

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans
Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB), V. n. 9. 98 Neiders, Kommunalverfassungsgesetz (NmVG) und § 64 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Holle die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 und örtliche Bauvorschrift "Störtenberg-Ort" beschlossen aus der Planungszugriff und den nachstehenden technischen Festsetzungen und der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift zur Ausführung.
Holle, den 31. Jan. 2023

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Holle hat in seiner Sitzung am 13.10.2022 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 12.08.2022 erlassen worden.
Holle, den 31. Jan. 2023

Planerrichter
ARC-PLAN MÜLLER
Stadtbau- und Hochbauplanung
Hollenstraße 9, 31162 Bad Salzdetfurth
Bad Salzdetfurth, den 21.12.2022

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Holle hat in seiner Sitzung am 13.10.2022 den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Entwurf des öffentlichen Auslegungs wurde am 14.10.2022 erlassen (buntengezeichnet).
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung mit Umweltbericht haben vom 24.10.22 bis einschließlich 22.11.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bis Schreiben vom 21.10.2022 beteiligt. Für die Stellungnahmen war der 22.11.2022.
Holle, den 31. Jan. 2023

Erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Holle hat in seiner Sitzung am ... den gebildeten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Umweltbericht gemäß § 4 Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.
Der Entwurf des öffentlichen Auslegungs wurde am ... erlassen (blau hinterlegt).
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung mit Umweltbericht wurde am ... bis einschließlich ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... erneut beteiligt und von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
Holle, den ...

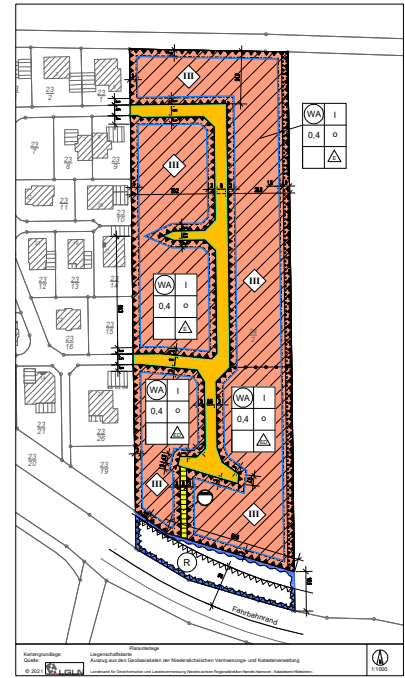
Öffentliche Auslegung mit Einreichung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Holle hat in seiner Sitzung am ... den gebildeten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einreichung gemäß § 4 Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.
Der Entwurf des öffentlichen Auslegungs wurde am ... erlassen (blau hinterlegt).
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung mit Umweltbericht wurde am ... bis einschließlich ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beteiligt und von der erneuten öffentlichen Auslegung mit Einreichung benachrichtigt.
Holle, den ...

Veränderte Auslegung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Holle hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf der Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Entwurf des öffentlichen Auslegungs wurde am ... erlassen (schwarz hinterlegt).
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung mit Umweltbericht wurde am ... bis einschließlich ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... geteilt/über die Stellungnahme bis einschließlich ...
Holle, den ...

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Holle hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift Prüfung der Arrangements gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.10.2022 als Satzung (§ 3 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Holle, den 15.10.2022

Inkrafttreten
Der Beschluss über den Bebauungsplan ist am 08.02.2023 in Artikel 17 des Landesrats Niedersachsen bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist öffentliche Bauvorschrift ist damit am 08.02.2023 rechtsverbindlich geworden.
Holle, den 08. Feb. 2023

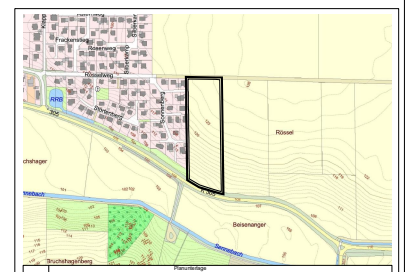
Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bautechnische Verletzung der bei beschriebenen Verfahren, oder Formvorschriften, 2. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bautechnische Verletzung der Vorschriften über das Verfahren der Baueingetragenen und des Flächenzuteilungssystems und 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB bautechnische Mängel der Auslegungsvorgänge sind innerhalb eines Jahres ab Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegen die Gemeinde oder innerhalb eines Jahres nach Veröffentlichung des Bebauungsplans schriftlich (§ 214 Abs. 3 Satz 2) geltend zu machen, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2 BauGB sind.
Holle, den ...



