

M. 1 : 1000

Stand: Inkrafttreten
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