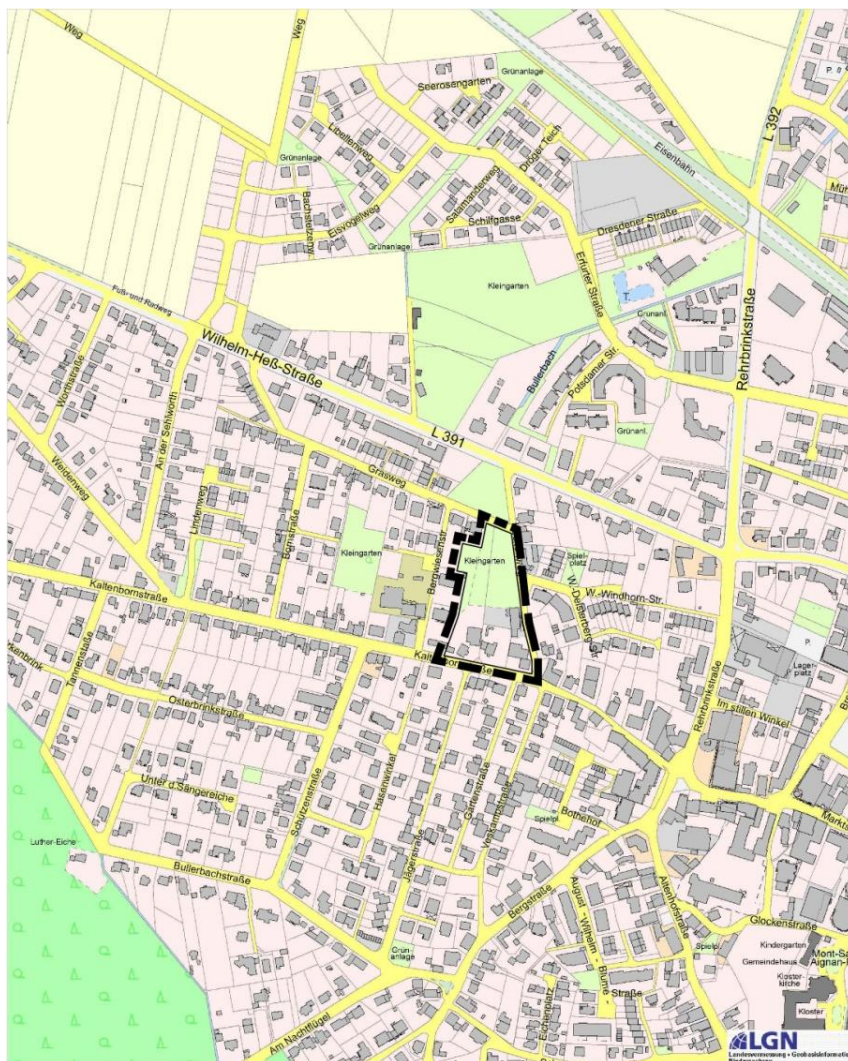


Stadt Barsinghausen
Ortsteil Barsinghausen
Region Hannover
Bebauungsplan Nr. 69 „Heckenweg“, 3. Änderung
mit Örtlichen Bauvorschriften
Verfahren nach §§ 13 / 13 a BauGB



Begründung zum Satzungsbeschluss

Auftraggeber: Stadt Barsinghausen

Auftragnehmer: Stadtlandschaft

Planungsgruppe für Architektur,
Städtebau und Landschaftsplanung
Lister Meile 21, 30161 Hannover
Tel.: 0511 – 14391 – Fax: 0511-15338
email@stadtlandschaft.de

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation

1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Aufstellungsverfahren.....	3
1.3 Ziele und Zwecke der Planung	4
1.4 Geltungsbereich und Bestandssituation	4
1.5 Flächennutzungsplan, Regionalplanung	4

2. Inhalt der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept, Klimaschutz	4
2.2 Bauliche Nutzung	4
2.3 Verkehrserschließung.....	5
2.4 Oberflächenentwässerung.....	5
2.5 Natur- und Artenschutz.....	5
2.6 Technische Infrastruktur	6
2.7 Altlasten	7
2.9 Bergbauliche Vornutzung	7
2.9 Bau- und Bodendenkmale	8

3. Durchführung und Kosten	8
---	----------

4. Flächenübersicht.....	8
---------------------------------	----------

5. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	8
--	----------

1. Ausgangssituation

1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011, BGBl. I, S. 1509) sowie Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt gültigen Fassung.

