

Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkrafttreten am 27.01. 1990 zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S. 466) erstellt worden.

## Bauleitplanung des Flecken Salzhemmendorf Landkreis Hameln - Pyrmont

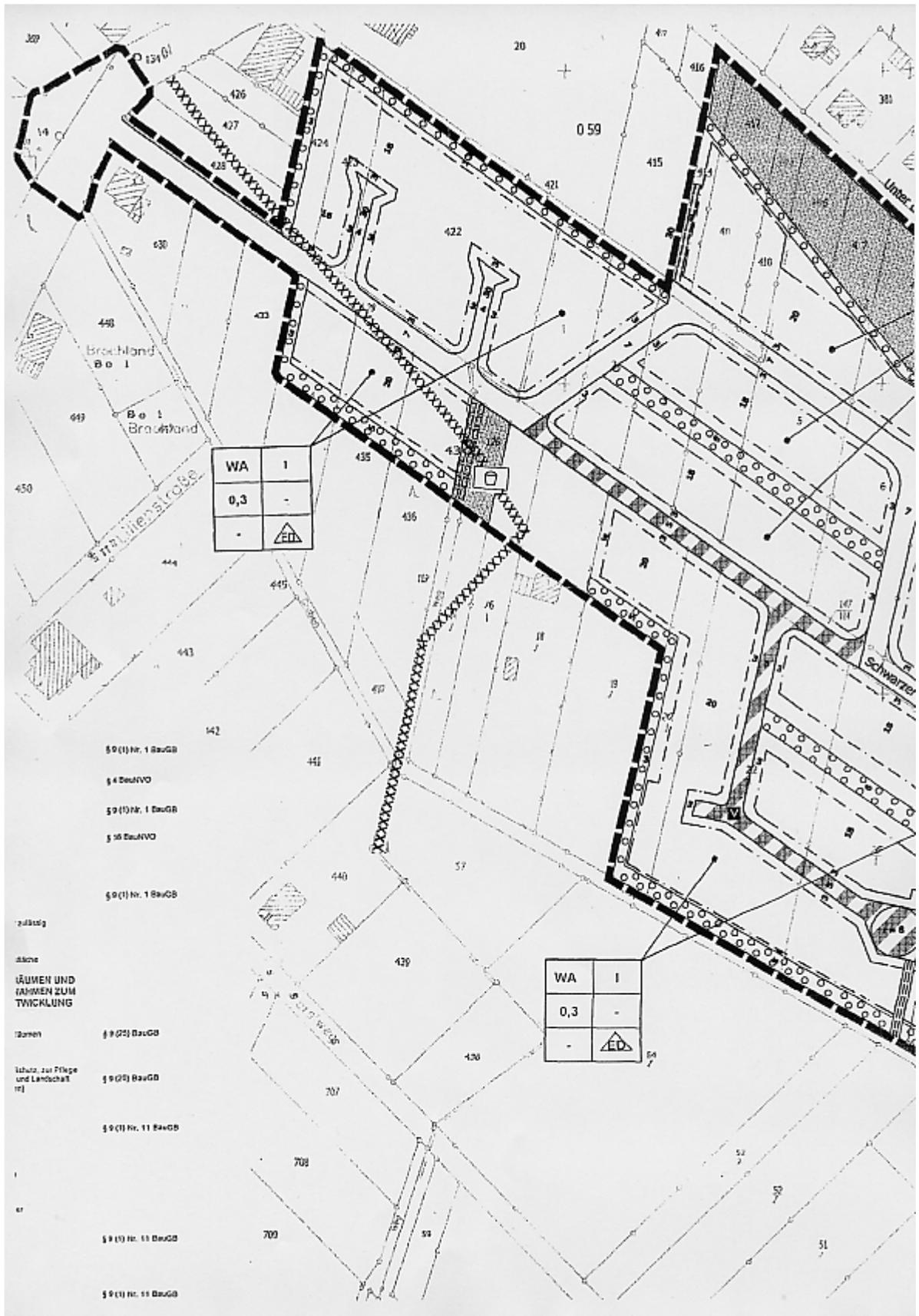
# B-Plan Nr. 176 "Rischkamp" OT Osterwald/ Oldendorf

