PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), in der derzeit gültigen Fassung und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), in der derzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Harsum den Bebauungsplan Nr. 8 "Am Beygraben" (Ortschaft Hönnersum) mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung und die Begründung beschlossen.

Harsum, den

Bürgermeister

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERK

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte ALK Gemarkung Hönnersum, Flur 1 Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Oktober 2022, Verfahrensnummer 223501).

Hildesheim, den

Dipl.-Ing. Marco Jankowski
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Immengarten 15
31134 Hildesheim

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 8 "Am Beygraben" wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro SRL Weber ● Spinozastraße 1 ● 30625 Hannover

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Harsum hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 "Am Beygraben" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.

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

Harsum, den

Bürgermeister

Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Harsum hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 "Am Beygraben" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden unter Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 "Am Beygraben" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung einschließlich der Begründung und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind vom bis einschließlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht worden.

Harsum, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Harsum hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 8 "Am Beygraben" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Harsum, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 8 "Am Beygraben" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 8 "Am Beygraben" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Harsum, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 8 "Am Beygraben" 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.

Harsum, den

Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den **Allgemeinen Wohngebieten** sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind folgende Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
   Unzulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO.
2. Innerhalb der **abweichenden Bauweise** im **Allgemeinen Wohngebiet WA 3** sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Hausgruppen dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.
3. In den **Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3** ist pro Wohngrundstück 1 Grundstückszufahrt in einer Breite von bis zu 5,50 m zulässig. In dem Allgemeinen **Wohngebiet WA 2** sind 2 Grundstückszufahrten in einer Gesamtbreite bis max. 12,0 m zulässig.
4. Die **öffentlichen Stellplätze** im Straßenraum, die **privaten Stellplätze** und die **Zufahrten** zu den Wohngrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten mit einem Abflussbeiwert ≤0,6 zu befestigen (entsprechend DIN 1986-100).
5. In den Allgemeinen Wohngebieten sind **Zugänge zur Straßenverkehrsfläche** nur zu Gehwegen oder Straßen innerhalb der Straßenverkehrsfläche zulässig, nicht jedoch zu Stellplätzen innerhalb der Straßenverkehrsfläche.
6. Die **Traufhöhe** ist bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen. Dies gilt auch für Staffelgeschosse, nicht jedoch für Zwerchhäuser, die nicht mehr als einen Meter aus der Ebene des aufgehenden Mauerwerks der Traufseite des Gebäudes herausragen, und nicht für Dachgauben, sofern sie (Zwerchhäuser wie Dachgauben) je Dachseite zusammen nicht länger als ein Drittel der jeweiligen Dachlänge sind.
7. Von den Regelungen zur maximal zulässigen **Firsthöhe** sind untergeordnete Bauteile (wie Schornsteine und Entlüftungsanlagen) sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 1,5 m ausgenommen.
8. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind **Garagen und Carports** in einem Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.
9. In den Allgemeinen Wohngebieten sind **Nebenanlagen für die Energiegewinnung** (z.B. Luft-Wärme-Pumpen) und **Müllsammelanlagen** nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sonstige **Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO** sind in einem Abstand von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausgeschlossen. Einfriedungen und Zufahrten sind von dieser Regelung ausgenommen.
10. Textliche Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (**Solarfestsetzung**):
    10a. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptbaukörper innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann.

Fortsetzung - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

10b. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

11. Das **Leitungsrecht** (Drainageleitung) **mit der Zuordnungsziffer 1** ist zugunsten des südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes (Flurstück 54/18, Flur 1, Gemarkung Hönnersum) einzuräumen.

12. Das **Leitungsrecht** (Drainageleitung) **mit der Zuordnungsziffer 2** ist zugunsten der südwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Flurstücke 54/18, 54/10, 59/12, 59/15, Flur 1 Gemarkung Hönnersum) einzuräumen.

FESTSETZUNGEN ZUR BEPFLANZUNG

13. Innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 3** ist je Wohngrundstück mindestens ein Laub- oder Obstbaum wahlweise entsprechend der Pflanzliste 1 "Laubbäume, mittel- bis kleinkronig" und der Pflanzliste 2 "Obstbäume" anzupflanzen.