1.2 Aufstellungsverfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Barsinghausen hat am 17.04.2013 beschlossen, Teile der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 69 "Heckenweg", 1. Änderung und Nr. 116 „Grasweg / Kaltenbornstraße“ in einem ca. 1 ha großen Teilbereich mit der hier vorliegenden 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 69 zu überplanen (s. dick gestrichelte Linie im Übersichtsplan und in der Planzeichnung). Da hierdurch die Grundzüge des bereits bestehenden Planungsrechts nicht wesentlich verändert werden, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) zur Anwendung kommen, denn mit dieser Planung geht es eindeutig um die Nachverdichtung im Bestand. Wegen der Größenordnung von insgesamt weniger als 20.000 m² Grundfläche (vergl. § 13 a (1) Nr. 1 BauGB) ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Weiterhin ist die Feststellung wichtig, dass keine Anhaltspunkte dafür gegeben sind, dass die Schutzgüter der Umweltprüfung gemäß § 1 (6) Nr. 7 b BauGB durch diese Planung betroffen sind, da die geplante Entwicklung bereits heute planungsrechtlich zulässig ist.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen / angrenzenden Eigentümer gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 29.05.2013 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung bekanntgemacht und vom 30.05.2013 bis zum 13.06.2013 durchgeführt. In diesem Zeitraum bestand die Möglichkeit, Anregungen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorzubringen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 30.05.2013 zum Vorbringen von Anregungen mit Fristsetzung bis zum 21.06.2013 aufgefordert.

In seiner Sitzung am 20.08.2013 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Barsinghausen dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.09.2013 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung werden vom 30.09.2013 bis einschließlich 01.11.2013 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Der Rat der Stadt Barsinghausen hat den Bebauungsplan Nr. 69 „Heckenweg“, 3. Änderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am 12.12.2013 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Mit seiner Bekanntmachung in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung am _____ ist dieser Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Der Bebauungsplan wurde von der Planungsgruppe Stadtlandschaft, Hannover, im Auftrag von und in Abstimmung mit der Stadt Barsinghausen ausgearbeitet.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Optimierung der Bebauungsmöglichkeiten in diesem zentrumsnahen Bereich, der nach Aufgabe der derzeit dort befindlichen landwirtschaftlichen Nutzung als Wohnstandort entwickelt werden soll. Das Plangebiet befindet sich in privater Hand.

1.4 Geltungsbereich und Bestandssituation

Der Geltungsbereich dieser 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst ca. 1,0 ha in Randlage des Stadtkerns von Barsinghausen. Die Abgrenzung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Das Plangebiet grenzt an den Heckenweg im Osten, die Kaltenbornstraße im Süden, den Grasweg im Norden sowie mittelbar an die Bergwiesenstraße im Westen. Das Plangebiet ist teilweise bebaut und umfasst neben Wohnungen auch landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe mit Tierhaltung in geringem Ausmaß (Pferde /Schafe). Die landwirtschaftlichen Gebäude sollen abgerissen werden. Festsetzungen der derzeit rechtskräftigen Planfassungen aus Teilbereichen der Bebauungspläne Nr. 69, 1. Änderung und Nr. 116 werden durch die Festsetzungen dieser 3. Änderung ersetzt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Eckerde“. Bei allen Maßnahmen sind die Bestimmungen der diesbezüglichen Schutzverordnung zu beachten.

1.5 Flächennutzungsplan, Regionalplanung

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Barsinghausen aus dem Jahre 2004 als Wohnbaufläche W dargestellt. Das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (2005) weist dem Ortsteil Barsinghausen als Standortaufgabe neben der „Erholung“ den Schwerpunkt „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ zu. Die Optimierung für mögliche wohnbauliche Entwicklungen an dieser Stelle steht somit im Einklang mit den regionalplanerischen Zielsetzungen.