einschließl. örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung

M. 1:1000

Urschrift	
Abschrift	×

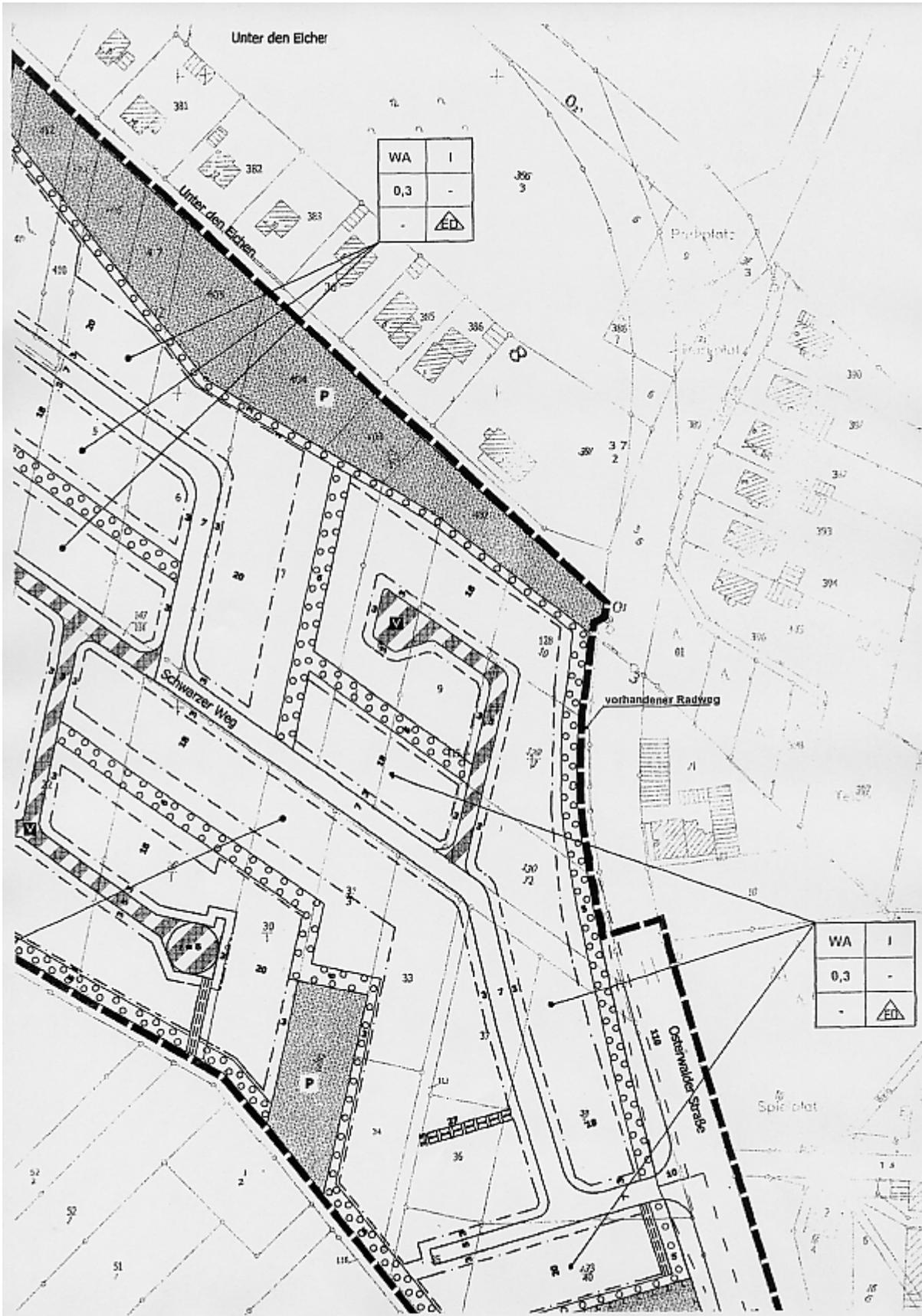
Matthias Reinold - Planungsbüro  
Dipl.-Ing. DR Raumplanung und Städtebau (DR/SRL)  
31840 Haselach Oldendorf - Kleinewiesen 35  
Telefon 05152 - 1564 Telefax 05152/31857

