



### Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**

0,4 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 BauNVO)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

o Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

**Flächen für den Gemeinbedarf**

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

**Verkehrflächen**

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 11 BauGB)

**Grünflächen**

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

Zweckbestimmung:

Begleitgrün

Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser

**Sonstige Planzeichen**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Ein Verschieben der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist zulässig, wenn das Erschließungsziel - Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsanlagen - gewahrt bleibt.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Die Errichtung von Garagen bzw. Carports i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO ist ausnahmsweise zulässig, wenn der Abwasserbetrieb der Stadt Hessisch Oldendorf dem Vorhaben zustimmt.

### Textliche Festsetzungen

- Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 4 BauNVO)**  
In den allgemeinen Wohngebieten sind unzulässig:  
• Gartenbaubetriebe,  
• Tankstellen.
- Tauf-, First- und Gebäudehöhen im allgemeinen Wohngebiet (§ 16 und § 18 BauNVO)**  
In den allgemeinen Wohngebieten 1, 2 und 3 (WA1, WA2 und WA3) sind die folgenden Tafel-, First- und Gebäudehöhen einzuhalten:  
• Gebäude mit Traufhöhe maximal 7,0 m 7,0 m 7,0 m  
• Gebäude mit Firsthöhe maximal 11,5 m 9,5 m 8,5 m  
• Flachdachgebäude Gebäudehöhe maximal 10,0 m 9,0 m 7,0 m
- Bezugspunkt zur Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**  
Maßgeblicher Bezugspunkt ist die Oberkante der zur Erschließung des Gebäudes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im endausgebauten Zustand. Gemessen wird in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze.
- Abweichende Bauweise**  
Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
Das auf den mit baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bebauten bzw. befestigten Flächen und im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten oder zur Versickerung zu bringen.
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
**Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser**  
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser ist zur Rückhaltung und zeitverzögerten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ein Regenrückhaltebecken mit Anschluss an die Vorflut herzustellen.  
Das Rückhaltebecken ist naturnah zu gestalten und mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Saatsmischung anzuseen.  
**Grünanlage**  
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und zu ergänzen, so dass eine lockere Eingrünung des Baugebietes zur Bach- und Wegeparzelle entsteht und ca. 50 % der Fläche mit Gehölzen bepflanzt ist. Die Pflanzung ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Gehölzauswahl siehe Gehölzliste 1 im Anhang. Die Gehölzqualität muss mindestens für Bäume Hst. 3xv, 10 - 12 StU, für Strauchgehölze Str. oder Hei, 2xv, 100 - 150 cm betragen.
- Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind als Leitungsrechte zugunsten des Abwasserbetriebs der Stadt Hessisch Oldendorf festgesetzt.  
Ein Verschieben der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist zulässig, wenn das Erschließungsziel - Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsanlagen - gewahrt bleibt.  
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Die Errichtung von Garagen bzw. Carports i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO ist ausnahmsweise zulässig, wenn der Abwasserbetrieb der Stadt Hessisch Oldendorf dem Vorhaben zustimmt.
- Pflanz- und Erhaltungsgebote im Straßenraum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**  
Innerhalb der Planstraße sind zur Durchgrünung des Straßenraums mindestens 7 mittelgroße Laubbäume (Carpinus betulus – Hainbuche) gemäß Gehölzliste 1 und 2 als Hochstamm mit einer Mindestqualität von HSt, 3 x v., 14 - 16 cm, mB zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je Baum ist eine begrünte Vegetationsfläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> anzulegen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die Baumscheibe ist mit Stauden/Bodendeckern dauerhaft zu begrünen. Die HochstammLaubbäume an der *Henningsstraße* und am *Narzissenweg* sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

### Hinweise

- Archäologische Hinweise**  
Es wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherven, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohlesammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge mieldspflichtig sind. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen. Für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Hinweise zum Bodenschutz**  
Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.
- Hinweise zum Artenschutz**  
Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.  
Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherrn/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).  
Grundsätzlich dürfen Gehölze nur außerhalb der Vegetationsperiode (vom 1. Oktober bis 28. Februar) gefällt oder stark zurückgeschnitten/auf den Stock gesetzt werden. Pflegeschnitte sind auch innerhalb der Vegetationsperiode möglich (§ 39 BNatSchG). Sollten ältere Bäume gefällt werden müssen, die potentielle Habitatbäume darstellen, sind diese vor der Fällung auf Höhlen zu überprüfen und endoskopisch auf Brutgelege zu untersuchen, ggf. sind die Höhlen zu verschließen.  
Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubilden.
- Wasserrechtlicher Hinweis**  
Der südliche Teil des Bebauungsplangebietes befindet sich in einem sogenannten Risikogebiet (HQExtrem) nach § 78b Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Der Wasserstand des HQExtrem bzw. des Risikogebietes der Weser liegt bei 62,38 m. ü. NNH. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen der §§ 78 b und 78c WHG innerhalb des Risikobereichs HQExtrem zu beachten sind.
- Erkundungspflicht**  
Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbaunahmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaunahmer).
- Baunutzungsverordnung**  
Es gilt die Baunutzungsverordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Inkrafttreten**  
Bisher war das Plangebiet Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 „Kösters Kamp“. Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten im Geltungsbereich des Plangebietes des Bebauungsplan Nr. 71 „Kösters Kamp-Ost“ die bisher wirksamen Festsetzungen außer Kraft und werden durch die neuen Festsetzungen ersetzt.
- Gehölzlisten**  
**Gehölzliste 1: Standortgerechte, heimische Gehölze**