2. Inhalt der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept, Klimaschutz

Der diesem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf sieht die Bebauung mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen in lockerer Gruppierung vor. Als Ersatz für einen in der Fassung der 1. Änderung nördlich des Grasweges festgesetzten und inzwischen wohnbaulich genutzten Spielplatz wird in dieser Planung eine Fläche westlich des Heckenweges ausgewiesen.

Klimaschutz durch eine zielgerichtete Bauleitplanung ist ein wichtiger Teil eines integrierten und umfassenden Klimaschutzkonzeptes einer Stadt, so auch in Barsinghausen. Es wird in diesem Falle eine zentrumsnahe Fläche überplant und damit eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich verhindert. Eine Innenentwicklung ist der Außenentwicklung vorzuziehen, da hierdurch insbesondere klima- und CO²-schädliche Individualverkehrsströme vermieden bzw. verringert werden können. Diese Siedlungsentwicklung hat eine günstige ÖPNV-Anbindung, der S-Bahnhaltepunkt der Strecke Hannover- Haste liegt in der Nähe. Ebenfalls gut fußläufig bzw. mit dem Fahrrad erreichbar sind alle Schulformen und der Kindergarten. Die Innenstadt von Barsinghausen bietet ein vielfältiges Versorgungsangebot und darüber hinausgehende Infrastruktureinrichtungen. Durch das gut ausgebaute vorhandene Straßennetz ist der Erschließungsaufwand für das Wohngebiet insgesamt sehr gering und damit der Anteil der zusätzlichen Versiegelung entsprechend niedrig. Die geplante Erschließung des Gebietes ermöglicht nach Süden ausgerichtete Gebäudestellungen, die zur Nutzung der Sonneneinstrahlung für thermische Solar- und Photovoltaikanlagen optimal geeignet sind.

2.2 Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung wird aus der derzeit gültigen Planfassung übernommen. Sie ermöglicht, das Gebiet entsprechend den o. g. Zielsetzungen, der wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Vergnügungsstätten und Tankstellen werden im Allgemeinen Wohngebiet über eine Textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Es wird weitgehend eine GRZ von 0,4 festgesetzt die dem zulässigen Maß in Wohngebieten entspricht und eine angemessene Ausnutzung dieses kernstadtnahen Bereiches ermöglicht. Die zulässige Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten beträgt 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 (§ 19 (4) Nr. 3 BauNVO).

Im Plangebiet wird insgesamt die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Ferner wird in allen Teilbereichen offene Bauweise festgesetzt, um insgesamt einen aufgelockerten Charakter zu erhalten. Die Zahl der Vollgeschosse ist verbunden mit einer Begrenzung der zulässigen maximalen Gebäudehöhen auf 9,0 m. Durch diese Regelung wird sichergestellt, dass durch die beabsichtigte bauliche Verdichtung im Kernbereich des Plangebietes die in den randlichen Bereichen vorhandenen Häuser und Freibereiche in ihrer Wohnqualität nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Maßgeblich für das Höhenmaß ist der Schnittpunkt der äußeren Begrenzung der Außenwand mit der äußeren Begrenzung der Dachhaut (Gebäudehüllflächen). Bezugspunkt für die Höhenbemessung sind die angrenzenden öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die gewählte Art der Festsetzung gewährleistet generell eine ausreichende Flexibilität bei der Stellung der baulichen Anlagen und der Lage von Grundstücksfreibereichen. Der Abstand der Baugrenzen zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen und zu der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ beträgt im Norden, Osten und Süden 3 m. So werden die Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) berücksichtigt.

2.3 Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird über die an den Rändern des Plangebiets verlaufenden öffentlichen städtischen Straßen erschlossen: Den Grasweg im Norden, den Heckenweg im Osten und die Kaltenbornstraße im Süden. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf den vorgenannten Straßen beträgt 30 km/h. An der südöstlichen Ecke des Plangebiets befindet sich eine Haltestelle der Stadtbuslinie Barsinghausen. Die Anbindung der Baugebiete an diese Straßen und die Abwicklung der Verkehre auf den Grundstücken liegt in der Hand der Eigentümer. Im Sinne der gebotenen Verkehrssicherheit ist dafür Sorge zu tragen, dass durch zusätzliche Baulichkeiten oder Bepflanzung keine Sicht behindernden Beeinträchtigungen bei Aus- und Zufahrten geschaffen und verkehrsgerechte Sichtfelder freigehalten werden. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt im Rahmen der jeweils anstehenden Baugenehmigungsverfahren für die einzelnen Bauvorhaben auf der Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

2.4 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser im Plangebiet wird weiterhin ausschließlich in die Regenwasserkanalisation eingeleitet. Es muss sichergestellt werden, dass an dem Übergabepunkt ein Abflusswert von 3 l/s/ha bei einer Jährlichkeit von $n = 0,1$ sichergestellt ist.