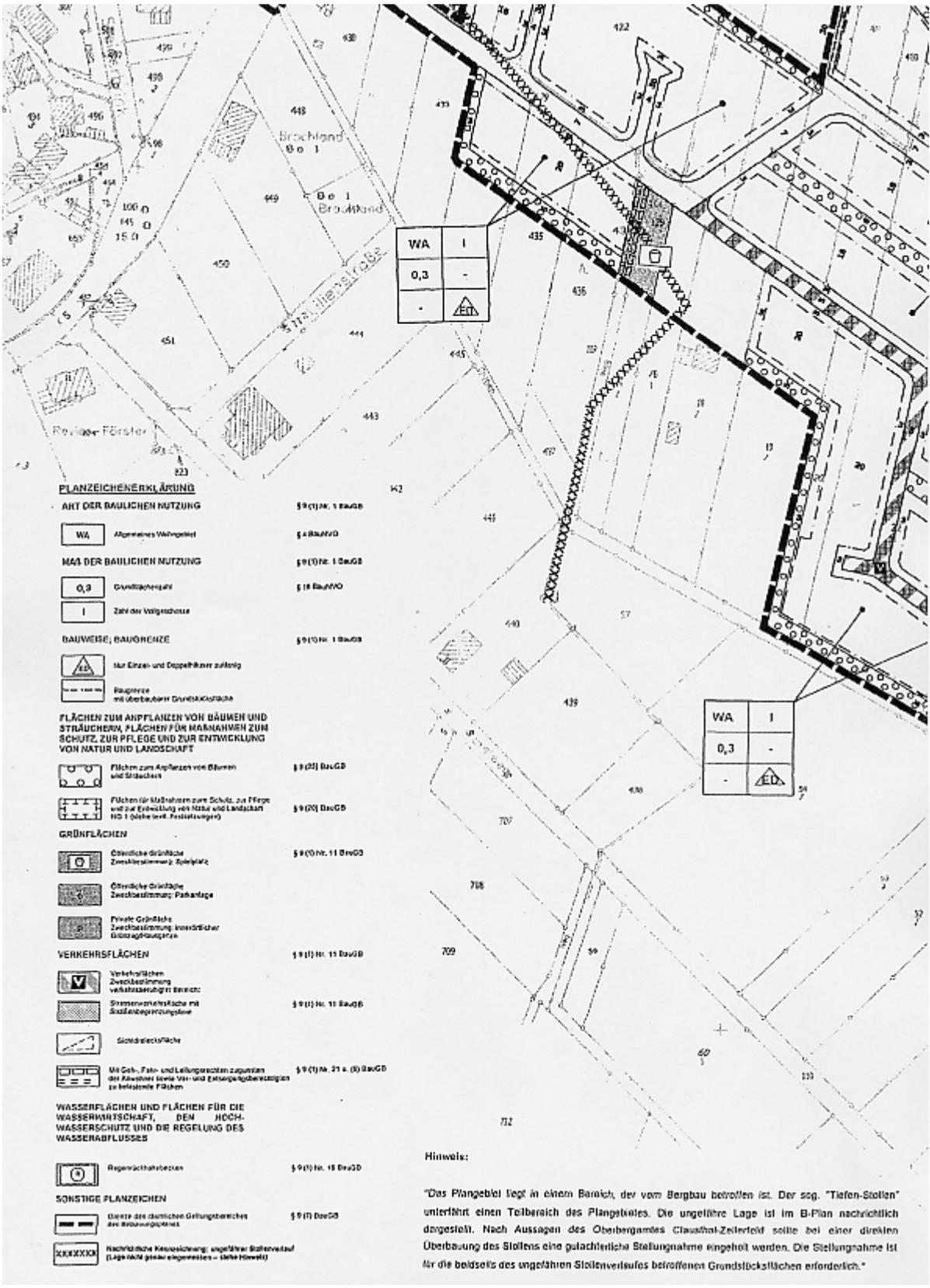


WA	1
0,3	-
-	

WA	1
0,3	-
-	

- § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- § 4 BauNVO
- § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- § 36 BauNVO
- § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- zulässig
- fläche
- RÄUMEN UND RAHMEN ZUM TWICKLUNG**
- Stamen
- § 9 (2) BauGB
- Schutz, zur Pflege und Landschaft
- § 9 (2) BauGB
- § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- er
- § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- § 9 (1) Nr. 11 BauGB





**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**



WA Allgemeines Wohngebiet

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**



0,3 Grundstückszahl



I Zahl der Vollgeschosse

**BAUWEISE, BAUGRENZE**



Baugrenze mit überbaubarer Grundstücksoberfläche

**FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe auch Festsetzung)

**GRÜNFLÄCHEN**



Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz



Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage



Private Grünfläche Zweckbestimmung: innerörtlicher Grünzugausweisung

**VERKEHRSLÄCHEN**



Verkehrsflächen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich



Stromverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie



Sonderverkehrsfläche



Mit Geh-, Fahr- und Leistungswegen zugunsten der Sicherheit sowie Sicht- und Entschärfungszwecken zu befestigte Flächen