14. Innerhalb des **Allgemeinen Wohngebietes WA 2** sind mindestens 4 Laub- oder Obstbäume wahlweise entsprechend der Pflanzliste 1 "Laubbäume, mittel- bis kleinkronig" und der Pflanzliste 2 "Obstbäume" anzupflanzen.

15. Im **Allgemeinen Wohngebiet WA 2** ist für **Stellplatzanlagen** mit 4 oder mehr Stellplätzen je vier Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm anzupflanzen. Zu wählen sind Bäume einer Art entsprechend der Pflanzliste 3. Die Pflanzflächen sind zwischen den Stellplätzen anzuordnen. Sie sind dauerhaft offen zu halten und mit geeigneten Maßnahmen vor Überfahrung zu schützen.

16. Innerhalb der **Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** ist ein freiwachsender, höhengestufter Gehölzstreifen aus standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen. Der Pflanzstreifen in einer ausgewachsenen Breite von 5 m ist zweireihig in versetzten Reihen mit einem Reihenabstand von 2 m zu bepflanzen, der Abstand der Gehölze untereinander beträgt 2,50 m. Die Auswahl der Gehölze hat wahlweise aus der Pflanzliste 1 "Laubsträucher" in einer Mischung aus mindestens fünf verschiedenen Arten zu erfolgen. Die Wahl von Ziergehölzarten ist auf maximal 50 Prozent der Anzahl zu pflanzender Gehölze beschränkt.
    Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Randflächen sind als krautige Saumstreifen zu entwickeln. Mit Ausnahme von transparenten Einfriedungen und von querenden unterirdischen Entwässerungsleitungen im westlichen Pflanzstreifen ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art innerhalb der Flächen unzulässig.

17. Die **öffentliche Grünfläche** in Überlagerung **mit der Fläche zur Regelung des Wasserabflusses** ist mit autochthonem Saatgut als artenreiche Gräser- und Wildstaudenwiese einzusäen. Mit Ausnahme von transparenten Einfriedigungen und unterirdischen Leitungen zur Abführung des Oberflächenwassers (wie Dränageleitungen, Stauraumkanäle) ist innerhalb der Fläche die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig.

18. Innerhalb der **Planstraßen A und B** sind mindesten 4 Laubbäume als Hochstämme auf einer Pflanzfläche von mindestens 12 qm je Baum anzupflanzen. Zu wählen sind Bäume einer Art entsprechend der Pflanzliste 3. Die Bereiche der Pflanzflächen sind dauerhaft als Rasenfläche zu entwickeln oder zu unterpflanzen und mit geeigneten Maßnahmen vor Überfahrung zu schützen.

19. Die **anzupflanzenden Gehölze** der **textlichen Festsetzungen Nr. 13 bis 18** sind in der Folge dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen. Gehölze und ihr Schirmbereich dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sie sind im Zuge von Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu sichern und zu schützen. Die Anpflanzungsmaßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind spätestens in der nächsten, auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.

20. Als **externe Ausgleichsmaßnahme** für den **Feldhamster** (Cricetus cricetus) ist innerhalb der Flurstücke 18/2, 18/5, 18/6 und 18/7, Flur 1, Gemarkung Hönnersum eine bislang intensiv genutzte Ackerfläche in der Größe von insgesamt 4.915 qm entsprechend den Habitatanforderungen des Feldhamsters dauerhaft herzurichten und gemäß den gemeindlichen Vorgaben zu bewirtschaften. Die Maßnahme muss bereits zu Beginn der Bautätigkeiten wirksam sein.

21. Als **externe Ausgleichsmaßnahme** für die **Feldlerche** (Alauda arvensis) sind innerhalb der Flurstücke 18/2, 18/5, 18/6 und 18/7, Flur 1, Gemarkung Hönnersum im Rahmen der feldhamstergerechten Bewirtschaftung jährlich Blühstreifen oder Getreidestreifen mit stark vermindertem Herbizideinsatz anzulegen und gemäß den gemeindlichen Vorgaben zu bewirtschaften. Die Maßnahme muss bereits zu Beginn der Bautätigkeiten wirksam sein. Die CEF-Maßnahmen für Feldlerche und Feldhamster werden kombiniert, da sie für beide Arten wirksam sind.