**Gehölzliste 2: Gehölze für Gärten und Siedlungsbereiche mit dörflichem Charakter**

Große Bäume (> 15m):	Große und mittelgroße Sträucher:
Castanea sativa - Eskkastanie	Amelanchier in Arten - Felsenbirne
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	Cornus mas - Kornelkirsche
<b>Mittelgroße Bäume (10 – 20 m):</b>	Forsythia intermedia - Goldglöckchen
Corylus colurna - Hasel	Hibiscus syriacus - Garten-Eibisch
Crat. laevig. "Pauls Schar-lee"	Ilex aquifolium - Stechpalme
Julgans regia - Walnuss	Laburnum anagyroides - Goldregen
Sorbus domestica - Speierling	Ligustrum vulgare - Gem. Liguster*
Sorbus aria - Mehlbeere	Philadelphus coronarius - Bauernjasmin
<b>Alte Obstbaumsorten:</b>	<b>Kleine Sträucher:</b>
Apfel: Gelber Richard, Rote Stern-rette, Roter Eisenspfel, Schön-er von Nordhausen, Winter-glockenapfel	Buxus sempervirens - Buchsbaum*
Birne: Gute Luisa, Gellerts Butter-birne, Gale Graue Marabelle von Nancy The Czar, Hauszweitsche; Großer Schwarzer Knorpel, Och-senherzkirsche, Schwarze Königin	Deutzia scabra - Deutzie
Mirabelle: Ontario-Pläume, Cullins Re-nekade	Rosa rubiginosa - Weinrose
Kirsche: Büttners Rote Knorpel, Gro-ßer Schwarzer Knorpel, Och-senherzkirsche, Schwarze Königin	Rosa in Arten und Sorten - Strauchrose
	Spiraea in Arten und Sorten - Spierstrach
	Johannisbeeren und andere Beerensträucher
	* für Schnitthecken geeignete Gehölze

### Örtliche Bauvorschriften

- Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Kösters Kamp“ festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA).
- Dächer**  
**Dachform**  
Zulässig sind geneigte Dächer bis maximal 45° Dachneigung sowie Flachdächer.  
**Dacheindeckung**  
Für die Eindeckungen der geneigten Dächer sind nicht glasierte Ziegel oder Betonsteine der Farben rot, rotbraun und dunkelgrau bis schwarz zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtonen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:  
2001 Rotorange 3004 Purpurrot 7012 Basaltgrau  
2002 Blutorange 3005 Weinrot 7013 Braungrau  
3000 Feuerrot 3009 Oxidrot 7015 Schiefergrau  
3002 Kaminrot 3011 Braunrot 7016 Anthrazitgrau  
3003 Rubinrot 3013 Tomaterot 7021 Schwarzgrau  
Grasdächer und Solarelemente (auch als Dacheindeckung) sind allgemein zulässig.  
Für untergeordnete Dächer, Dachgauben und Dachfenster sind andere Materialien und Farben zulässig.
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke**  
Hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Grundstücke gelten die Vorschriften des § 9 Abs. 1 und 2 NBauO. Kies- und Schotterbetten sind nicht zulässig.
- Einfriedigungen**  
Einfriedigungen entlang öffentlicher Straßen dürfen nicht höher als 1,20 m über dem Straßenniveau sein.  
Zu den öffentlichen Grünflächen sowie zur westlich angrenzenden Ackerfläche sind sich durchlässige Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Als sichtbar zulässig gelten Einfriedigungen, die in der Ansichtsfäche zu mindestens 50% geschlossen sind.  
Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für Schnitthecken aus standortheimischen Gehölzen, Nadelgehölze (Thuja u. a.) mit Ausnahme von Eiben (Taxus baccata) sind als Grundstückeinfriedigung generell unzulässig.
- Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3, der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der jeweils geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf diesen Bebauungsplan Nr. 31 „Kösters Kamp“, ST Hessisch Oldendorf, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister LS

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom **PLANUNGSBÜRO FLASPOHLER**  
Dipl.-Ing. Peter Flaspöhrer - Architekt und Stadtplaner - Falkenweg 16 - 31840 Hessisch Oldendorf

Hessisch Oldendorf,

Planverfasser

**Aufstellungsbeschluss / beschleunigtes Verfahren**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 14.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Kösters Kamp“, ST Hessisch Oldendorf, mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.  
Am 14.06.2018 wurde durch den Verwaltungsausschuss der Beschluss darüber gefasst, den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen.  
Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 01.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister LS

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 14.06.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.06.2019 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 11.06.2019 bis 19.07.2019 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB öffentlich ausliegen. Parallel würde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister LS

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf hat den Bebauungsplan Nr. 31 „Kösters Kamp“, ST Hessisch Oldendorf, mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, nach Prüfung der Stellungnahmen, in seiner Sitzung am 16.09.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister LS

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Kösters Kamp“, ST Hessisch Oldendorf, mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wurde am im Internet unter der Adresse [www.hessisch-oldendorf.de](http://www.hessisch-oldendorf.de) gem. § 10 Abs. 3 BauGB verkündet.  
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister LS

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 und § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden.  
Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister LS

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000  
Gemarkung: Hessisch Oldendorf Flur: 9  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2018 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: L4-127/2018, Stand vom 13.06.2018). 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.

Hameln, den .....

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Hameln-Hannover  
Katasteramt Hameln

.....  
Feldmann  
Vermessungsrat

## Stadt Hessisch Oldendorf

### Bebauungsplan Nr. 71 „Kösters Kamp-Ost“

### ST Hessisch Oldendorf

### mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

### URSCHRIFT

**PLANUNGSBÜRO FLASPOHLER**

PETER FLASPOHLER  
DIPL.-ING. ARCHITEKT & STADTPLANER  
FALKENWEG 16  
31840 HESSISCH OLDENDORF  
FON: 051 495 51 22 - 26 24 66  
peter.flaspohler@planbuero.de  
www.planbuero-flaspohler.de