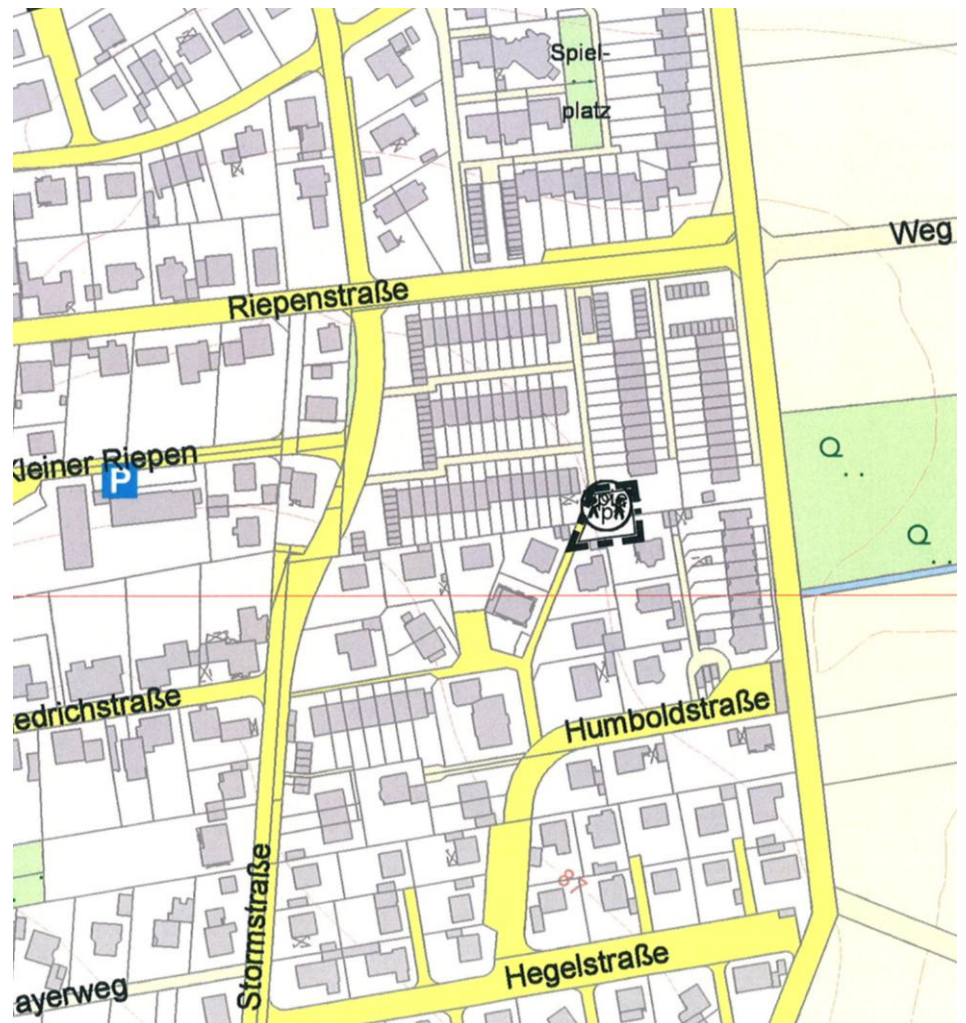


Stadt Barsinghausen - Region Hannover

Ortsteil Egestorf

**Bebauungsplan Nr. 58 „Nördliches Helmerfeld“, 3. Änderung
Verfahren nach § 13 a BauGB**



Begründung

**Entwurf zur öffentlichen Auslegung
gemäß § 3(2) und § 4 (2) BauGB
Stand: 22.03.2016**

Auftraggeber: Stadt Barsinghausen

Auftragnehmer: Stadtlandschaft

Planungsgruppe für Architektur,
Städtebau und Landschaftsplanung
Lister Meile 21, 30161 Hannover
Tel.: 0511 – 14391 – Fax: 0511-15338
harald.meyer@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 Belange des Umwelt- und Artenschutzes	5
2.6 Technische Infrastruktur.....	6
2.7 Altlasten und bergbauliche Vornutzung	7
2.8 Gefahrenabwehr und Brandschutz	7
2.9 Bau- und Bodendenkmale.....	8

