

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (Nds. GO) vom 22.06.1995 (Nds. GOBl. S. 382), hat der Rat der Gemeinde Söhle den Bebauungsplan Nr. 7 "Vorholz (Ortschaft Nettlingen)" mit beiden Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Söhle, den 20.02.2004

Sei

gez. Bender
Bürgermeister

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERK

Kilengrundlage: Liegenschaftskarte ALK Maßstab 1:500 Gemarkung Nettlingen, Flur 13 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 2, Nds. Vermessungsgesetz vom 12.12.2003, Nds. GOBl. 2003, S. 5). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die tatsächlich bestehenden baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Juli 2002/Februar 2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemessen einwandfrei. Die Übergrößenverhältnisse der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hildesheim, den 28.10.2003

Vermessungs- und Katasterbehörde
Altold Hildesheim
Sei
Im Auftrag
Christin Brandt
Vermessungsassessorin

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Vervielfältigungsbeschluss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.05.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 beschlossen.

Die Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.05.2003 öffentlich bekannt gemacht worden.
Söhle, den 20.02.2004

Sei
gez. Bender
Bürgermeister

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 7 wurde ausgearbeitet von
Planungsbüro SRL Weber
Spinozastraße 1
30655 Hannover

Öffentliche Auslegung

Der Vervielfältigungsbeschluss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.07.2003 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die öffentliche Auslegung wurde am 08.08.2003 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 einschließlich der Begründung haben vom 18.08.2003 bis einschließlich 18.09.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Söhle, den 20.02.2004

Sei
gez. Bender
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.02.2004 den Bebauungsplan Nr. 7, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Söhle, den 20.02.2004

Sei
gez. Bender
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 7 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.07.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. 21 bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 7 ist damit am 21.07.04 rechtsverbindlich geworden.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Inverletzlichkeit eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 7 ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Söhle, den

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 7 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Söhle, den

Bürgermeister

Hinweis: Dem Bebauungsplan Nr. 7 liegt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.01.1990 zugrunde.

REGLAUSLEGUNGSVERMERK
Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.
Söhle, den 27.07.2004

Gemeinde Söhle
Der Bürgermeister

(Bilder)

Sei

Sei

Sei

Sei

Sei

Sei

Sei

Sei

Sei

Sei

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Der Standort der zu **erhaltenen Bäume und Sträucher** auf dem Flurstück 162/1, Flur 13, Gemarkung Nettlingen, ist durch die Planzeichnung exakt bestimmt. Sie sind beschützt, und zwar mit Nr. 1 und Nr. 8 Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), mit Nr. 2 Platane (*Platanus x acerifolia*), mit Nr. 3 und 7 Winterlinde (*Tilia cordata*) und mit Nr. 9 Holunder (*Sambucus nigra*).

Die jeweils zu erhaltenden Gehölze und ihr Schutzbereich dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sie sind im Zuge von Bauarbeiten gem. DIN 18590 zu sichern und zu schützen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Im Fall einer realistischen Abwägung sind die Winterlinien abzugeben. Die übrigen Pflanzen gleichwertig mit einheimischen Arten (z.B. Winterlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Esche, Berg- oder Spitzahorn) zu ersetzen.

2. In Teilen der nicht überbaubaren Fläche im Bereich der mit der Ziffer 3 gekennzeichneten Winterlinie ist ausnahmsweise eine eingeschlossene **bauliche Anlage zur Gebäudeverbindung** zulässig.

Bei der Gründung und der Anlage dieses Gebäudeteils sind nur Punktfundamente, maximal bedeckend 4 Stück entsprechen insgesamt 8 Punktfundamente, bei minimaler Beeinträchtigung des Wurzelbereichs der Winterlinie zugelassen. Stämm und Kronenbereich der Linde dürfen durch diese Maßnahmen nicht beschädigt werden. Sie sind im Zuge von Bauarbeiten gem. DIN 18590 zu sichern und zu schützen. Anliegendes Dachwasser ist dem Wurzelbereich des Baumes dauerhaft zuzuführen und das Mittels Drainage verfügbar zu machen. Der Zustand des Baumes ist zu kontrollieren, um ggf. rechtzeitig baupflegerische Maßnahmen vornehmen zu können.

