

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), 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 "Morgenstern", 2. Änderung (Ortschaft Harsum) mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Harsum, den 25.06.25

Siegel

gez. Litfin
Bürgermeister

PLANGRUNDLAGE

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte ALK Gemarkung Harsum, Flur 5 Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: August 2024, Verfahrensnummer 243503). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Hildesheim, den 15.07.2025

Siegel

gez. Litfin
Bürgermeister

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 8 "Morgenstern", 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet von:

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Harsum hat in seiner Sitzung am 04.03.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 "Morgenstern", 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.03.2025 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Harsum, den 25.06.25

Siegel

gez. Litfin
Bürgermeister

Bürgermeister

Fortsetzung - VERFAHRENSVERMERKE

Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Harsum hat in seiner Sitzung am 24.03.2025 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 "Morgenstern", 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 07.03.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 "Morgenstern", 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung einschließlich Begründung ist vom 31.03.2025 bis einschließlich 05.05.2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht worden. Zusätzlich haben die Planunterlagen in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegen.

Harsum, den 25.06.25

Siegel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Harsum hat in seiner Sitzung am 24.06.2025 den Bebauungsplan Nr. 8 "Morgenstern", 2. Änderung 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 25.06.25

Siegel

gez. Litfin
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 8 "Morgenstern", 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.07.25 im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim Nr. 32 auf der Internetseite www.landkreishildesheim.de bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 8 "Morgenstern", 2. Änderung ist damit am 23.07.25 rechtsverbindlich geworden.

Harsum, den 24.07.25

Siegel

gez. Litfin
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 8 "Morgenstern", 2. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung 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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In dem **Allgemeinen Wohngebiet WA 1** ist eine **Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ)** durch Flächen für Stellplätze sowie deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

FESTSETZUNGEN SCHALLSCHUTZ

2. Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:

2a. Die zeichnerisch festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 01/2018) für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen zur Auslegung der Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ zugrunde zu legen.

2b. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) der DIN 4109-1 (Fassung 01/2018) wie folgt:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$
Dabei ist:

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,

Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen,

Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,

Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Fassung 01/2018), Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des baurechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

2c. Zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen sind bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von $L_a > 65 \text{ dB(A)}$ schalldämpfende Lüftungssysteme oder Spezialfensterkonstruktionen erforderlich, die für den notwendigen Luftwechsel sorgen, ohne dass die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile unterschritten wird.

2d. Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 01/2018) vorliegt.

Die Anwendung des pauschalen Abzugs von 5 dB bei Schienenverkehrsgeräuschen nach 4.4.5.3 der DIN 4109-2 (Fassung 01/2018) ist hierbei unzulässig.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 17.02.2025, Az: 551467894-B01.

FESTSETZUNGEN ZUR BEPFLANZUNG

3. Im **Allgemeinen Wohngebiet WA 1** ist für **Stellplatzanlagen** mit 6 oder mehr Stellplätzen je sechs Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm anzupflanzen. Die Pflanzfläche ist in der Größe von mindestens 12 qm je Baum anzulegen. Zu wählen sind Bäume einer Art entsprechend der Pflanzliste 1. Die Pflanzflächen sind zwischen den Stellplätzen anzuordnen. Sie sind dauerhaft offen zu halten und mit geeigneten Maßnahmen vor Überfahung zu schützen.

4. Bei **Verlust von Laubbäumen** im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 mit einem Stammdurchmesser $> 50 \text{ cm}$ in 1 m Höhe gemessen, sind diese im Verhältnis 1:2 zu ersetzen. Zu wählen ist dieselbe Art wie bei den Stellplatzanlagen nach Festsetzung Nr. 3.

5. Die **anzupflanzenden Gehölze** der textlichen Festsetzung 3 und 4 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.

Fortsetzung - TEXTLICHE FESTSETZUNG

Die Anpflanzungsmaßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind spätestens in der nächsten, auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.

LISTE DER GEHÖLZARTEN

Pflanzliste 1

Laubbäume, mittel- und kleinkronig:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk'
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn 'Cleveland', säulenförmiger Spitzahorn 'Columnare' 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'	Schmal kronige Stadulme
Ulmus-Hybride 'Clusius'	Ulme 'Clusius'

Als Qualität der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:

- Hochstämmе, StU mind. 12 - 14 cm

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 8 "Morgenstern", 2. Änderung, innerhalb des **Allgemeinen Wohngebietes WA 1**. Die Bestandsbebauung im WA 1 ist von den Regelungen ausgenommen.

§ 2 Dachbegrünung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind bei Neubebauung die Dächer der Hauptbaukörper dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z.B. Dachflächen zur Belichtungszwecke oder zur Installation technischer Anlagen wie z.B. Klimaanlage). Abzüglich dieser Ausnahmefälle sind mindestens 60 % der gesamten Dachfläche zu begrünen.

Photovoltaikanlagen gelten nicht als technische Anlagen, die im Widerspruch zur Gründachnutzung stehen, und stellen damit keinen Ausnahmefall dar.

§ 3 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 blökkichte begrünte Einfassungen (wie Pergolen oder Rankgitter) sind zulässig.