3. Durchführung und Kosten	9
---	----------

4. Flächenübersicht.....	9
---------------------------------	----------

1. Ausgangssituation

1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts 11.06.2013, BGBl. I, S. 1548) sowie die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.10.1990 (BGBl. I, S. 132), ebenfalls zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

1.2 Aufstellungsverfahren

(soweit noch nicht erfolgt im Schriftbild farblich und kursiv abgesetzt)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Barsinghausen hat am 02.06.2015 beschlossen, Teile des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 58 "Nördliches Helmerfeld" in einem ca. 295 m² großen Teilbereich mit der hier vorliegenden 3. Änderung 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.

In seiner Sitzung am __.__.201__ 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 __.__.201__ in der für Barsinghausen zuständigen Regionalausgabe der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom __.__.201__ bis einschließlich __.__.201__ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Barsinghausen hat den Bebauungsplan Nr. 58 „Nördliches Helmerfeld“, 3. Änderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am __.__.201__ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Mit seiner Bekanntmachung in der für Barsinghausen zuständigen Regionalausgabe der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung am __.__.201__ 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

Die Stadt Barsinghausen hat im Jahre 2013 für das gesamte Stadtgebiet ein Spielplatzkonzept erarbeiten lassen und als Konsolidierungsmaßnahme die Schließung von Spiel- und Bolzplätzen beschlossen. Für die städtischen Flächen sollen nun entsprechende Bebauungsplanänderungen durchgeführt werden und die Grundstücke zum Verkauf angeboten werden. Planungsziel ist auch in diesem Fall die Schaffung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten im bereits besiedelten, meist zentrumsnahen Bereich.

1.4 Geltungsbereich und Bestandssituation

Der Geltungsbereich dieser 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 umfasst ca. 370 m² im östlichen Randbereich des Ortsteiles Egestorf der Stadt Barsinghausen. Die Abgrenzung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Das Plangebiet liegt zwischen der Riepenstraße im Norden und der Hegel-/ Humboldtstraße im Süden und grenzt westlich an einen schmalen Fußweg an, der die genannten Straßen miteinander verbindet. Das Plangebiet ist zurzeit unbebaut und wird von einem angrenzenden Wohnhaus als Ziergarten genutzt.

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 bislang gültige Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (2005) weist dem Ortsteil Barsinghausen der Stadt Barsinghausen als Standortaufgabe neben der „Erholung“ den Schwerpunkt „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ zu, dem Ortsteil Egestorf nicht ausdrücklich. Dennoch wird durch die Optimierung für mögliche wohnbauliche Entwicklungen an dieser Stelle kein Widerspruch mit den regionalplanerischen Zielsetzungen begründet, zumal es sich um einen sehr geringen Umfang handelt.

2. Inhalt der Planung

2.1 Städtebauliches Konzept, Klimaschutz

Die dieser Änderung des Bebauungsplans zugrunde liegende städtebauliche Idee sieht die Bebauung mit Wohnhäusern / Hausgruppen mit bis zu zwei Vollgeschossen vor.