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**



Regenrückhaltebecken

**SONSTIGE PLANZEICHEN**



Grenze des städtischen Geltungsbereiches des Wohngebietes



Nachrichtliche Kennzeichnung: ungefähre Stollenverlauf (Lage nach genau angegebenen - siehe Hinweis)

WA	I
0,3	-
-	

WA	I
0,3	-
-	

**Hinweis:**

"Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der vom Bergbau betroffen ist. Der sog. "Tiefen-Stollen" unterläuft einen Teilbereich des Plangebietes. Die ungefähre Lage ist im B-Plan nachrichtlich dargestellt. Nach Aussagen des Oberbergamtes Clausthal-Zellerfeld sollte bei einer direkten Überbauung des Stollens eine geotechnische Stellungnahme eingeholt werden. Die Stellungnahme ist für die beidseitig des ungefähren Stollenverlaufes betroffenen Grundstücksflächen erforderlich."

## § 6 Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens

Die im B-Plan gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG 1) ist wie folgt zu gestalten:

- (1) Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG 1) sind naturnah zu gestaltende Rückhaltebecken für das im Gewerbegebiet anfallende Oberflächenwasser anzulegen. Das Regenrückhaltebecken ist so zu dimensionieren, daß lediglich die natürliche Abflußspende des unbebauten Gländes an die nächste Vorflut abgegeben wird.
- (2) Die Böschungen der Rückhaltebecken sowie die übrigen Freiflächen außerhalb der Becken sind zu 40 % mit standortgerechten im Naturraum heimischen Gehölzen sowie groß- und schmalkronigen naturraumtypischen Laubbäumen zu bepflanzen, dabei sind im Böschungsbereich des Regenrückhaltebeckens Weiden vorzusehen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm in 1 m Höhe oder als Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen (Gehölzarten s. Anlage 2.). Die gehölzfreien Bereiche sind mit einer an den Standort angepaßten Kräuter-/Gräsermischung anzusäen.
- (3) Die Böschungsneigung des Regenrückhaltebeckens sollte max. 1:3 betragen; 50 % der „Uferlinie“ ist dabei flacher als 1:3 auszubilden, um ungehindertes Aufsuchen und Verlassen des Regenrückhaltebeckens für die Tierwelt zu gewährleisten.

## § 7 Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche -Spielplatz- (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der im B-Plan festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist je angefangene 100 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind entweder als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm in 1 m Höhe oder als Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2,00 m zu pflanzen (siehe Pflanzliste).

## § 8 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im B-Plan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG 1) sind für die Kompensationen der im Plangebiet stattfindenden Eingriffe erforderlich (Zuordnung).

## § 9 Realisierungszeitpunkt der Kompensationsmaßnahmen

Die in den §§ 2, 3, 6 und 7 genannten Pflanzmaßnahmen sind mit dem ersten Baubeginn, spätestens jedoch innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn, auszuführen.

## II. Gestaltungsvorschriften - Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung -

## § 1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich dieses B-Planes.

## § 2 Dächer

- (1) Auf den innerhalb der festgesetzten WA - Gebiete errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28° - 48° zulässig. Nur bei Grasdächern ist eine geringere Dachneigung zulässig.
- (2) Für Dachaufbauten untergeordneter Gebäudeteile und Nebenanlagen sind Dachneigungen von 22 - 59 ° zulässig. Nur bei Grasdächern ist eine geringere Dachneigung zulässig. Nur bei Grasdächern ist eine geringere Dachneigung zulässig.
- (3) Für Einzel- und Doppelgaragen sind Flachdächer zulässig.
- (4) Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf je Dachseite nicht mehr als 3/5 der Traufflinie betragen. Traufflinie i. S. dieser Satzung ist die Schnittlinie der Außenwände mit der Dachhaut an der Traufseite der Gebäude.

## § 3 Firsthöhe

- (1) Bei Hauptgebäuden beträgt die max. Firsthöhe 9,00 m.
- (2) Als Firsthöhe gilt das Maß vom First senkrecht gemessen am Giebel bis zum Schnittpunkt des angeschnittenen gewachsenen Geländes.
- (3) Bei Mansarden und Walmdächern ist die Firsthöhe maßgebend, die sich aus der theoretisch vorliegenden Firsthöhe bis zur Giebelaußenwand ergibt.

## § 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen läßt oder durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 3 dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht.