B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Art der baulichen Nutzung
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen, nicht überbaubare Grundstückflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)
2.1 Im Abstand von 20 m von Fahrbahn der K305 dürfen gemäß § 24 Abs. 1 NBdO innerhalb der Fläche für das Regenrückhaltebecken Hochbauten nicht errichtet werden. Eine Ausnahme wird nur für das Rückhaltebecken und die dazugehörigen technischen Anlagen zugelassen.
2.2 Bauliche Nebenanlagen, Nebenspielplätze, Geräteeinheiten sowie Garagen/Carports müssen von den Erschließungsstraßen, von den Verkehrsflächen der Zweckbestimmung Fußweg sowie von den Flächen für ein Rückhaltebecken und für die Ortstransformation wenigstens 1,5 m Abstand halten. Hiervon ausgenommen sind Windkollisen bis zu einer Höhe von 1,0 m und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m über dem angrenzenden Straßenniveau.
Innerhalb der festgesetzten Flächen für Anpflanzungen sind neben Hochbauten, ausgenommen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m und Windkollisen bis zu einer Höhe von 1,0 m, nicht zulässig.
3. Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
1. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der erforderlichen solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmodultäfel).
Werden auf einem Dach Solarmodulkollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmodultäfel angerechnet werden.
4. Flächen und Maßnahmen für die Regelung des Wasserhaushalts (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
4.1 Das Rückhaltebecken ist als Retentionsbecken mit einer differenzierten Böschungserosion und mit Stützmauern-Einbauten zu erstellen. Auf der östlichen Fläche sind mit Ausnahme der Unterhaltungsstraße dem stauenden Standort angepasste, in der Region heimische Gehölze anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und die Pflege zu ersetzen. Pflanzmaßstab: Strukturfür 100 bis 150 cm, Bäume als Hochstamm, Stammumfang 10 bis 12 cm, Pflanzabstand: Sträucher 2 m, Bäume 10 m.
Als Gehölzarten eignen sich:
Bäume: Fraxinus excelsior, Prunus padus, Carpinus betulus, Salix viminalis, Salix alba, Alnus glutinosa
Sträucher: Corylus avellana, Malus sylvestris, Prunus spinosa, Sorbus aucuparia, Sambucus nigra, Crataegus monogyna
Häselnuss, Mandelweide, Purpureweide, Schneeball, Weißdorn