Abb.: bislang rechtskräftige Bebauungsplanung in dem Bereich der 3.Änderung:
(B-Plan Nr. 58 (links) und B-Plan Nr. 58, 1. Änderung (rechts))

Klimaschutz durch eine zielgerichtete Bauleitplanung ist ein wichtiger Teil eines integrierten und umfassenden Klimaschutzkonzeptes der Stadt Barsinghausen. Es wird in diesem Falle eine in bestehende Wohnbebauung eingebundene Fläche für künftige wohnbauliche Nutzung überplant und damit eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich verhindert. Die 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 Egestorf (Deister) an der Strecke Hannover- Haste liegt in der Nähe. Durch die Anbindung an das vorhandene Straßen- und Wegenetz ist der Erschließungsaufwand für das Wohngebiet faktisch gleich Null. Die Konzeption 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 der benachbarten Bereiche übernommen. Sie ermöglicht es, 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 eine GRZ von 0,4 festgesetzt die dem zulässigen Maß in Wohngebieten gemäß BauNVO entspricht und eine angemessene Ausnutzung dieses Bereichs 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 in offener Bauweise festgesetzt, um einen aufgelockerten Charakter zu erhalten und die benachbart vorhandene Bebauung nicht einzuengen. 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 Nutzung im Plangebiet 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 ist die östlich des Baugebiets vorhandene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wohnweg) an ihrem nördlichen Ende (Flurstück 84/44), von wo aus die künftige Wohnbebauung erschlossen werden kann.

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 benachbarten Grundstücken beträgt 3,0 m. So werden die Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) berücksichtigt.

2.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt zwischen der Riepenstraße im Norden und der Hegel-/ Humboldtstraße im Süden und grenzt westlich an einen schmalen Fußweg an, der die genannten Straßen miteinander verbindet. Die Zufahrt zum Baugebiet soll analog zur Erschließung benachbarter Grundstücke nur über den südlichen Teilabschnitt dieses Verbindungsweges erfolgen. Aus diesem Grund wird im weiteren Verlauf des Weges ein Sperrpfosten gesetzt (s. Planzeichnung) und im nördlichen Abschnitt entlang der westlichen Grenze des Baugebiets ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt im Rahmen der jeweils anstehenden Baugenehmigungsverfahren für das / die Bauvorhaben auf der Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

2.4 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser im Plangebiet wird 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 Belange des Umwelt- und Artenschutzes

Wasserschutzgebiet:

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

Artenschutz:

Im Rahmen der Bauleitplanung ist der besondere Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob durch die Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbote verletzt werden können. Schutzgegenstand des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 (2) Nrn. 13 und 14 BNatSchG besonders bzw. streng geschützten Arten, für die die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sowie die in § 45 BNatSchG geregelten Ausnahmen gelten. Da es sich beim Plangebiet um eine vollständig integrierte und im Umfeld weitgehend bebaute innerstädtische Lage handelt ist nicht von einem Vorkommen der vorgenannten Arten auszugehen.

In jedem Falle sind die Vorschriften des § 39 BNatSchG einzuhalten, in dem der allgemeine Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen geregelt ist. Um zu vermeiden, dass wild lebende Tiere beunruhigt oder getötet werden und ihre Lebensstätten beeinträchtigt oder zerstört werden, ist insbesondere eine Gehölzrodung für Bauarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten durchzuführen, also nur im Zeitraum vom 01. Oktober des jeweiligen Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres. Vor Beginn von Bauarbeiten mit vorgreifender Gehölzeseitigung ist eine Untersuchung im Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich, um Verstöße gegen Artenschutzbelange zu vermeiden.

2.6 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Bereichs wird durch die nachfolgend aufgeführten Ver- und Entsorgungsträger gesichert.

Elektrizität und Erdgas: Avacon AG

Trinkwasserversorgung: Stadtwerke Barsinghausen

Schmutzwasserentsorgung: Stadtentwässerung Stadt Barsinghausen / Trennsystem

Löschwasserversorgung: über Trinkwassernetz, Stadt Barsinghausen

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird gemäß § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes durch die Trinkwasserversorgung der Stadt Barsinghausen sichergestellt. Die Löschwasserversorgung wird auf der Grundlage des DVGW-Arbeitsblatts W 405 in Höhe von 96 m³/h für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden in einem Radius vom maximal 300 m sichergestellt. Mindestens die Hälfte des Löschwasserbedarfs kann im Umkreis von 150 m bereitgestellt werden. Die Anordnung der Hydranten ist auf der Grundlage des DVGW-Arbeitsblatts W 331 festzulegen; sie sind in maximalen Abständen von ca. 120 m vorzusehen und müssen grundsätzlich nach DIN 4066 beschildert sein.

