



Flecken Aenzen

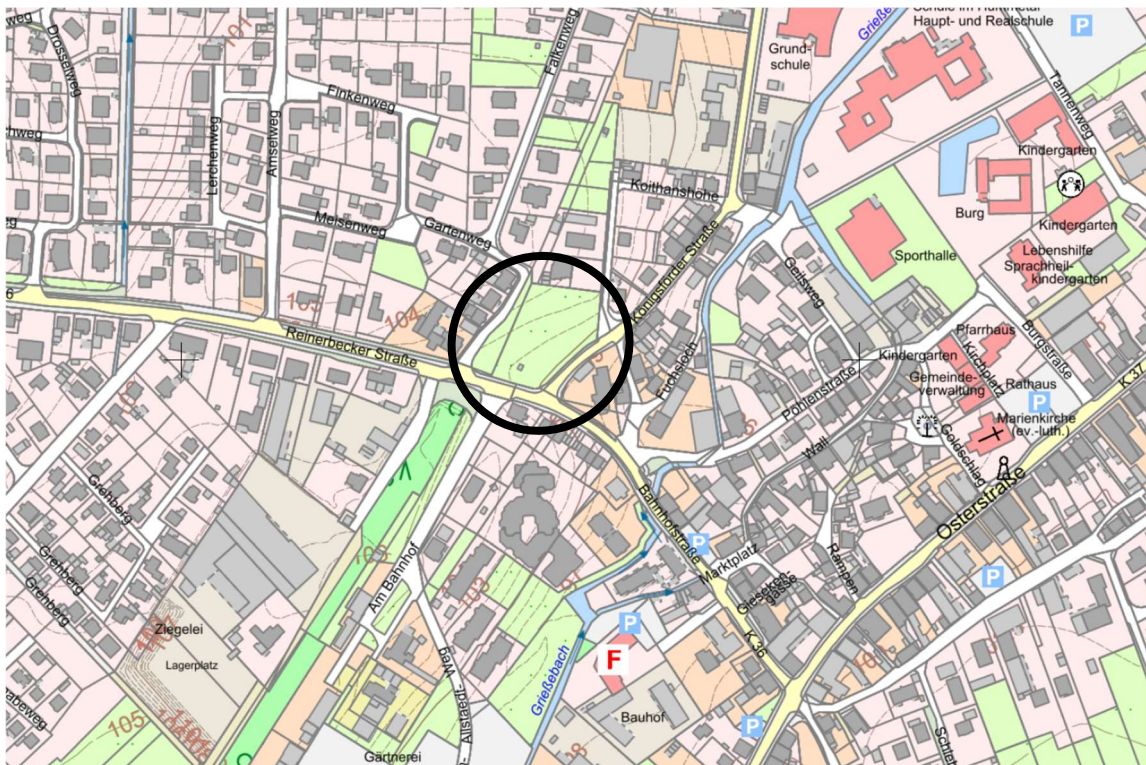
Bebauungsplan Nr. 87 „Gartenweg“ 1. Änderung OT Aenzen