22. Als **externe Ausgleichsmaßnahme** für das **Schutzgut Boden** werden 2.396 qm aus dem Ökopool der Gemeinde Harsum angerechnet: Hüddessumer Rotten, Grünlandnutzung mit einschüriger Mahd (Teilfläche einer Gesamtfläche von 7.944 qm innerhalb des Flurstücks 8, Flur 5, Gemarkung Hüddessum).

23. Die Maßnahmen der textlichen Festsetzungen Nr. 16, 17 und 22 sind Bestandteil der **naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen**. Die Maßnahmen der textlichen Festsetzungen 20 und 21 sind Bestandteil der **artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen**.

LISTE DER GEHÖLZARTEN

Pflanzliste 1
Laubbäume, mittel- bis kleinkronig:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Mespilus germanica	Mispel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Laubsträucher (Ziergehölzarten mit '*' gekennzeichnet):

Amelanchier lamarckii*	Felsenbirne
Cornus mas*	Kornelkirsche
Cornus sanguinea subsp. sanguinea oder hungarica	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Deutzia hybrida 'Mont Rose'*	Rosen-Deutzie
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Forsythia intermedia*	Forsythie
Kolkwitzia amabilis*	Kolkwitzie

Fortsetzung - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus Hybr. 'Hillieri'*	Zierapfel 'Hillieri'
Philadelphus coronarius*	Europäischer Pfeifenstrauch
Physocarpus opulifolius*	Blasenspiere
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Spiraea x cinerea 'Grefsheim'*	Brautspiere 'Grefsheim'
Spiraea x vanhouttei*	Prachtspiere
Syringa vulgaris in Sorten*	Gemeiner Flieder 'A. an L. Späth' / 'M. Buchner'
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Weigela hybrida in Sorten*	Weigelie 'Eva Rathke' / 'Bristol Ruby'

Heckengehölze:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Als Qualität der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:
- **Hochstämm**, StU mind. 12 - 14 cm oder Solitär, mind. 3 Gst., mind. 300 - 350 cm
- **Sträucher**, mind. 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm oder Solitär, 3 x verpflanzt, mind. 100 - 125 cm
- **Heckengehölze**, mind. 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Pflanzliste 2
Obstbäume:

Äpfel	Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterrambour, Nordhäuser Ontario, Goldparmäne, Bohnapfel, Klarapfel
Birnen	Neue Poiteau, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneaux
Zwetschen	Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche, Grüne Reneklode, Nancy Mirabelle
Süßkirschen	Schneiders späte Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpel, Kassins Frühe
Walnuss	Juglans regia (in Sorten)

Als Qualität der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:
- Hochstämme, StU mind. 10 - 12 cm

Pflanzliste 3
Laubbäume, mittel- und kleinkronig:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk'
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn 'Cleveland', säulenförmiger Spitzahorn Typ II und III
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne 'Robin Hill'
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche 'Fastigiata' / 'Frans Fontaine'
Malus tschonoskii	Wollapfel
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere 'Magnifica'
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere 'Brouwers'
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde 'Rancho'
Ulmus x hollandica 'Lobel'	Schmalkronige Stadtulme
Ulmus-Hybride 'Clusius'	Ulme 'Clusius'

Als Qualität der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:
- Hochstämme, StU mind. 12 - 14 cm

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

über Gestaltung gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 8 "Am Beygraben".

§2 Dach

2.1 Dachneigung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind als Dachformen für Hauptbaukörper nur symmetrische Satteldächer mit Dachneigungen von 35° bis 45° zulässig. Begrünte Dächer (Grasdächer) dürfen abweichend davon eine Neigung von mindestens 20° haben.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Dachaufbauten, Wintergärten, Garagen, Carports und Terrassen- und Hauseingangsüberdachungen, Dachgauben und Zwerchgiebel, und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

2.2 Dachdeckung und Dachfarben

Als Dachdeckung sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur Dachziegel und Dachsteine in dem Farbspektrum Rot bis Rotbraun im Rahmen der nachfolgend aufgeführten Farbnummern nach dem RAL 840 HR zulässig.