Abfallentsorgung: Aha - Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover

Die privaten Grundstücksflächen werden nicht mit Leerungsfahrzeugen befahren. Demzufolge erfolgt die Entsorgung der Liegenschaften direkt von den angrenzenden öffentlichen Straßen; dafür gibt es zwei grundsätzliche Möglichkeiten:

- Entsorgung über Abfall- und Wertstoffsäcke, die am Abholtag an der Straße bereitstehen oder
- Entsorgung über Container (660 Liter bzw. 1.100 Liter), für den / die ein dauerhafter, satzungsgemäßer Standplatz in einer Entfernung von höchstens 15 m von der nächsten öffentlichen Straße angelegt wird. Andernfalls müssen die Container am Abholtag von den Nutzern selbst an die Straße befördert oder der gebührenpflichtige Hol- und Bringdienst von „aha“ beantragt werden.

Der Zweckverband beabsichtigt, in den Städten und Gemeinden des westlichen Regionsgebietes (Wunstorf bis Springe, incl. Barsinghausen) ab Frühjahr 2017 die Restmüll-Abfuhr über feste Behälter (Tonnen oder Container) einzuführen. Bestandsgrundstücke sollen dann zwischen Fortsetzung der Sackabfuhr und der Behälterabfuhr wählen können, Neubaugrundstücke werden aber ab diesem Zeitpunkt grundsätzlich an die Behälterabfuhr angeschlossen.

Telekommunikation: Deutsche Telekom AG

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Dafür ist sicherzustellen, dass:

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Gebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Erschließungsbereiche (Wege und Zufahrten) möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Wege- und Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG entsprechend § 9 (1) Nr. 21 BauGB eingetragen wird (kostenfrei für die Deutsche Telekom AG) und dass
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und die Koordinierung mit anderen Leitungsträgern müssen die erforderlichen Baumaßnahmen mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Öffentliche Infrastruktur:

Durch die mit dieser Planung vorbereitete Möglichkeit zur baulichen Verdichtung des bereits heute vorhandenen Baugebiets entstehen keine nennenswerten Veränderungen des Bedarfs an Folge- und Versorgungseinrichtungen. Diesbezügliche Maßnahmen oder Planungen sind daher nicht erforderlich.

2.7 Altlasten und bergbauliche Vornutzung

Altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die vorhandenen alliierten Luftbilder wurden bislang nicht ausgewertet. Bei kürzlich vorgenommenen Arbeiten zur Gartengestaltung wurde eine Schachtung vorgenommen, bei der keine verdächtigen Funde gemacht wurden. Die Luftbilddauswertung wird dennoch empfohlen um gänzlich sicherzustellen, dass die Aufnahmen keine Bombardierungen innerhalb des Plangebiets zeigen, die Bedenken gegen die vorgesehene Nutzung in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) begründen würden. Sollten bei Erdarbeiten allerdings 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.

Unter dem Stadtkern von Barsinghausen ist weiträumig Abbau auf Steinkohle umgegangen. Es wird davon ausgegangen, dass der Abbau in relativ großer Teufe liegt. Weiterhin ist anzunehmen, dass offene Hohlräume der damaligen Grubenbaue sich in der Zwischenzeit wieder zugesetzt haben und mögliche Einwirkungen auf die Oberfläche inzwischen abgeklungen sind; gänzlich auszuschließen ist dies aber nicht. Betreiber des Bergwerks, das im Jahre 1960 stillgelegt wurde, war die Preussag AG, Hannover. Rechtsnachfolger ist die TUI AG in Hannover. Adressat für weitere Auskünfte ist die Bergbau Goslar, Bergtal 18, 38640 Goslar, die auf Anfrage mitgeteilt hat, dass der Abbau heute nicht mehr schädigend auf die Oberfläche einwirkt, weil der Abbau ca. 80 Jahre zurückliegt.

