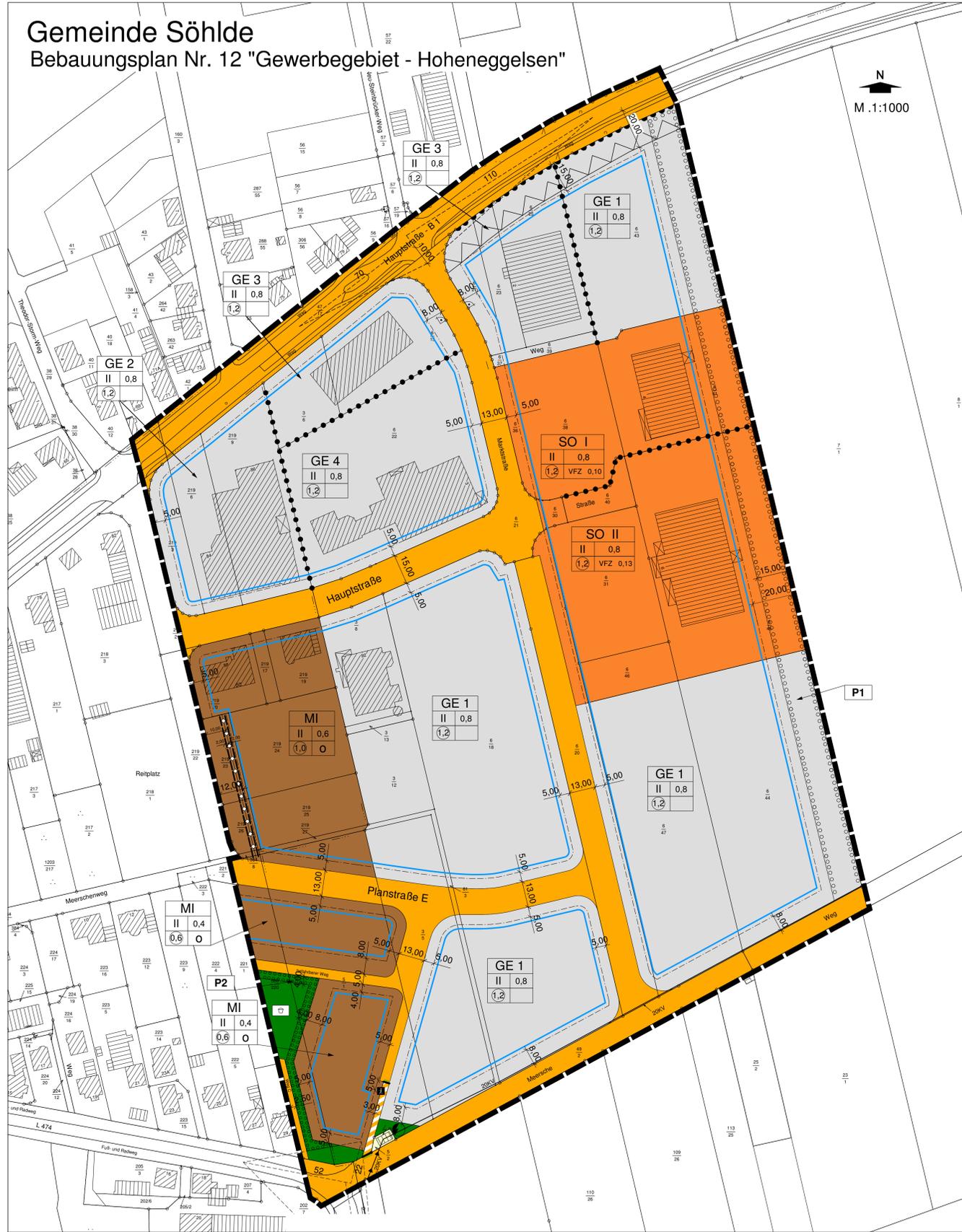


# Gemeinde Söhle

## Bebauungsplan Nr. 12 "Gewerbegebiet - Hoheneggelsen"

N  
M. 1:1000



### Planzeichenerklärung

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 I).