Farbspektrum RAL: Farbreihe Rot bis Rotbraun: 2001, 2002, 3000-3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012. Zwischentöne sind zulässig. Ausgeschlossen sind Farbtöne aus den Farbreihen Blau, Grün und Gelb, sowie glänzende und hochglänzende Oberflächen.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind: untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Dachgauben und Dachaufbauten sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Begrünte Dächer, Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie und sonstige Energiedachkonstruktionen, sowie Dachflächenfenster mit konstruktionsbedingten Materialien und Farben sind zulässig.

Carports und Garagen sind mit begrünten Dächern zu errichten.

§3 Fassaden

Für die Außenhaut der Fassaden der Hauptbaukörper der Wohngebäude ist als Material Ziegel, Putz und Holz zulässig.

§3a Für die **Ziegelfassaden** ist das Farbspektrum Rot bis Rotbraun im Rahmen der nachfolgend aufgeführten Farbnummern nach dem RAL Farbregister RAL 840 HR zulässig:

Farbspektrum RAL: 2001, 2002, 3000-3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012. Zwischentöne sind zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Farben zulässig.

§3b Für die **Holz- und Putzfassaden** ist das Farbspektrum Weiss, Beige, Hell- bis Mittelgrau im Rahmen der nachfolgend aufgeführten Farbnummern nach dem RAL Farbregister RAL 840 HR zulässig:

Farbspektrum RAL: Weiss / Beige: 9001 bis 9003, 9010, 1013, 1014, 1015 Hell- bis Mittelgrau: 7001, 7004, 7032, 7035, 7038, 7040, 7042, 7044, 7047. Zwischentöne sind zulässig. In Sockelbereichen sind von der Ausgangsfarbe der Hauptfassadenflächen abgetönte, dunklere Farben zulässig.

Für Holzfassaden gilt, dass der natürliche Holzton (naturbelassen oder im Naturton lasiert) zulässig ist.

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Farben zulässig.

§4 Einfriedungen

In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Einfriedungen zur Straßenverkehrsfläche eine Höhe von 0,8 m über der Oberkante der angrenzenden fertig ausgebauten Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. Von dieser Festsetzung sind ausgenommen: Hecken aus der Pflanzliste 1 und Strauchbepflanzungen aus der Pflanzliste 1.

Zur Straßenverkehrsfläche sind nur Einfriedungen aus Metall, Holz, Mauerwerk, Beton und Naturstein zulässig. Zusätzliche Zaunfüllungen jeglicher Art (wie z.B. Sichtschutzstreifen, Zaun-Blenden, Sichtschutznetze oder -matten) sind unzulässig. Mauern in Gabionenbauweise sind unzulässig.

§5 Einstellplätze für Pkw

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 und WA 3** sind für Gebäude mit 1 Wohneinheit mindestens zwei Einstellplätze, für Gebäude mit 2 Wohneinheiten mindestens drei Einstellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Für Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück anzulegen; die Werte sind aufzurunden.

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** ist für Wohnungen unter 80 qm Wohnfläche 1 Einstellplatz, für Wohnungen von 80 qm bis 120 qm Wohnfläche sind 1,5 und für Wohnungen mit über 120 qm Wohnfläche 2 Einstellplätze anzulegen.

Aufstellplätze vor Garagen und Carports gelten als Stellplätze.

§6 Vorgärten

Der nicht überbaute Grundstücksstreifen, der zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Linie der Vorderfront der Gebäude liegt, ist als Vorgarten zu gestalten. Die Vorgärten müssen mit Ausnahme der Zuwegungen, zulässigen Stellplatzanlagen, Fahrradstellanlagen, Müllsammelanlagen, Nebenanlagen für die Energiegewinnung und Zufahrten dauerhaft angelegte, versickerungsfähige und vollflächig bepflanzte Grünflächen sein. Die Grünflächen müssen mindestens 30 % der Vorgartenfläche betragen.