3. Die Öffnung des Stiegeles und im Umfeld von Baum Nr. 8 und Strauch Nr. 9 angelegten **Fischen** und nicht regionalische und für den Standort ungeeignet. Sie sollen die erhaltene Esche und den direkt am Stiegeles bestehenden Holunder in ihrer Entwicklung. Durch die Bemaßnahmen werden die Beeinträchtigung des Wassers und Nährstoffhaushalts und der Lichtversorgung der beiden Pflanzen erheblich verringert. Um ihre Ernährung zu gewährleisten, sollen den nicht typischen Pflanzen in diesem Bereich entfernt werden.

4. Innerhalb der **Fläche zu erhaltenden Bäume und Sträucher** an der Ostseite des Flurstücks sind nachfolgend genannte Arten als freiwachsende Hecke zu erhalten:
Esche, Hasel, Pfaffenhütchen, Schneebere, Schlehe, Heckenkirsche, Wildrose, Faulbaum

5. Die Zufahrten zu und die **privaten Stellplätze** auf dem Grundstück sind mit wasserundurchlässigen Belagarten mit einem Abflussvermögen von 4,50 zu befestigen (entsprechend DIN 1856).

6. Die **Fläche für Besucher- und Mitarbeiterstellplätze** im nördlichen Bemaßungsgebiet ist mit einer rd. 3 m breiten, freiwachsenden Hecke aus heimischen, standorttypischen Gehölzen lt. Pflanzliste 2 einzurichten. Als Pflanzliste ist eine Pflanze pro 1,5 qm anzusetzen, die Befestigung soll zwei bis dreieckig erfolgen. Die zu befestigende Fläche ist ca. 120 qm groß, daraus ergibt sich eine Gesamtanzahl von 80 Pflanzen. Es ist ausnahmsweise zulässig, die Fläche mit nicht regionalischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Hecke ist durch geeignete Maßnahmen (Einzäunung) vor Verbleib zu schützen. Die Verwendung von Mineraldüngern oder chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Hecke ist fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Diese Maßnahmen sind als Ausnahmemaßnahme gemäß § 10 NdsGO für Eingriffe im Geltungsbereich anzusehen.

Im Bereich der Besucher- und Mitarbeiterstellplätze ist auf der Gesamtfläche angrenzend an die Bundesstraße 444 von der Straßenbegrenzungslinie in westlicher Richtung in 10 m Breite ein Bereich von Gehölzen neu zu pflanzen, um die Sicht für den ein- und ausfahrenden Stellplatzverkehr zu gewährleisten.

Spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der hochbaulichen Anlagen sind die Pflanzmaßnahmen auszuführen.

7. Die **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** sind auf verschiedenen Teilflächen im Geltungsbereich durchzuführen. Die Flächen befinden sich alle auf dem Flurstück 162/1 in der Flur 13, Gemarkung Nettlingen. Die erforderliche Gesamtanzahl beträgt ca. 2.900 qm.

Die nördlich an der Flurstücksgrenze angrenzende extensiv genutzte Wiesenfläche ist durch die Pflanzung von sechs weiteren Hochstamm-Obstbäumen zu einer Streuobstwiese zu entwickeln. Es ist eine Anbindung an den bestehenden Streuobstbestand anzustreben.

Die westlich der Wiesenfläche befindliche extensiv genutzte Wiesenfläche ist durch Pflanzung von sechs weiteren Bäumen zu einer Streuobstwiese zu entwickeln.

Die Bäume sollen mit einem Pflanzabstand von 15 bis 20 Metern gepflanzt werden. Bei der Pflanzung sind regionaltypische, an die örtlichen Boden- und Klimaverhältnisse angepasste Hochstammobstbaumarten gem. Pflanzliste 1 zu verwenden. Der Anteil einer Obstart darf 85 % (entspr. 10 Stück) der gesamten Baumzahl nicht übersteigen, der Apfelsorten muss mindestens 30 % (entspr. 4 Stück) betragen. Die Bäume müssen nach der Pflanzung eine Stammhöhe von mindestens 1,60 m aufweisen. Jungbäume sind bei der Pflanzung mittels geeigneter Absicherung von 2 m Durchmesser gegen Verbleib und gegen Bodenverdichtungen im Stammnahen Wurzelbereich durch Beweidung (z. B. Pferde) zu sichern. Auf die Verwendung naturwissenschaftlicher Materialien ist zu achten. Die Bäume müssen gepflegt werden (einmaliger Pflanzschnitt, Erziehungsschnitte alle 1-3 Jahre). Die einschneidende 1. Jahr nach der Pflanzung sind die Baumscheiben mechanisch offen zu halten. Die Verwendung von Mineraldüngern oder chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Anlage ist dauerhaft zu sichern. Abgibtige Bäume sind zu ersetzen.