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- SO Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen
- mit besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielfläche

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlage
- Zweckbestimmung: Elektrizität

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Hauptwasserleitung unterirdisch

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

- 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 0,8 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- VFZ Verkaufsflächenzahl
- o offene Bauweise

**Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

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

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 20 KV Freileitung
- 20 KV Leitung unterirdisch
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Bauverbotszone

**Darstellung des Bestandes**

- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Gebäude, vorhanden (mit Hausnummer)

**Nachrichtliche Übernahme**

- Sichtdreieck (allg. Kennzeichnung)

Nach § 31 Abs. 2 Niedersächsisches Straßengesetz dürfen Anpflanzungen, Zaun, Stapel, Häuten und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Sicht in einer Höhe zwischen 0,6 m und 2,5 m über der Straße behindern.

**Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig handelt gem. § 213 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Bindung für Bepflanzung gem. § 9 (1) 25a BauGB und zum Zeitpunkt der Bepflanzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 10.000 EUR geahndet werden.

### Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist sowie die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.4.1993.

**1 Art und Maß der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

**1.1 Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO)**  
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben der Branchengruppe Lebensmittel und für Anlagen und Einrichtungen für Dienstleistungen sowie für Gastronomie.

**1.2 Maximal zulässige Verkaufsfläche**  
Im Sondergebiet wird eine zulässige Verkaufsfläche bezogen auf die Grundstücksfläche festgesetzt.

Gebiet	Zulässige Verkaufsfläche/Grundstücksfläche in m²	Verkaufsflächenzahl**)
SO I	752 / 7.570	0,10
SO II	1.429 / 11.253	0,13

\*) Die Bezugsgröße "Grundstücksfläche" setzt sich aus allen Flurstücken und Teilflurstücken zusammen, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen und als SO ausgewiesen sind.

\*\*\*) Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig sind.

**1.3 Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 3 BauNVO)**  
In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind Einzelhandelsbetriebe der Branchengruppe Lebensmittel nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet GE 1 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe der Branchengruppe Kfz-Handel, Landmaschinenhandel und Bau- und Gartenbedarf zugelassen werden sowie untergeordneter Verkauf am Ort der Produktion mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² pro Betrieb.

Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, generell zulässig.

**2 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**  
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (5) BauNVO)

**2.1** Im Bereich der nachrichtlich dargestellten Sichtdreiecke sind Nebenanlagen, Garagen, Carports sowie Stellplätze ausgeschlossen.

**3 Leitungsrechte**  
(gem. § 9 (1) Nr. 13, 21 BauGB)

Die Hauptwasserleitung am Westrand des Plangebietes (im MI Mischgebiet) ist beidseitig der Leitungstrasse in einem Abstand von 2m von Überbauung und tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Die Zugänglichkeit zur Unterhaltung der Leitung ist dem Versorgungsträger der Abwasserbeseitigung in der Gemeinde Söhle zu gewähren.

**4 Natur und Landschaft**  
(gemäß § 9 (1) Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG u. § 9 Abs. 1a BauGB)

**4.1** Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern P1 (Anpflanzung zur freien Landschaft) ist auf mindestens 70 % der jeweiligen Fläche eine standortgerechte Gehölzstruktur aus Sträuchern und Bäumen zu entwickeln. Hierzu sind pro 100 qm angefangene Bepflanzungsfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung, als Hochstamm, sowie 6 standortgerechte Sträucher anzupflanzen. Die Pflanzen sind zusammengefasst in Zweier- oder Dreiergruppen zu setzen. Die verbleibenden Restflächen sind mit einer Landschaftsrausensmischung einzusäen.

Für Anpflanzungen mit Laubbäumen sind die unter 5.3 benannten standortgerechten Arten mit der Mindestqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm in 1 m Höhe zu verwenden.

Für Anpflanzungen mit Sträuchern sind die unter 5.4 benannten standortgerechten Arten zu verwenden.

Die Planmaßnahmen sind innerhalb der auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode (Oktober bis April) durchzuführen.

**4.2** Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern P2 (Anpflanzung am Spielplatz) ist pro 30 qm angefangene Bepflanzungsfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung, als Halb- oder Hochstamm, anzupflanzen. Zusätzlich sind auf der Spielfläche mindestens 8 Laubbäume zu pflanzen.

