

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), in der derzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Harsum die im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellte 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 "Oynhausen", Ortschaft Harsum, mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Harsum, den 24.04.2018

gez. Litfin  
Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.06.2017 die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Harsum, den 24.04.2018

gez. Litfin  
Bürgermeister

### Planverfasser

Die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro SRL Weber, Spinozastraße 1, 30625 Hannover

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.06.2017 dem Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2, Ziff. 2 BauGB, beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 einschließlich der Begründung haben vom 01.12.2017 bis einschließlich 02.01.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Harsum, den 24.04.2018

gez. Litfin  
Bürgermeister

### Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben der Gemeinde vom 30.11.2017 gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. gem. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB beteiligt.

Harsum, den 24.04.2018

gez. Litfin  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

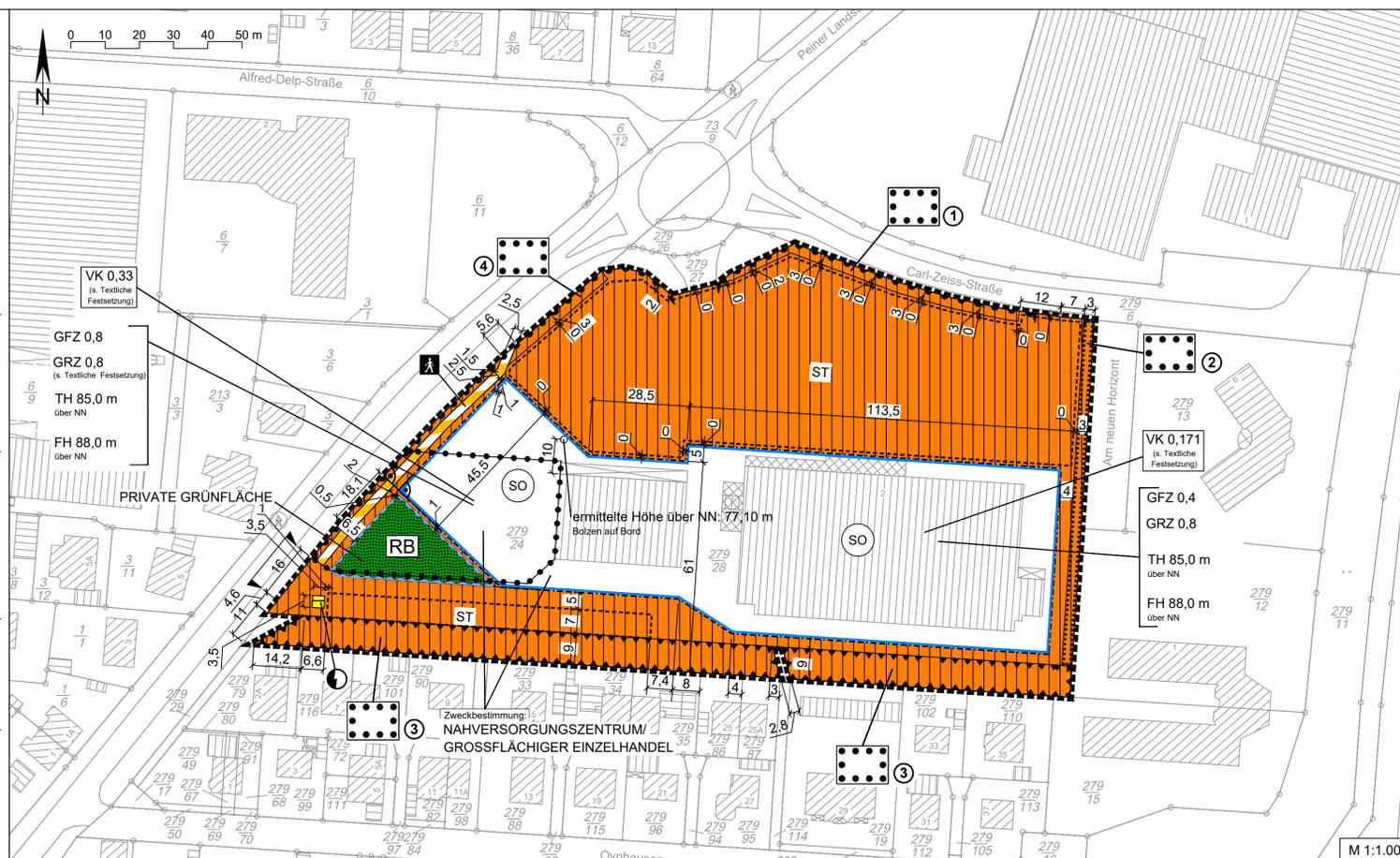
Harsum, den 24.04.2018

gez. Litfin  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.04.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. 17 bekanntgemacht worden.

Die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 ist damit am 25.04.2018 rechtsverbindlich geworden.



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des "Sonstigen Sondergebietes" (SO) mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum / großflächiger Einzelhandel" sind Läden, Einzelhandelsbetriebe und großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Des weiteren ist im "Sonstigen Sondergebiet" die Errichtung einer Spielothek (Internet-Cafe und Spielbörse) mit Geldspielgeräten auf einer Fläche von insgesamt 130 qm zulässig.