Diese Festsetzung gilt nicht bei der Anlage von **Hausgruppen** im **WA 3**.

§7 Nebenanlagen für die Energiegewinnung

Nebenanlagen für die Energiegewinnung (wie Luft-Wärme-Pumpen) sind entweder innerhalb des Hauptbaukörpers zu errichten oder einzuhausen. Die Einhausung muss sich in Farbe und Materialität der Fassade des Hauptbaukörpers anpassen; Eingrünungen sind zulässig. Blickdichte Hecken und blickdichte begrünte Einfassungen (wie Pergolen oder Rankgitter) sind zulässig.

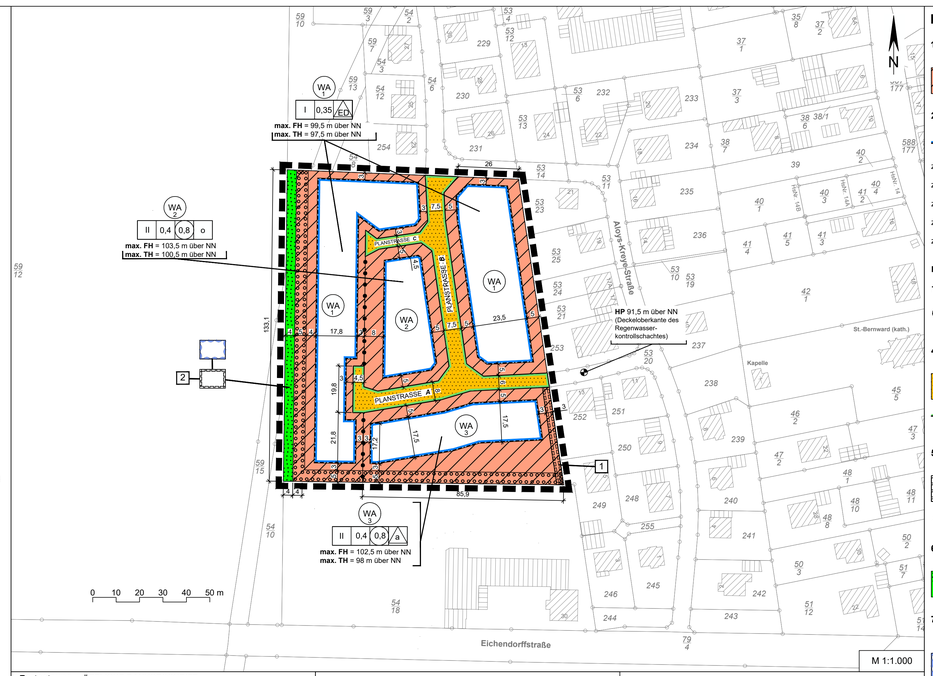
§8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO), wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 60 NBauO nicht genehmigungspflichtig sind, sofern sie gegen Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

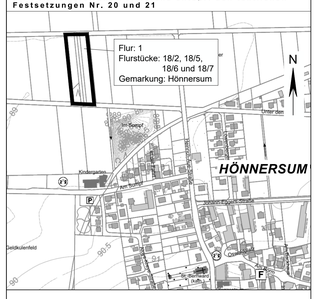
§9 Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Hildesheim in Kraft.

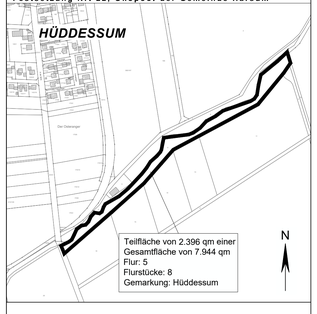


Fortsetzung - *ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT*

LAGEPLAN 1 Maßstab 1:5.000
der EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHEN
für Feldhamster und Feldlerche entspr. den textlichen Festsetzungen Nr. 20 und 21



LAGEPLAN 2 Maßstab 1:5.000
der EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHEN
für das Schutzgut Boden entspr. der textlichen Festsetzung Nr. 22, Ökopool der Gemeinde Harsum



HINWEISE

Denkmalschutz

Die §§ 10, 12-14 und 35 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind zu beachten.