Für Anpflanzungen mit Laubbäumen sind die unter 5.3 benannten standortgerechten Arten mit der Mindestqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm in 1 m Höhe zu verwenden.

**4.3** Für die Anpflanzung von Bäumen auf den Flächen P1 und P2 sind folgende Arten zu verwenden:

- Laubbäume:
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
  - Acer campestre (Feldahorn)
  - Acer platanoides (Spitzahorn)
  - Carpinus betulus (Hainbuche)
  - Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
  - Prunus avium (Vogelkirsche)
  - Quercus petraea (Traubeneiche)
  - Quercus robur (Stieleiche)
  - Sorbus aria (Meißelbeere)
  - Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
  - Tilia cordata (Winterlinde)

Obstgehölze:

- Äpfel: Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterrambour, Nordhäuser Ontario, Goldparmäne, Bohapfel, Klarapfel
- Birnen: Neue Poiteau, Gute Graue, Gellers Butterbirne, Köstliche von Charneux
- Süßkirschen: Schneiders späte Knopfkirsche, Büttners Rote Knorpfel, Kassins Frühe

**4.4** Für die Anpflanzung von Sträuchern auf der Fläche P1 sind folgende Arten zu verwenden:

- Wildsträucher: Bepflanzung als freiwachsende Hecke
- Corylus avellana (Haselnuss)
  - Crataegus spec. (Weißdorn)
  - Prunus spinosa (Schlehe)
  - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

**4.5** Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### Verfahrensvermerke

**Präambel**  
Aufgrund des § 3 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Söhle diesen Bebauungsplan Nr. 12 "Gewerbegebiet Hoheneggelsen" bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Der Bürgermeister (Siegel)

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Rahmenkarte 8187 D, Maßstab 1:1000, Gemarkung: Hoheneggelsen, Flur 7, Dateiname: 19001FOX\_12\_R10.dwg  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. Nr. 1/2003). Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 06.12.2010.

Seesen, .....

Vermessungsbüro Röhnecke und Geries  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (Siegel)

**Planverfasser**

**Thorsten Müller-Rauschgold**  
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. AKN  
Architekt + Stadtplaner  
MÜLLER RAUSCHGOLD  
Architektur | Stadtplanung  
Südstraße 3, 37603 Holzminde  
Tel. 05531/ 60425 Fax 140489

Holzminde, den .....

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Söhle hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB durch Aushang vom ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Söhle, den .....

Der Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Söhle hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. 12 "Gewerbegebiet Hoheneggelsen" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt. Sie wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 (2) BauGB statt.

Gemeinde Söhle, den .....

Der Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Söhle hat den Bebauungsplan Nr. 12 "Gewerbegebiet Hoheneggelsen" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 BauGB zur Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Gemeinde Söhle, den .....

Der Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 12 "Gewerbegebiet Hoheneggelsen" mit der Begründung ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. .... des Landkreises Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Gemeinde Söhle, den .....

Der Bürgermeister

**Ausfertigervermerk**

Der Bebauungsplan Nr. 12 "Gewerbegebiet Hoheneggelsen" wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Söhle, den .....

Der Bürgermeister



# Gemeinde Söhle

## Bebauungsplan Nr. 12 "Gewerbegebiet - Hoheneggelsen"



Übersichtsplan 1: 5000  
Der B-Plan mit Begründung wurde erarbeitet von:  
(Verfasser)

**Thorsten Müller-Rauschgold**  
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. AKN  
Architekt + Stadtplaner  
MÜLLER RAUSCHGOLD  
Architektur | Stadtplanung  
Südstraße 3, 37603 Holzminde  
Tel. 05531/ 60425 Fax 140489

Fassung	Verfahrensstand
<input type="checkbox"/> § 4 (2) BauGB	- Beteiligung Behörden/sonst. Träger öffentl. Belange
<input type="checkbox"/> § 3 (2) BauGB	- Öffentliche Auslegung
<input checked="" type="checkbox"/> § 10 BauGB	- Satzungsbeschluss