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Planzeichnung

ENTWURF 09-2025



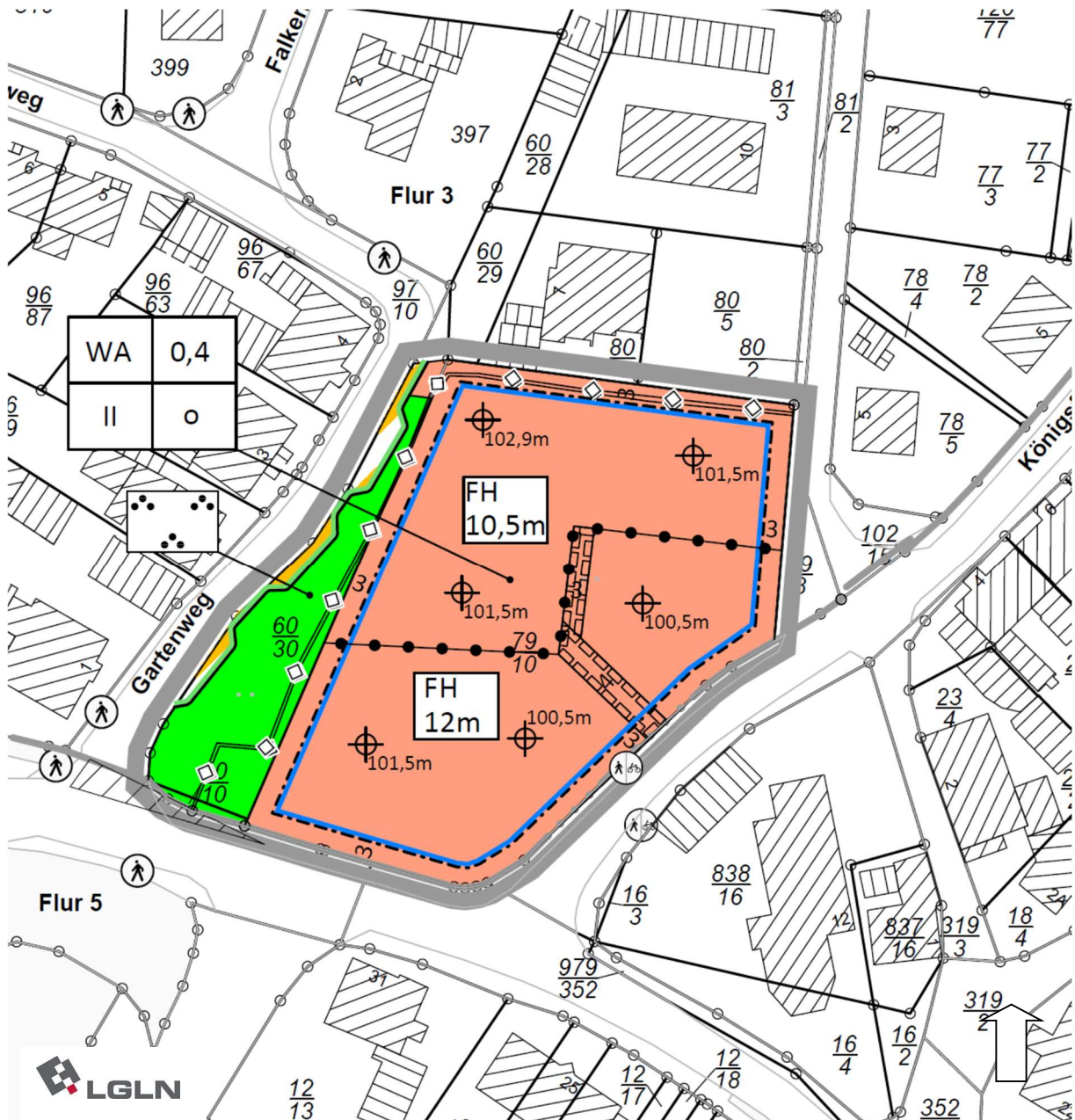
Übersichtsplan AK5



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoeehler@t-online.de
www.peter-flaspoeehler.de

Bebauungsplan Nr. 87 „Gartenweg“ 1. Änderung Planzeichnung



Unmaßstäblich (Originalmaßstab 1:1000)

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

FH
12m

Firsthöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt (§ 16 BauNVO)



Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O

Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen



Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Zweckbestimmung: Parkanlage

Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (Siehe textliche Festsetzung Nr. 9)

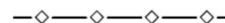


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

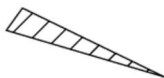


Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (§ 16 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme



Unterirdische Hauptversorgungsleitung (Nahwärme und Gas)



Sichtdreieck gem. RAst 06 (5 m / 30 m)

Textliche Festsetzungen

1 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Im *allgemeinen Wohngebiet* sind die folgenden, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Höhen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- (1) Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche bei geneigten Dächern bzw. der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern.
- (2) Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN). Maßgeblich für das jeweilige Vorhaben ist die Höhe über NHN, die der baulichen Anlage am nächsten liegt. Sollte mehr als ein Höhenpunkt maßgeblich sein, ist der Mittelwert zu bilden und anzuwenden.

3 Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im WA-Gebiet ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt zulässig. Die Breite der Grundstückszufahrt von der öffentlichen Straße darf je Baugrundstück 5 m nicht überschreiten.

4 Versickerung oder Rückhaltung von Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- (1) Das anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet vollständig zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind geeignete, ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen (Mulden-Rigolen bzw. Füllkörper-Rigolensysteme) auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138-1 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ anzulegen und dauerhaft funktionstüchtig zu halten. Entsprechende Nachweise sind im Entwässerungsantrag zu führen.
- (2) Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind so anzulegen, dass eine Versickerung von Regenwasser gewährleistet ist. Es sind sickerfähige Beläge, wie z. B. Pflasterbeläge, Schotterrassen oder wassergebundene Wegedecken mit einem Abflussbeiwert von 0,6 oder geringer zu wählen.

5 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- (1) Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
- (2) Ein geringfügiges Verschieben der festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist zulässig, sofern das Erschließungsziel gewahrt bleibt.
- (3) Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von Bebauung frei zu halten.

- (4) Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ein Überschreiten der GRZ bis 1,0 zulässig.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für Außenbeleuchtungen sind folgende Bedingungen verbindlich:

- Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich 570 bis 630 nm), wie z.B. warmweiße LED (3000-2700 K). Sofern diese in bestimmten Bereichen aufgrund der Anforderungen an die Arbeitssicherheit etc. nicht verwendet werden können, sind andere insektenverträgliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik ausnahmsweise zulässig.
- Verwendung geschlossener, nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite.
- Begrenzung der Leuchtpunkthöhen gemäß den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 87 „Gartenweg“ 1. Änderung, OT Aerzen.