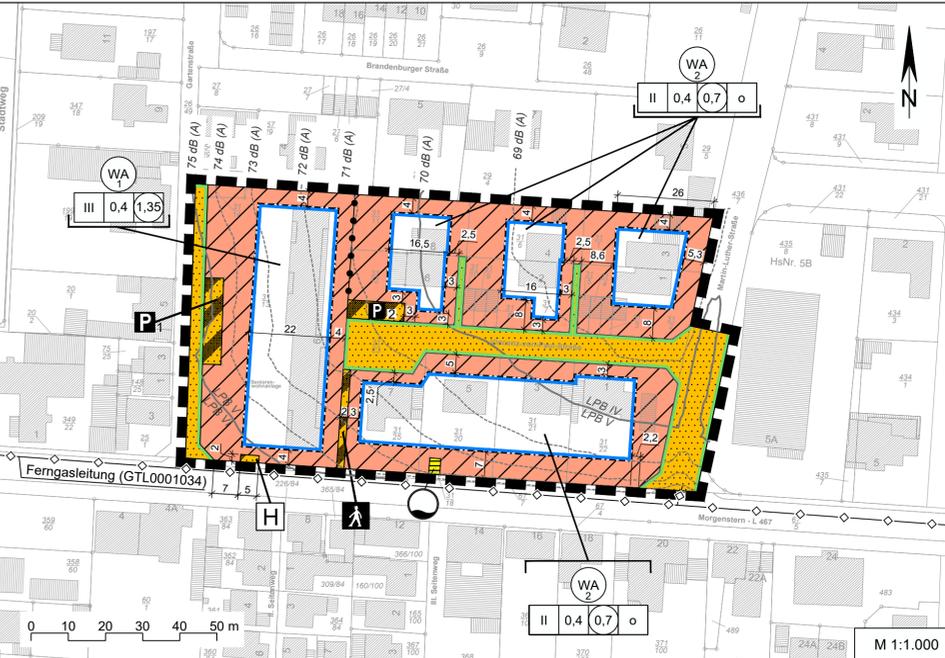
§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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.

§ 5 Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift tritt mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim auf der Internetseite www.landkreishildesheim.de in Kraft.



HINWEISE

Denkmalschutz

Erdarbeiten im gesamten Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 i.V.m. §§ 12-14, 35 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) der Unteren Denkmalschutzbehörde.

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.

Gehölzpflanzungen

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

Schallschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 01/2018) erforderlich sind. Alle Teile der DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“ sind beim Beuth Verlag / Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden. Auch können die relevanten Teile dieser Norm im Planungsamt eingesehen werden.

Artenschutz

Bei Rückschnitts-, Rodungs- und Abrissarbeiten sind die Verbote des besonderen Artenschutzes zu beachten (§§ 39 und 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)). Das Fällen und Roden des Baum- und Gehölzbestandes darf nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. eines jeden Jahres erfolgen.

Bei Hinweisen auf dauerhaft genutzte bzw. alljährlich wieder besiedelnde Fortpflanzungsstätten oder Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten sind diese durch eine artenschutzfachlich geschulte Person zu begutachten, ggf. sind nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz bzw. Ersatz zu ergreifen.

Ferngasleitung GTL0001034

Zur Ferngasleitung GTL0001034 / DN 200 / MOP 16 bar ist ein Schutzstreifen von insgesamt 6,00 m, d.h. 3,00 m beidseitig zur Leitungssachse, einzuhalten. Laut Gasversorger (Avacon) dürfen Gashochdruckleitungen nicht überbaut werden. Innerhalb des Schutzstreifens sind Maßnahmen jeglicher Art, die den Bestand oder den Betrieb der Gashochdruckleitung beeinträchtigen oder gefährden können, mit dem Gasversorger abzustimmen. In einem Abstand von 6 m beiseitig zur Leitungssachse sind tiefwurzelnde Baumpflanzungen i.d.R. unzulässig.

Fortsetzung - PLANZEICHENERKLÄRUNG

5. Sonstige Planzeichen

☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 8, 2. Änderung

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

z.B. 70 dB(A) Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A) (entsprechend textl. Festsetzung Nr. 2)

z.B. LPB IV Lärmpegelbereich in dB(A) (entsprechend textl. Festsetzung Nr. 2)

6. Nachrichtliche Übernahme

—○—○— Hauptversorgungsleitung, unterirdisch (Ferngas) GTL0001034, DN 200 / MOP 16 bar

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der Urschrift des Bebauungsplans Nr. 8 "Morgenstern", 2. Änderung, wird hiermit festgestellt.

Harsum, den

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

-Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

-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. 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

-Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)

-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)

☐ Allgemeine Wohngebiete
z.B. 2 = Nummerierung der überbaubare Fläche
☐ Allgemeinen Wohngebiete nicht überbaubare Fläche

2. Bauweise, Baugrenzen, Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

— Baugrenze

z.B.: II Zahl der Vollgeschosse

z.B.: 0,4 Grundflächenzahl GRZ

z.B.: 0,7 Geschossflächenzahl GFZ

z.B.: o Bauweise (o = offen)

3. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

☐ Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

☐ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche mit Nummerierung der Parkplatzbereiche

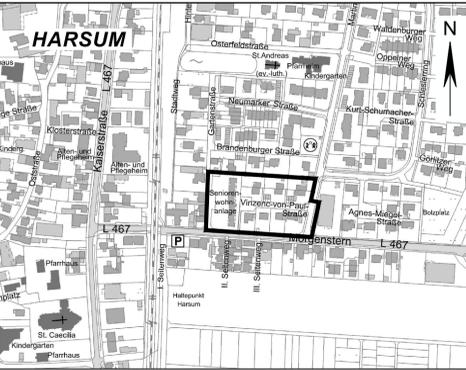
☐ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

☐ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Haltestelle für Bus

4. Fläche für Versorgungsanlagen

☐ Löschwasserzisterne

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1:5.000



Quelle der Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024 LGLN

Gemeinde Harsum Ortschaft Harsum Bebauungsplan Nr. 8 "Morgenstern" 2. Änderung gem. § 13a BauGB mit örtlicher Bauvorschrift gem. § 84 NBauO

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