2.5 Natur- und Artenschutz

Im Vorfeld der Planung wurden die Aspekte des Artenschutzes in einem Fachgutachten untersucht und bewertet (Untersuchung der Avi- und der Fledermausfauna im Bereich Heckenweg / Kaltenbornstraße, Abia GbR, Hannover November 2012).

Naturräumlich liegt das Gebiet im Bereich der Börden, regional betrachtet gehört es zum innerhalb der Calenberger Lößbörde liegenden Gehrdenener Lößhügel und liegt auf Landesebene betrachtet im Bereich des Niedersächsischen Berglandes und der Börden. Das Gutachten beschreibt das Plangebiet als Standort zweier alter Gehöfte mit nördlich daran angrenzenden Grünlandflächen, die als Pferdeweide genutzt werden. An besonderen Strukturen ist eine Laubholzhecke zu erwähnen, die sich am Heckenweg nach Norden zieht und die Abgrenzung der Weideflächen zur Straße hin bildet. Am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes sind aufgelassene, inzwischen von Gebüsch dominierte Gartenbereiche eingeschlossen.

Im Untersuchungsgebiet wurde eine Revierkartierung aller Brutvögel sowie der Nahrungsgäste durchgeführt. Dazu wurden fünf Begehungen in den frühen Morgen- oder den späten Abendstunden bei Tageslicht im Zeitraum von Ende März bis Mitte Juni (2011) durchgeführt. Besonderes Gewicht lag auf der gezielten Suche nach regional und habitatspezifisch zu erwartenden charakteristischen bzw. gefährdeten Arten. Die Angabe der Gefährdungskategorien entspricht der Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvogelarten, 6. Fassung.

Die Erfassung der Flug- bzw. Jagdaktivität der Fledermäuse erfolgte durch Verhören mittels Ultraschall-Detektor, verbunden mit optischen Kontrollen. Die Erfassung möglicher Bäume mit als Quartier geeigneten Strukturen wurde bei den Begehungen für die Kartierung der Fledermäuse und auch der Brutvögel durchgeführt. Die Angabe der Gefährdungskategorien entspricht der Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Säugetierarten, 1. Fassung.

Ergebnis Brutvögel: Im Untersuchungsgebiet wurden 15 Brutvogelarten nachgewiesen (vergl. Tabelle im o.g. Gutachten). Dazu kommen drei weitere Arten, für die lediglich der Status der Brutzeitfeststellung erbracht wurde (Elster, Rabenkrähe und Tannenmeise). Für ein Gebiet dieser Größe und strukturellen Ausstattung wird die Artenzahl als durchschnittlich und den Erwartungen entsprechend eingeschätzt. Einen deutlichen Hinweis auf die vorhandenen älteren Gebäude mit ihren als Nistplatz für Halbhöhlen- und Nischenbrüter geeigneten Strukturen geben die relativ hohen Zahlen der vorgefundenen Haussperlings- und Hausrotschwanzreviere.

Ergebnis Fledermäuse: Im Untersuchungsgebiet wurden drei Fledermausarten beobachtet: die Zwergfledermaus, der Große Abendsegler und die Breitflügelfledermaus. Es kann festgestellt werden, dass das Plangebiet in seinem südwestlichen Teil intensiv als Nahrungshabitat genutzt und dabei von aus mehreren Richtungen einfliegenden Tieren stark frequentiert wird. Die Nutzung von im Sommerhalbjahr genutzten Quartierplätzen konnte nicht nachgewiesen werden. Für eine Nutzung von Höhlen in den vorhandenen alten Obstbäumen gibt es bislang keinen konkreten Hinweise; völlig ausgeschlossen werden kann diese aber vor allem während der Wintermonate nicht.