§ 2 Dächer

- (1) Zulässig sind geneigte Dächer mit 15° bis 45° Dachneigung. und Flachdächer.
- (2) Für die Eindeckungen der geneigten Dächer von Hauptgebäuden und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sind nicht glasierte und nicht edel-engobierte Ziegel oder Betonsteine der Farben Rot bis Rotbraun und Dunkelgrau bis Schwarz zulässig, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen:

2001 Rotorange	3013 Tomatenrot	8012 Rotbraun	7013 Braungrau
2002 Blutorange	3016 Korallenrot	8014 Sepiabraun	7015 Schiefergrau
3003 Kaminrot	8008 Olivbraun	8028 Terrabraun	7016 Anthrazitgrau
3011 Braunrot	8011 Nussbraun	7012 Basaltgrau	7021 Schwarzgrau
- (3) Grasdächer, extensiv begrünte Dächer und Solarelemente (auch als Dacheindeckung) sind allgemein zulässig.
- (4) Für untergeordnete Dächer, Dachgauben und Dachfenster etc. sind andere Materialien und Farben zulässig.

§ 3 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind zulässig als Schnitthecken oder freiwachsende Hecken aus Gehölzen der Gehölzliste, Holzstaketenzäune, Natursteinmauern, Klinkermauern und offene Stabmattenzäune ohne Kunststoffgeflecht.
- (2) Die Höhe der Einfriedungen, die an öffentliche Straßen bzw. öffentliche Flächen angrenzen, darf maximal 1,2 m betragen.
- (3) Die Einfriedungen sind so zu errichten, dass eine biologische Durchgängigkeit gewährleistet bleibt.

§ 4 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke

- (1) Auf mindestens 4% der jeweiligen gesamten Grundstücksfläche sind zur ökologischen Aufwertung der Hausgärten wahlweise anzulegen:
 - a) Blühstreifen (Regiosaatgut UG 6 „Weser- und Leinebergland mit Harz“ für Feldrain oder Saum),
 - b) Staudenpflanzungen mit nachtblühenden und nektarreichen Arten zur Erhöhung des Insektenvorkommens.

- (2) Im Plangebiet ist je Baugrundstück mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum der nachfolgenden Gehölzlisten zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Qualität: Hochstamm, zweimal verpflanzt, mind. 12 - 14 cm Stammumfang.

Gehölzliste 1: Standortgerechte, heimische Gehölze sowie Gehölze für Gärten der Siedlungsbereiche

Große Bäume (> 15m)	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer rubrum</i>	Rotahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche*
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
Mittelgroße Bäume (10 – 20m)	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn*
<i>Acer ginnala</i>	Feuerahorn
<i>Acer rufrinerve</i>	Streifenahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche*
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Crat. laevig. "Pauls Scarlet"</i>	Rotdorn*
<i>Juglas regia</i>	Walnuss
<i>Liquidamber ciflua</i>	Amberbaum
<i>Malus domestica</i>	Wildapfel
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
* für Schnitthecken geeignete Gehölze	

Gehölzliste 2: Alte und regionale Obstsorten

Obstbäume als Hochstamm	Sortenauswahl
Apfel:	Gelber Richard, Rote Sternrette, Roter Eiserapfel, Schöner von Nordhausen, Winterglockenapfel, Klarapfel, Jakob Fischer, Prinzenapfel, Dülmener Rosenapfel, Jacob Lebel
Birne:	Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneau, Pastorenbirne
Mirabelle:	Mirabelle von Nancy
Zwetsche:	The Czar, Hauszwetsche, Ontario-Pflaume, Oullins Reneklode
Kirsche:	Büttners Rote Knorpel, Großer Schwarze Knorpel, Ochsenherzkirsche, Schwarze Königin

Weitere Sorten unter: <https://www.nabu.de/natur-und-landschaft/landnutzung/streuobst/sorten>

- (3) Hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gelten die Vorschriften des § 9 Abs. 1 und 2 NBauO. Damit sind Kies- und Schotterbeete nicht zulässig.