2. Die Verkaufsflächenzahl (VK) gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Maßgeblich ist die gesamte Grundstücksfläche, d.h. bei der Bemessung der Verkaufsfläche innerhalb des Flurstücks 279/24 (Flur 4, Gemarkung Harsum) ist die private Grünfläche und die Wegfläche (Fußgängerbereich) in die Grundstücksfläche mit einzubeziehen. Bei der Bemessung der Verkaufsfläche innerhalb des Flurstücks 279/28 (Flur 4, Gemarkung Harsum) ist die Wegfläche (Fußgängerbereich) und die Fläche für Versorgungsanlagen in die Grundstücksfläche mit einzubeziehen.

3. Im "Sonstigen Sondergebiet" (SO) darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 gem. § 19 Abs. 4, Satz 3, Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch die Grundflächen der in Satz 1 dieser Vorschrift genannten baulichen Anlagen um maximal 0,1 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

4. Bauliche Anlagen im "Sonstigen Sondergebiet" dürfen mit ihrem First und der Traufe die zulässig festgesetzten Höhen über Normal Null (NN) nicht überschreiten. Die Firsthöhe ist bestimmt durch die Oberkante der Dachhaut, die Traufhöhe ist bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenhaut und Dachhaut.

5. Der im Südwesten des Änderungsbereichs festgesetzte Ein- und Ausfahrtsbereich darf nur durch Zulieferer und von Betriebsangehörigen genutzt werden.

6. Der auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes angelegte Lärmschutzwall ist in vorhandener Höhe zu erhalten.

7. (entfällt)

8. Auf den Flächen für Stellplätze im Sondergebiet ist je 6 Stellplätze ein hochwachsender einheimischer Laubbaum in einer Pflanzfläche von mindestens 12 qm anzupflanzen. Die Pflanzflächen sind zwischen den Stellplätzen anzuordnen. Sie sind dauerhaft offen zu halten und mit geeigneten Maßnahmen vor Überfährung zu schützen. Die Auswahl der Gehölze erfolgt wahlweise aus der Pflanzliste 1. Es sind Gehölze folgender Qualitäten zu verwenden:  
- Laubbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang

9. Innerhalb der privaten Grünfläche ist je angefangene 200 qm Grünfläche ein hochwachsender einheimischer Laubbaum und je angefangene 50 qm Grünfläche ein einheimischer Laubstrauch anzupflanzen.

### (Fortsetzung textliche Festsetzung Nr. 9)

Die Auswahl der Gehölze erfolgt wahlweise aus der Pflanzliste 2. Es sind Gehölze folgender Qualitäten zu verwenden:  
- Laubbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang  
- Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm  
Die Errichtung von transparenten Einfriedungen ist innerhalb der Fläche zulässig.