Emissionen der Landwirtschaft

Im Plangebiet muss mit ortsüblichen Geräuschen, Gerüchen und Stäuben aus der Landwirtschaft gerechnet werden, die durch Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie durch landwirtschaftliche Betriebe entstehen (s. Gutachten DEKRA v. 23.09.2022).

Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, unbelastetes Niederschlagswasser im Haushalt und im Garten (z.B. zur Bewässerung) zu nutzen.

Schotter- und Kiesgärten

Innerhalb der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind Schotter- und Kiesgärten gemäß § 9 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) unzulässig.

Naturschutz

Zur Vermeidung der Verletzung oder Tötung von Individuen des Feldhamsters sollten vor der Feldhamstersaison und vor Baubeginn Maßnahmen ergriffen werden, die ein Einwandern von Tieren aus benachbarten Flächen verhindern, wie die regelmäßige Pflege einer sogen. Schwarzbrache (s.u.). Unmittelbar vor Baustelleneinrichtungen oder Baumaßnahmen ist das Eingriffsgebiet erneut auf eine Besiedlung hin zu untersuchen.

Um bei der Feldlerche Individuen- und Gelegeverluste zu verhindern, hat die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (Brutzeit: Anfang März bis Ende August) zu erfolgen. Die Ackerfläche sollte anschließend durch regelmäßiges Grubbern bis zum Baubeginn vegetationsfrei gehalten werden (Schwarzbrache), um eine Besiedlung durch die Vogelart zu verhindern.

Gehölzpflanzungen

Sämtliche Pflanzmaßnahmen haben unter Beachtung des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (NNachbG) zu erfolgen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 4 BauNVO, § 5a BauNVO)

WA – Allgemeine Wohngebiete, z.B. 3 = Nummerierung der Allgemeinen Wohngebiete
überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche

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

- Baugrenze
- z.B.: I – Zahl der Vollgeschosse
- z.B.: 0,35 – Grundflächenzahl GRZ
- z.B.: 0,8 – Geschossflächenzahl GFZ
- z.B.: o – Bauweise (o = offen)
- z.B.: a – Bauweise (a = abweichend)
- ED – Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)
- FH – Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen über Normal-Null (NN) (entspr. textlicher Festsetzung Nr. 7)
- TH – Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen über Normal-Null (NN) (entspr. textlicher Festsetzung Nr. 6)
- Ausgewählter Höhenpunkt (HP) mit Angabe der Höhe über Normal Null (NN)

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Leitungsrecht der zu belastenden Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, gem. den textlichen Festsetzungen Nr. 11 und 12 (Drainageleitungen)
- z.B. 1 – Zuordnungsziffer

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

- Öffentliche Grünfläche

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

- Fläche für Wasserwirtschaft, Zweckbindung Entwässerung und Regenrückhaltung

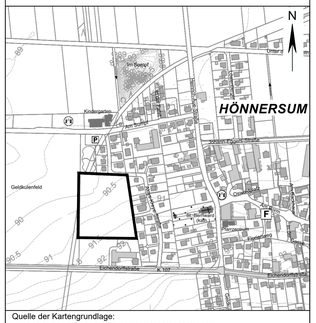
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 8
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1:5.000



Quelle der Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022 LGLN

Gemeinde Harsum
Ortschaft Hönnersum
Bebauungsplan Nr. 8 "Am Beygraben"
mit örtlicher Bauvorschrift gem. § 84 NBauO

Veröffentlichung im Internet
gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und **Beteiligung der Behörden** und **der sonstigen Träger öffentlicher Belange**
gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 04.12.2023

Planungsbüro SRL Weber ● Spinozastraße 1 ● 30625 Hannover
Telefon: (0511) 85 65 8-0 ● Fax: (0511) 85 65 8-99 ● eMail: email@srl-weber.de