Zusammenfassende Bewertung: Insgesamt ist die Avifauna des Untersuchungsgebietes der strukturellen Ausstattung entsprechend als durchschnittlich einzuschätzen und von allgemein häufigen, nicht gefährdeten Arten geprägt. Es wurden 15 nicht gefährdete Brutvogelarten nachgewiesen; drei Arten (Girlitz, Haussperling und Star) sind auf der Vorwarnliste der Roten Liste verzeichnet. Es wurden drei Fledermausarten beobachtet, von denen die Zwergfledermaus Teile des Plangebietes intensiv als Jagdhabitat nutzt. Vorhandene Fledermausquartiere konnten nicht nachgewiesen werden. Eine Funktion als Fledermausquartier konnte an keiner Stelle des Plangebietes nachgewiesen werden. Weder an den Gebäuden noch in den Gartenbereichen konnten Aus- oder Einflüge beobachtet werden, auch vor Quartieren häufig zu beobachtendes Schwärmverhalten wurde nicht registriert.

Der Erhalt einiger der im Gebiet vorhandenen Gehölzstrukturen als Brut- und Nahrungshabitat von Vögeln wird empfohlen, ebenso die spätere Schaffung von künstlichen Nistplatzangeboten für vorhandene Gebäudebrüter. Eine Rodung bzw. Fällung von Gebüsch und Bäumen und auch der Abriss der vorhandenen Gebäude ist unter artenschutzrechtlichen Aspekten mit Bezug auf die Vögel in die Zeit außerhalb der Brutsaison zu legen, um Konflikte zu vermeiden. Derartige Arbeiten müssen daher in der Zeit zwischen Oktober und Februar stattfinden. Erste Rodungsmaßnahmen im Februar 2013 haben diese Empfehlung bereits berücksichtigt.

2.6 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Bereichs wird durch die nachfolgend aufgeführten Ver- und Entsorgungsträger gesichert; deren jeweils im Rahmen dieser Planung formulierte Anforderungen werden sinngemäß wiedergegeben.

Elektrizität und Erdgas: E.ON Avacon

Trinkwasserversorgung: Stadtwerke Barsinghausen

Schmutzwasserentsorgung: Stadtentwässerung Stadt Barsinghausen / Trennsystem

Löschwasserversorgung: über Trinkwassernetz, Stadt Barsinghausen

Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 als erforderliche Löschwassermenge 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden bereitzustellen. Die Bereitstellung erfolgt über die im Grasweg, im Heckenweg und in der Kaltenbornstraße vorhandenen Trinkwasserleitungen.

Abfallentsorgung: Aha - Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover

Die privaten Grundstückszufahrten (Wohnwege) werden nicht mit Leerungsfahrzeugen befahren. Demzufolge erfolgt die Entsorgung der Liegenschaft direkt an den umfassenden Straßenzügen durch Bereitstellen der Sammelbehälter (Abfall- und Wertstoffsäcke, Tonnen) an den jeweiligen Abholtagen. Die Behältnisse müssen am Abholtag von den Nutzern selbst an die entsprechenden Straßen befördert oder der gebührenpflichtige Hol- und Bringdienst von „aha“ beantragt werden.

Telekommunikation: Deutsche Telekom AG

Für die Planung und den rechtzeitigen Ausbau der Versorgungsnetze sowie die Koordination mit dem Straßenbau ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Im Falle der Erschließung von Grundstücken durch Privatwege sind für den Bau und Betrieb der Leitungen die Eintragung entsprechender Wege- und Leitungsrechte erforderlich. Die bauausführenden Firmen sind jeweils auf ihre Erkundigungs- und Sicherungspflicht hinzuweisen.

2.6 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich eine altlastenverdächtige Fläche (Nr. 25300150100107) gem. § 2 (4) BBodSchG. Im Zusammenhang mit den Schürfarbeiten vor der Verfüllung des sog. Gemeindestollens (s. Kap. 2.7) wurden im Plangebiet Bodenproben genommen, die keinen Rückschluss auf Verunreinigungen zuließen. Da sich im Plangebiet vor Jahren eine kleine Spedition befand (Grundstücke Kaltenbornstraße 17) und eine punktuelle Verunreinigung nicht ausgeschlossen werden kann, ist die Region Hannover – Team 36.08 Boden - umgehend telefonisch zu benachrichtigen, wenn im Rahmen von Erd- bzw. Bauarbeiten organoleptisch auffälliger Boden (Geruch, Aussehen, Konsistenz) angetroffen werden sollte. Ein entsprechender Hinweis wird in die jeweilige Baugenehmigung aufgenommen.