10. Neu errichtete bauliche Anlagen sind an der Westseite auf mindestens 30 % der Wandfläche dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken. Je 1 lfd m zu berankende Wandfläche ist 1 Kletterpflanze wahlweise aus der Pflanzliste 3 zu setzen und dauerhaft zu pflegen.

11. Die angepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen. Die Anpflanzungsmaßnahmen nach Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind spätestens in der nächsten, auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.

12. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern mit den Zuordnungsziffern ①, ② und ④ sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen:  
Acer campestre - Feldahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Tilia spec - Linde.

13. (entfällt)

14. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern mit der Zuordnungsziffer ③ sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen:  
Acer campestre - Feldahorn, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, Corylus avellana - Haselnuss, Fraxinus excelsior - Esche, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Rosa canina - Hunds-Rose, Salix caprea - Salweide, Salix spec. - Strauchweiden, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

### Liste der Gehölzarten

#### Pflanzliste 1 für randliche Pflanzstreifen und Stellplätze

Laubbäume:			
Acer platanoides	Spitzahorn	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche	Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere	Sorbus aucuparia	Vogelbeere

#### Pflanzliste 2 für private Grünfläche

Laubbäume:			
Alnus glutinosa	Erl	Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche	Salix alba	Silberweide

Laubsträucher:			
Corylus avellana	Haselnuss	Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball		

Weidensträucher (im Feuchtbereich):			
Salix fragilis	Bruchweide	Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide	Salix viminalis	Korbweide

#### Pflanzliste 3 Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Jungfernebe
Hedera helix	Efeu

## VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERK

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)  
Maßstab: 1 : 1.000  
Gemarkung Harsum, Flur 4

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2017

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (L4-267/2017 vom 06.11.2017).

Hildesheim, den 10.04.2018  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Hameln/Hannover  
Katasteramt Hildesheim

gez. Hoberg Siegel

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet  
Nahversorgungszentrum / großflächiger Einzelhandel

überbaubar  
nicht überbaubar

### 2. Maß der baulichen Nutzung

VK Verkaufsflächenzahl (s. Textliche Festsetzung)  
GFZ z.B. 0,4 Geschoßflächenzahl  
GRZ 0,8 Grundflächenzahl (s. Textliche Festsetzung)  
TH 85 m über NN Traufhöhe als Höchstmaß  
FH 88 m über NN Firsthöhe als Höchstmaß

### 3. Baugrenze

Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich  
Ein- und Ausfahrtsbereich  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen  
Versorgungsfläche Elektrizität

### 6. Grünflächen

Private Grünfläche

### 7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Regenwasserrückhaltebecken

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

z.B. ③ Zuordnungsziffer zur Kennzeichnung von Flächen, denen eine textliche Festsetzung zugeordnet ist.

### 9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 10. Änderung des Bebauungsplans

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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

ST Stellplätze

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwall)

## HINWEIS

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

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22)

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

## BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.

Harsum, den

Gemeinde Harsum  
Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERK

### Verletzung von Vorschriften

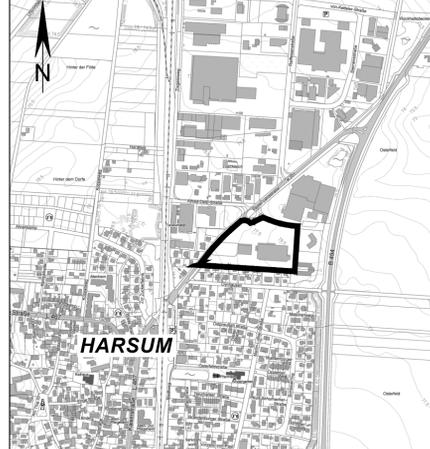
Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Harsum, den

Bürgermeister

## ÜBERSICHTSKARTE

Maßstab 1:10.000



Quelle der Kartengrundlage:  
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017

## Gemeinde Harsum Ortschaft Harsum

## Bebauungsplan Nr. 19 "Oynhausen", 10. Änderung gem. § 13 a BauGB

## Abschrift

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