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE ANZAHL NOTWENDIGER STELLPLÄTZE (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 BauO)
1. Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67 "Störtenberg-Ort".
2. Anzahl der notwendigen Einstellplätze
Einfamilienhaus: 2 Estpl. je Wohnung
Doppelhaus:
Für andere nach § 4 BauNVO Allgemeinen Wohngebiete zulässige Nutzungen gelten unverändert die Richtzahlen nach den Ausführungsbestimmungen zu § 4 BauNVO.
3. Sogennante gefundene Stellplätze sind nur zulässig, wenn der frei annehmbare, davorliegende Stellplatz derselben Wohnfläche zugerechnet ist wie der „geplanter“, „dahinzuweisende“ Stellplatz.
D. HINWEISE
1. Lärmimmissionen (§ 1 Abs. 9 BauGB)
Die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpiegel nach DIN 4109, denen die geplante Bebauung gemäß Planart B textliche Festsetzung Nr. 5 durch Schallschutzmaßnahmen entgegenwirken muss, sind der Begründung zum Bebauungsplan (Umweltbericht) und dem schallschutzrechtlichen 2110 des Ingenieurbüros Bork-Mare-Hopmann Part 6 mit vom 07.02.2022 zu entnehmen (Anlage 2 der Begründung). Das schallschutzrechtliche Gutachten liegt außerdem zur Einsicht im Bauamt der Gemeindeverwaltung Holle aus.
1. Raumbeurteilung von schutzbedürftigen Räumen
Entsprechend den Ausführungen der DIN 4109 ist bei Nacht-Außenlärmpiegel von mehr als 45 dB(A) für Schlafräume eine Raumbeurteilung zu gewährleisten, die das erforderliche Schalldämmmaß nicht beeinträchtigt. Durch eine geeignete Grundrissgestaltung (Lage der Fenster zu nachts schutzbedürftigen Räumen) kann diese Anforderung weitestgehend erfüllt werden. Darüber hinaus ist zu empfehlen, auch bei Außenlärmpiegel von nachts 35 - 45 dB(A) eine nach einem validen manuellen Öffnen der Fenster vorgegebene Lüftung zu gewährleisten, die die bauliche Schalldämmung dem Grunde nach nur bei geschlossenen Fenstern ungeschnitten wirksam ist.
2. Landwirtschaftliche Immissionen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans muss mit gelegentlichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung naher landwirtschaftlicher Flächen gerechnet werden die im Rahmen des Ortsbildes innewohnen sind (örtliche Vorbeurteilung).
3. Archäologische Denkmalschutz
Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde oder Befunde getätigt werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NdschO unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Eine Unterlassung der Meldung von Funden und Befunden, bzw. das Arbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung stellen eine Ordnungswidrigkeit dar und können mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NdschO wird deshalb ausdrücklich hingewiesen. Die denkmalrechtliche existierenden Maßnahmen für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

A. PLANZEICHENERKLÄRUNG
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO), siehe Planart B textliche Festsetzung Nr. 1
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 10 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl - Dezimalzahl
Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl - römische Ziffer
Nutzungscharaktere
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentwertung und Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
Unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)
Fläche für die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung Regenwasserhaltebecken und Gebietsentwässerung, siehe Planart B textliche Festsetzung Nr. 4.1
7. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Hitze und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Einhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Geodäten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) siehe Planart B textliche Festsetzungen Nr. 2.2, 6.2 und 6.3
8. Sonstige Pflanzungen
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zweckbestimmung Passive Schallschutz siehe Planart B textliche Festsetzung Nr. 5.1 sowie Planart D Hinweise Nr. 1
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) siehe Planart B textliche Festsetzung Nr. 2.1
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Nr.: unterschiedliche zulässige Hausarten
KENNTLICHAUCHUNG
Zugehöriger Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, siehe Planart B textliche Festsetzung Nr. 5.1 und Planart D Hinweise Nr. 1
4. Vermeidung von "Schottgeräten"
Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 (2) NBauO die nicht mit Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, Terrassen, notwendigen Zufahrten oder anderen zulässigen Nutzungen wie z.B. Wege, Stützmauern etc. überbauten Flächen der Baugrundstücke Grundflächen sind müssen. D.h. auf diesen Flächen sind Oberflächenbepflanzungen oder -bedeckungen mit Stielen, Büschen, Schotter oder anderen nicht verfestigten Materialien nicht zulässig.
5. Abstände zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen
Ungeachtet des nach der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 erzuhalenden Mindestabstandes von Garagen/Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen von 1,5 m gilt für Zu- und Abfahrten von Garagen der Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GebPVV).
6. Baugrundkundung
Aufgrund der sehr inhomogenen Baugrundverhältnisse im Planungsbereich ist eine bauwerkspezifische Baugrunduntersuchung durchzuführen.



GEMEINDE HOLLE
OT HOLLE
BEBAUUNGSPLAN NR. 67 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT "STÖRTENBERG ORT"
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3798)
BEGLÜBUNGSVERMERK
Die Überzeichnung dieser Auffertigung mit der Urschrift wird hiermit bestätigt.
Holle, den ... Der Bürgermeister i.A.
Fassung: Inkrafttreten
Bearbeitet: 10.02.2023
1:1000
ARC-PLAN MÜLLER
Stadtbau- und Hochbauplanung
Hollenstraße 9
31162 Bad Salzdetfurth
Tel. 05052-276089; E-Mail: E.Müller@arc-plan.de