## Textliche Festsetzungen

### I. Bodenrechtliche Festsetzungen

#### § 1 Bauliche Nutzung

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO ausgeschlossen:

- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

#### § 2 Anzupflanzende Bäume

a) auf privaten Flächen- (gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind entweder als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm in 1 m Höhe oder als Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2,50 m zu pflanzen.

b) auf öffentlichen Flächen

Entlang des geplanten Straßenzuges "Schwarzer Weg" sind mind. 5 Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm in 1 m Höhe zu pflanzen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzliste).

#### § 3 Anlage von freiwachsenden Hecken - auf privaten Flächen-(gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

(1) Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Gehölzarten s. Anlage 1). Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 1,80 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, daß sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.

(2) Innerhalb der zur K 5 (Ostseite) orientierten und festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO unzulässig (Bauverbotszone), ausgenommen hiervon sind Verwaltungen (Aufschüttungen).

#### § 4 Begrenzung der Bodenversiegelung auf Stellplätzen, Parkplätzen und Gehwegen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 20)

Nicht überdachte Stellplätze i. S.v. § 12 BauNVO und deren Zufahrten sowie Parkplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, daß eine Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) gewährleistet ist. Der Anteil voll versickerungsfähiger Fläche (z.B. Pflasterfugen) muß mindestens 20% betragen.

#### § 5 Überschreitung der Grundflächenzahl (gem. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO i.V. mit § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist nur bis max. 25 % zulässig. Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Nebenanlagen sind bei Inanspruchnahme der Überschreitung zu 30 % als voll versickerungsfähige Fläche bzw. mit einem Abflußbeiwert von maximal 0,7 herzustellen.

## **Pflanzenliste**

Für die Anlage von Neupflanzungen sowie für die Ergänzung bzw. Entwicklung vorhandener Gehölzbestände sind nur Pflanzarten zulässig, die der potentiell natürlichen Vegetation (pnV) entsprechen oder in ihren Eigenschaften und Funktionen damit verträglich sind.

Hierzu zählen:

### **Großkronige Laubbäume:**

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Rotbuche (*Fagus silvatica*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Silberweide (*Salix alba*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Traubeneiche (*Quercus petraea*)

### **Kleinkronige Bäume:**

Bergulme (*Ulmus glabra*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Flatterulme (*Ulmus laevis*)  
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)  
Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Weiß-Birke (*Betula pendula*)

### **Sträucher:**

Brombeere (*Rubus fruticosus*)  
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Haselnuß (*Corylus avellana*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Ohrweide (*Salix aurita*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Salweide (*Salix caprea*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

### **Obstbäume:**

regional bewährte Obstbaumhochstämme (Kern- und Steinobst)

## Sortenliste

Sorte	Bemerkung
-------	-----------

### Äpfel

Prinz Albert	reichtragend, robust, auch f. rauhe Lagen
Altländer Pfannkuchen	braucht gute Böden
Roter Trierer Weinapfel	windfest
Jakob Lebel	reichtr., braucht gute Böden, geschützte Lagen
Roter Eiserapfel	geschützte Lagen
Baumanns Renette	
Biesterfelder Renette	
Blenheimer Goldrenetter	reichtr., gute, auch trock. Böden, gesch. Lagen
Champagner Renette	
Grahams Jubiläums Apfel	
Dülmener Rosenapfel	kaum Krankheiten, geschützte Lagen
Geheimrat Oldenburg	
Ontario	spät genußreif, anspruchslos, reichtr.
Gravensteiner	wertvoller Tafelapfel, windgesch. Lagen,
reichtr.	
Haugsapfel	reichtragend, robust

### Birnen

Clapps Liebling	reichtr., nicht windfest, Frühbirne
Bosc's Flaschenbirne	robust, reichtr., sonnige Standorte
Pastorenbirne	gut f. Hochstämme, auch ärmere Böden,
windfest	
Gellerts Butterbirne	rel. robust, auch ärmere Böden, windgeschützt
Gräfin v. Paris	für warme Lagen
Gute Graue	auch für ärmere Böden, rel. frostfest

### Kirschen

Schattenmorelle	dunkle Sauerkirsche, früh reichtr., nicht für
Hochstämme, anfällig für Monilia	
Schneiders späte	
Knorpelkirsche	gute Süßkirsche, spät reichtr.
Dolleseppler	früh. reichtr., gute Schüttelfähigkeit,
Brennkirsche	

### Pflaumen, Renekloden, Mirabellen

Brühler Hauszwetsche	reichtr., robust, vielseitig verwendbar
Wangenheimer	reichtr., robust,
Frühzwetsche	vielseitig verwendbar
Oullins Reneklode	frühe aber unregelmäßige Erträge
Nancy Mirabelle	reichtr., robust, vielseitig verwendbar