Entlang der Ziegelmauer an der nördlichen Grundstücksgrenze ist auf einer Länge von 60 m (gemessen ab der nördlichen Grundstückskante, entgeg. 15 Meter) eine rd. 3 m breite, freiwachsende Hecke aus heimischen, standorttypischen Gehölzen lt. Pflanzliste 2 anzulegen und zu entwickeln. Als Pflanzliste ist eine Pflanze pro 1,5 qm anzusetzen, die Befestigung soll zweiseitig erfolgen. Die zu befestigende Fläche ist ca. 120 qm groß, daraus ergibt sich eine Gesamtanzahl von 80 Pflanzen. Es ist ausnahmsweise zulässig, die Fläche mit nicht regionalischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Hecke ist durch geeignete Maßnahmen (Einzäunung) vor Verbleib zu schützen. Die Verwendung von Mineraldüngern oder chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Hecke ist fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der hochbaulichen Anlagen sind die Pflanzmaßnahmen auszuführen.

7.1 Für die **Eingriffe auf den Flächen für den Gemeinbedarf** sind pro angrenzende 50 qm überbaubar Grundfläche 25 qm Ausgleichsfläche anzurechnen.

7.2 Für **Eingriffe im Bereich der Fläche für Besucher- und Mitarbeiterstellplätze** sind pro angefangene 10 qm überbaubar Grundfläche 35 qm Ausgleichsfläche anzurechnen.

7.3 Für **Eingriffe auf der Straßenverkehrsfläche** (B 444) zur Anlage einer Ein- und Ausfahrt zu den Stellplätzen ist Teilentwertung des Grabs mit pro 1 m, m verorteten Graben 3 qm Ausgleichsfläche anzurechnen.

7.4 Für die **Entfernung der vorhandenen Linden** (in der Planunterlage vorhandener Baum Nm. 4 und 5) sind pro entferntem Baum jeweils 360 qm Ausgleichsfläche anzurechnen.

7.5 Für die **Entfernung der vorhandenen Linden** im Straßenumfeld der B 444, die sich mit dem Offenhalten des festgesetzten Schutzbereichs ergeben, sind pro entferntem Baum jeweils 150 qm Ausgleichsfläche anzurechnen.

8. Als **Qualität der Obstgehölze** für die Anlage einer Streuobstwiese wird einheitlich festgesetzt:
Hochstämmle, Stammlänge 8 - 10 cm, ohne Ballen.

Als **Qualität der Gehölze** für die Eingrünung der Stellplätze und für die Heckenpflanzung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird festgesetzt:
Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 120 - 150 cm, Kornelkirsche, Liguster, Schlehe und Brombeere, Straucher, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm, alle übrigen Gehölze.
Straucher, verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 150 cm.

9. Als **Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** werden folgende Bereiche festgesetzt:

9.1 Der Bereich der bestehenden **Streuobstwiese** im Südwesten und Westen des Grundstückes ist zu erhalten und langfristig zu sichern. Abgestorbene Bäume sind durch Hochstämme geeigneter Obstsorten zu ersetzen (siehe Pfl. 7 und 8).

9.2 Bei der im Westen des Grundstückes gelegenen **Wasserfläche** handelt es sich um ein natürliches Klingenwasser im Sinne des § 28 a (1), Satz 1 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NdsNG) und demzufolge um einen besonders geschützten Biotoptyp. Gemäß § 28 a (2) NdsNG sind die Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonst erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen können, verboten.

9.3 Der mit einem **waldcausartigen Gehölzbestand** bewachsene Uferbereich des Gewässers ist ebenfalls zu erhalten. Hier sind baupflegerische Maßnahmen bzw. die Entnahme bruchgefährdeter Einzelbäume im Rahmen der Vermeidung von Unfällen zulässig.

