

# PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), und des § 10 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 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 "Oynhausen", Ortschaft Harsum, mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Harsum, den 29.06.2012

Siegel gez. Kemnah  
Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 05.03.2012 die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.03.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Harsum, den 29.06.2012

Siegel gez. Kemnah  
Bürgermeister

### Planverfasser

Die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 wurde ausgearbeitet von:  
Planungsbüro SRL Weber, Spinozastraße 1, 30625 Hannover

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 05.03.2012 dem Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne von § 13 Abs. 2, Ziff. 2 BauGB, beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.03.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 einschließlich der Begründung haben vom 02.04.2012 bis einschließlich 02.05.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Harsum, den 29.06.2012

Siegel gez. Kemnah  
Bürgermeister

### Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben der Gemeinde vom 29.03.2012 im Sinne von § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB beteiligt.

Harsum, den 29.06.2012

Siegel gez. Kemnah  
Bürgermeister

### 2. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 21.05.2012 dem Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 einschließlich der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne von § 13 Abs. 2, Ziff. 2 BauGB, beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.05.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 einschließlich der Begründung haben vom 30.05.2012 bis einschließlich 13.06.2012 gem. § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Harsum, den 29.06.2012

Siegel gez. Kemnah  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.06.2012 die 9. 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 29.06.2012

Siegel gez. Kemnah  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.06.2012 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. 26 bekanntgemacht worden.

Die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 ist damit am 27.06.2012 rechtsverbindlich geworden.

0 10 20 30 40 50 m  
Maßstab 1:1000 (Eins zu Tausend)



## 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 Verkaufsfächenzahl (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 Verkaufsfäche 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 Grundfläche von 0,8 gem. § 19 Abs. 4, Satz 3, Bauutzungsverordnung (BauNVO) durch die Grundflächen in der 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. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je angefangene 10 lfd. Meter Pflanzfläche ein hochwachsender einheimischer Laubbaum anzupflanzen. Diese Anpflanzung ist gleichmäßig und lückenlos als Baumreihe in einheitlicher Art wahlweise entsprechend der Pflanzliste 1 anzulegen. Dabei sind Gehölze folgender Qualitäten zu verwenden: - Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig.

8. Auf den Flächen für Stellplätze im Sondergebiet ist je 4 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 Überfahung 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. 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

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

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 xylosleum - Heckenkirische, Rosa canina - Hunds-Rose, Salix caprea - Salweide, Salix spec. - Strauchweiden, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

15. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern mit der Zuordnungsziffer 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.

16. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern mit der Zuordnungsziffer 5 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.

17. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern mit der Zuordnungsziffer 6 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.

18. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern mit der Zuordnungsziffer 7 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.

19. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern mit der Zuordnungsziffer 8 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.

20. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern mit der Zuordnungsziffer 9 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.

21. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern mit der Zuordnungsziffer 10 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.

22. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern mit der Zuordnungsziffer 11 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.

23. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern mit der Zuordnungsziffer 12 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.

Pflanzliste 2 für Regenrückhalteflächen

Laubbäume: Alnus glutinosa Erle Fraxinus excelsior Esche Prunus padus Traubeneiche Salix alba Silberweide

Laubsträucher: Corylus avellana Haselnuss Crataegus monogyna Weißdorn Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Prunus spinosa Schlehe Rhamnus cartharticus 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 Gemarkung Harsum, Flur 4

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nicht eigene oder gewerbliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom: 11.11.2009).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hildesheim, den 25.06.2012

Siegel Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGLN) RD Hameln - Katasteramt Hildesheim -

gez. Strauß

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sonstiges Sondergebiet Nahversorgungszentrum / großflächiger Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

VK

Verkaufsfächenzahl (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. 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, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Regenwasserrückhaltebecken

8. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

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

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

9. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 9. 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)

## HINWEISE

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz am 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 446)

- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (NdsGVBl. S. 422)

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1509), zuletzt geändert durch Gesetz am 29.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

## BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift wird hiermit festgestellt.

Harsum, den 09.07.2012

Gemeinde Harsum  
Bürgermeister

(Kemnah)

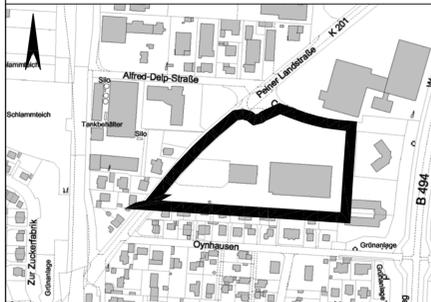
## VERFAHRENSVERMERK

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten der 9. 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



Kartenmaßstab M 1:5.000 Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5.000 (AK 5), Gemarkung Harsum; Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch Katasteramt Hildesheim

LGLN

Gemeinde Harsum  
Ortschaft Harsum

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

Abschrift  
Stand: Inkrafttreten

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