§ 5 Auffüllungen und Stützmauern

- (1) Auffüllungen sind nur zwischen der zur Erschließung bestimmten Verkehrsfläche und der straßenseitigen Gebäudeseite zulässig, um den niveaugleichen Anschluss des jeweiligen Baugrundstücks an die zur Erschließung bestimmte Verkehrsfläche zu gewährleisten.
- (2) Stützmauern sind nur zulässig, die der Terrassierung des Grundstücks dienen und deren jeweilige Höhe 1 m über der Geländeoberfläche nicht überschreitet. Bei mehreren Stützmauern, die zur Geländeterrassierung hintereinander errichtet werden, muss der Abstand von Stützmauern untereinander jeweils mindestens 3 m betragen.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden

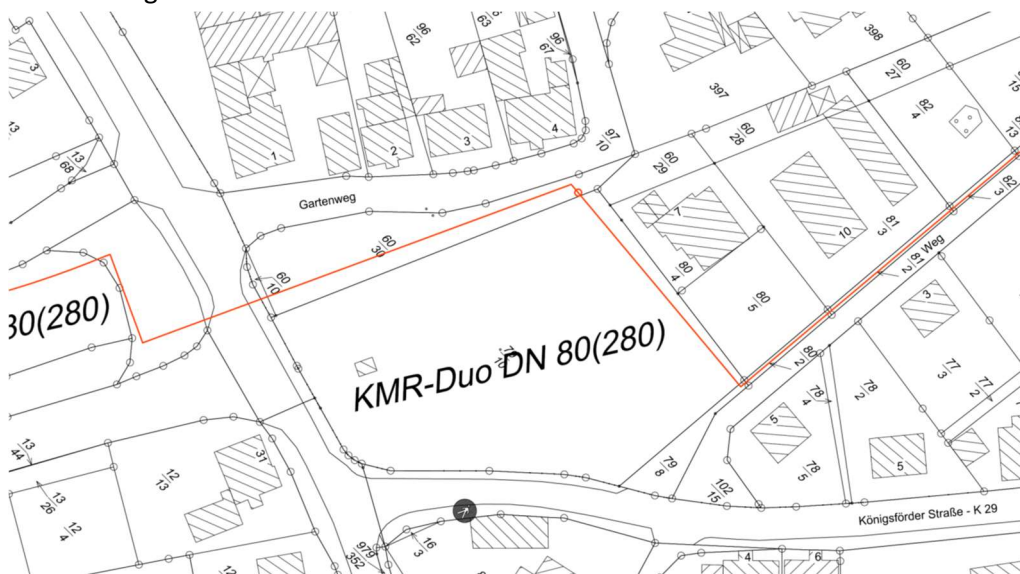
Hinweise

1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

2 Gas- und Wärmeleitung

Das Plangebiet wird von einer unterirdischen Gas- und Wärmeleitung der Bioenergie Aerzen GmbH & Co. KG. durchquert. Der derzeitige Trassenverlauf ist im nachfolgenden Plan mit einer roten Linie gekennzeichnet.



Lageplan Nahwärmeleitung der Bioenergie Aerzen GmbH & Co.

Quelle: Flecken Aerzen

3 Archäologische Hinweise

Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe im Bereich der des o.g. Geltungsbereiches bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde, in der die facharchäologische Begleitung der Erdarbeiten beauftragt wird. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Naturschutzamt, des Landkreises Hameln-Pyrmont zu beantragen und kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte entdeckt werden, sind diese

gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie-, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

4 Hinweise zum Bodenschutz und zum Baugrund

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

5 Hinweise zum Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens der Bauverantwortlichen/Genehmigungsinhaber*innen ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Die Baufeldfreimachung muss außerhalb der Kern-Brut- und Setzzeit erfolgen (1. März bis 15. Juli).

Grundsätzlich dürfen Gehölze nur außerhalb der Vegetationsperiode (vom 1. Oktober bis 28. Februar) gefällt oder stark zurückgeschnitten/auf den Stock gesetzt werden. Pflegeschritte sind auch innerhalb der Vegetationsperiode möglich (§ 39 BNatSchG).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z. B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sollten Gebäudefassaden aus transparentem oder stark spiegelndem Glas möglichst vermieden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag (z. B. geriffeltes, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas, Unterteilung der Glasfronten mit Markierungen im Abstand von 10 cm) ausgestattet werden.

Es gelten die Normen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“.

6 Erkundungspflicht

Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

7 Technische Regelwerke

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können in der Bauabteilung des Flecken Aerzen während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

8 Altlasten

Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Abfallbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu unterrichten.

9 Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt gemäß Verordnung vom 06.04.2020 in der Schutzzone B des festgesetzten Schutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Bad Pyrmont. Die Festsetzungen der geltenden Verordnung sind zu berücksichtigen.

10 Hinweise der Bundeswehr und zu den Kreisstraßen 29 und 36

Das Plangebiet befindet sich in einem 3 km breiten Hubschrauberkorridor. Aus diesem Grunde ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass spätere Ersatzansprüche nicht anerkannt werden können.

Der Landkreis Hameln-Pyrmont übernimmt keinerlei Kosten für derzeit oder künftig notwendig werdende Lärmschutzmaßnahmen.

11 Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten in dessen Geltungsbereich die bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 87 außer Kraft und werden durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans 87 „Gartenweg“ ersetzt.