10. Innerhalb der **Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** gekennzeichneten Fläche A sind Fenster bei Auf- und Abfahrt und Schallkanten der Gebäude mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Dies gilt nicht für die Gebäudewestseite.

11. Innerhalb der **Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** gekennzeichneten Fläche A sind Fenster bei Auf- und Abfahrt und Schallkanten der Gebäude mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Dies gilt nicht für die Gebäudewestseite.

12. Bei der **abwärtigen Bauweise** sind Gebäude zulässig, die sowohl von der öffentlichen als auch von der geschlossenen Bauweise abweichen.

13. Das **Sichtdreieck** ist in einer Höhe von 0,80 m über Oberkante Straße von Bemaßung, Beweile und sonstigen Maßnahmen freizuhalten.

14. Die **Fläche für die bauliche Anlage in Nähe des Teiches** mit einer zulässigen Grundfläche von 70 qm darf die Höhe von 4 m über dem höchsten Schnittpunkt des Hauptbaukörpers nicht dem natürlich gewachsenen Gelände in der **Bergseite** nicht überschreiten.

Die festgesetzten **Flächenhöhen der anderen baulichen Anlagen** sind ebenfalls auf das natürlich gewachsene Geländeebene zu beziehen.

15. Der **Firstpunkt der festgesetzten Firsthöhen** ist bestimmt durch die Oberkante der Dachtrauf.

Pflanzliste 1 - Anlage / Ergänzung einer Streuobstwiese

Apfel: Jakob Leibel, Kaiser Wilhelm, Winterambour, Becken, Nordhäuser, Orano, Goldparmäne, Bismarck, Karmel

Birnen: Neue Polleau, Gule Graue, Gelerte Butterbirne, Kistliche aus Chaux

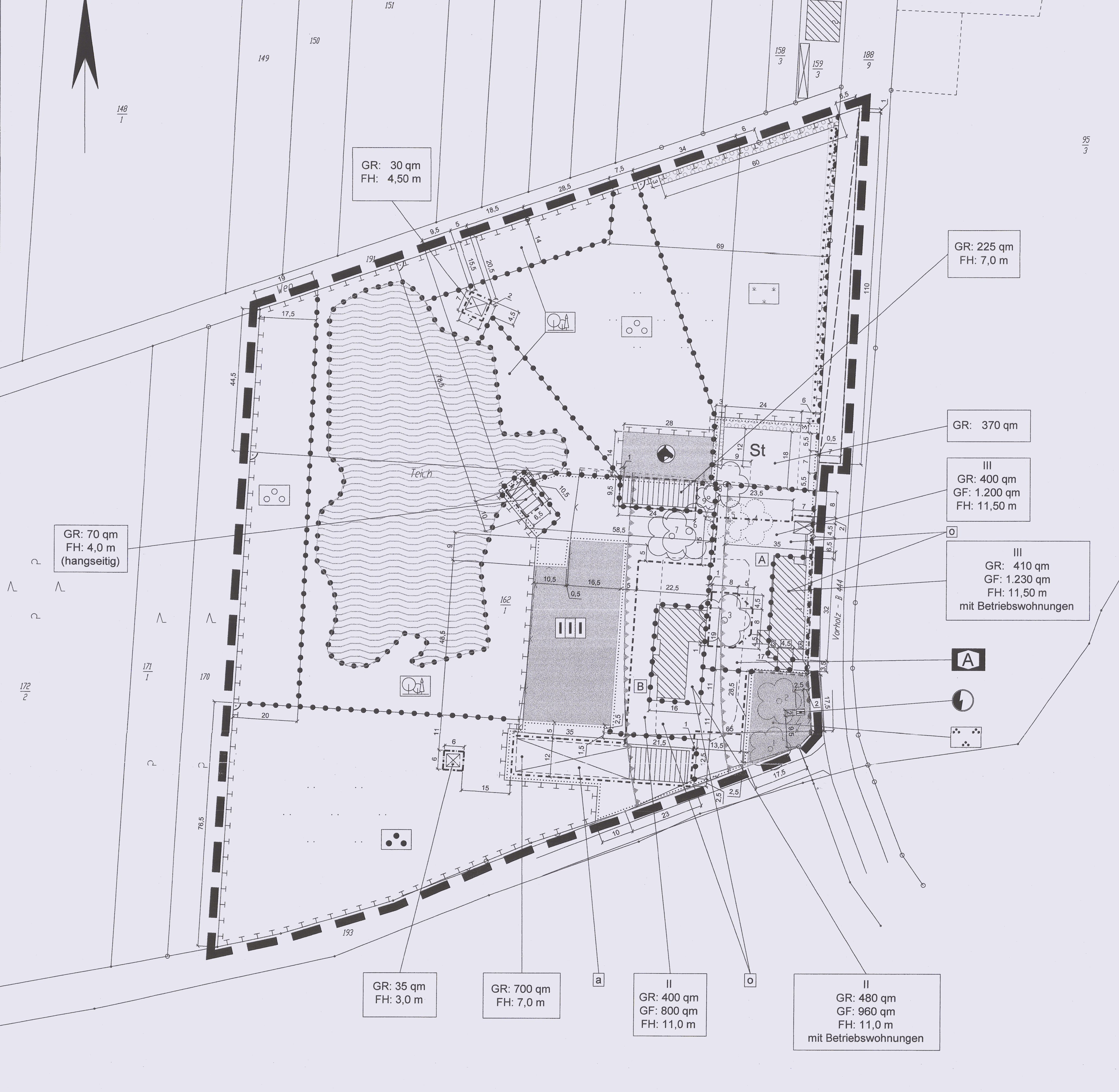
Pflaumen: Hauszwetsche, Wangenheim's Frühschwetsche, Grüne Renette, Nancy Mirabelle