Die einschlägigen fachlichen Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hinsichtlich der Aspekte der Probenahme, Analytik und nutzungsspezifischen Bewertung sind dabei einzuhalten.

Die vorhandenen alliierten Luftbilder wurden ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierungen innerhalb des Plangebiets, so dass gegen die vorgesehene Nutzung in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken bestehen. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hannover zu benachrichtigen.

2.7 Bergbauliche Vornutzung

In der (derzeit noch gültigen) Planfassung der 1. Änderung ist ein ca. 20 m breiter Senkungs-Korridor diagonal von Südwest nach Nordost durch das Plangebiet festgesetzt, in dem die Möglichkeit zur baulichen Nutzung auf Nebenanlagen beschränkt ist. Auf einem alten Grubenriss ist der Verlauf des sogenannten „Gemeinde-Stollens“ verzeichnet. Um hinsichtlich seiner Lage und Beschaffenheit Gewissheit zu erlangen, wurde im Rahmen dieser Bauleitplanung unter Beteiligung des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) eine Suchschürfung durchgeführt und gutachterlich begleitet (Juni 2013, Ingenieurbüro für Geologie, Vermessung und Planung GmbH (IGVP), Bovenden). Entsprechend dem Ergebnis dieses geotechnischen Gutachtens wurde inzwischen eine Sicherung des Gemeindestollens durch vollständige Verfüllung erfolgreich durchgeführt, so dass die Festsetzung des Senkungsbereiches für das Plangebiet aufgehoben werden kann.

2.8 Bau- und Bodendenkmale

Die Denkmalliste für die Stadt Barsinghausen weist im Plangebiet selbst bzw. dessen unmittelbarer Umgebung keine Baudenkmale gem. § 3 (2) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) aus. Aus dem Plangebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Sollten bei weiteren Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), sind diese gemäß § 14 (1) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden, insbesondere dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Gemäß § 13 NDSchG wird dem Träger der Maßnahme zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens 4 Wochen vorher schriftlich beim Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover anzuzeigen. Die Anzeigenpflicht bezieht sich auf Rodungsarbeiten, den Bodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

3. Durchführung und Kosten

Bodenordnerische Maßnahmen werden durch diesen Bebauungsplan nicht erforderlich. Da es sich mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 um die planungsrechtliche Anpassung in einem bereits vollständig erschlossenen innenstadtnahen Gebiet handelt werden durch die Umsetzung der Planung keine Kosten auf die öffentliche Hand zukommen. Anfallende Kosten z.B. für die erforderliche Verfüllung des Gemeindestollens sowie für die Anbindung / Anpassung von Ver- und Entsorgungsleitungen /-anlagen gehen voll zu Lasten der jeweiligen Grundeigentümer / Investoren.

4. Flächenübersicht

Allgemeines Wohngebiet (WA)	9.157,1 m ² = 98,6 %
Straßenverkehrsflächen (private Wohnwege)	131,3 m ² = 1,4 %
Summe der Teilflächen = Plangebiet	9.288,4 m² = 100 %

5. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Ergänzend werden gemäß § 84 NBauO (2012) Örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen und wie folgt begründet: Mit den Festsetzungen zu Gebäudehöhen und Einfriedigungen wird in angemessener Weise auf die städtebauliche Umgebung Bezug genommen, um so ein insgesamt maßstäbliches Ortsbild zu sichern.

Verfasst im Auftrag der Stadt Barsinghausen von:

Dr.-Ing. Harald Meyer, Architekt und Stadtplaner c/o

Stadtlandschaft

Planungsgruppe für Architektur,
Städtebau und Landschaftsplanung
Lister Meile 21, 30161 Hannover
Tel.: 0511 – 14391 – Fax: 0511-15338
email@stadtlandschaft.de

Stand: 15.07.2013, ergänzt 23.09.2013 und 14.11.2013