Südkirschen: Schneider's Späte Knappe, Kirsche, Büttner's Rote Knappe, Kassine Frühe

Pflanzliste 2 - Eingrünung der geplanten Stellplätze
Aus den nachfolgend aufgelisteten Gehölzarten kann für die anzuflanzende freiwachsende Hecke an den geplanten Stellplätzen ausgewählt werden:

Acer campestre
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Eubryonia europaea
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rosa canina
Rosa pratincola
Rubus fruticosus
Salix caprea
Sambucus nigra
Sorbus aucuparia
Viburnum opulus

Feldahorn
Kornelkirsche
Blauliche Hartriegel
Hainbuche
Zweifelhafte Weißdorn
Eingrünung Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Geißblatt
Schlehe, Schwarzdorn
Faulbaum
Rosa canina
Bismarckrose
Brombeere
Salix caprea
Schwarze Holunder
Eberesche, Vogelbeere
Schneeball



Planzeichenerklärung

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

2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

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

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

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

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

7. 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)

8. Sonstige Planzeichen

9. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

10. Fläche für Stellplätze

11. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Entsprechend Textlicher Festsetzung 10 und 11

12. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Entsprechend Textlicher Festsetzung 11

ORTSCHAFT NETTLINGEN
GEMEINDE SÖHLE
BEBAUUNGSPLAN NR. 7
"VORHOLZ"

Planzeichenerklärung

Zu erhaltende Bäume (entsprechend Bezeichnung in der Planunterlage)

1. Esche (*Fraxinus excelsior*)
2. Platane (*Platanus x acerifolia*)
3. Winterlinde (*Tilia cordata*)
4. Winterlinde (*Tilia cordata*)
5. Esche (*Fraxinus excelsior*)

Vorhandene, eingemessene Bäume, die im Rahmen der geplanten Maßnahmen entfernt werden dürfen (entsprechend Bezeichnung in der Planunterlage)

4. Winterlinde (*Tilia cordata*)
5. Winterlinde (*Tilia cordata*)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Sichtdreieck

Z.B. II Zahl der Vollgeschosse

GR qm Max. Grundfläche in Quadratmeter

GF qm Max. Geschossfläche in Quadratmeter

FH m Max. Firsthöhe in Meter

Offene Bauweise

Abweichende Bauweise

Sei

Sei

Sei

Sei

Sei

Sei

Sei

Sei

Sei

Sei

Sei

Sei

Sei

Sei

Sei

Sei

Sei

Sei

Sei

Sei

Sei