2.8 Gefahrenabwehr und Brandschutz

a) Alarmwege zu den Einsatzzielen

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt nach den §§ 4 und 14 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 1 DVO-NBauO. Die öffentlichen Verkehrsflächen und notwendigen Feuerwehzufahrten im Bebauungsplangebiet sind hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit so auszulegen, dass sie mit Fahrzeugen der Feuerwehr (Achslast 10 t, zulässige Gesamtmasse 16 t) befahren werden können.

Nach dem Niedersächsischen Rettungsdienstgesetz müssen die Hauseingänge für Fahrzeuge der Notfallrettung jederzeit erreichbar sein, beleuchtete Hausnummern werden empfohlen, denn die schnelle und unproblematische Zugänglichkeit zu den Gebäuden ist für die Bürger und für die Feuerwehr als Gefahrenabwehrbehörde von großer Bedeutung.

b) Rettungswege auf Grundstücken

Die Erreichbarkeit der Gebäude auf den Grundstücken mit Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr und Fahrzeugen der Notfallrettung nach dem Niedersächsischen Rettungsdienstgesetz sowie alle näheren Einzelheiten zur Ausführung und Kennzeichnung der Feuerwehrezufahrten sind in Niedersachsen durch §2 DVO-NBauO und die Technische Baubestimmung „Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr“ geregelt. Auch die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ gilt weiter fort. Die jeweils weitergehende Regelung ist zu berücksichtigen. Die Lage der Gebäude auf den Grundstücken und die Gebäudehöhen bestimmen unter anderem, ob Feuerwehrezufahrten gebaut werden müssen.

c) Rettungswege in Gebäuden

Für jede Nutzungs- oder Wohneinheit (NE/WE) geplanter Gebäude ist der 2. Rettungsweg in Abhängigkeit von der Gebäudeklasse (§ 2 NBauO) und damit der Gebäudehöhe und -art festzulegen: Objekte der Gebäudeklassen 1-3 sind nicht höher als 7m OKFF; dennoch ist von der zuständigen Brandschutzdienststelle (hier: Region Hannover) zu prüfen, ob Bedenken hinsichtlich der Eignung des Rettungsweges für die Rettung der Menschen bestehen. Oberhalb von 7m OKFF ist der 2. Rettungsweg nur noch über Hubrettungsgeräte der Feuerwehr (in Barsinghausen derzeit die Krafftdrehleiter), vorzugsweise jedoch baulich sicherzustellen.

Bei Gebäuden (auch Wohngebäuden), in denen sich über einen längeren Zeitraum oder regelmäßig teils nicht gehfähige Personen oder Menschen mit Betreuungsbedarf aufhalten (z.B. Wohnformen für ältere Menschen und / oder Menschen mit Behinderungen, Bereiche für ambulantes Operieren), können grundsätzlich keine Leitern (auch keine Krafftdrehleiter) zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges eingesetzt werden; hier müssen jeweils bauliche Lösungen realisiert werden.

d) Baumpflanzungen

Neuanpflanzungen jeglicher Art bzw. vorhandene, erhaltenswerte Bäume dürfen zu keiner Zeit ein in Stellung bringen von Leitern (tragbar oder Krafftdrehleiter) einschränken oder gar unmöglich machen. Baumneupflanzungen sind so zu planen, dass sie nur außerhalb von Feuerwehrezufahrten und nicht vor anleiterpflichtigen Nutzungs- bzw. Wohneinheiten erfolgen bzw. nur in ausreichendem Abstand (> 9 m) hierzu. Durch das Wachstum insbesondere der Bäume könnten vorhandene Gebäude im Laufe der Jahre unter Umständen gar nicht mehr angeleitet werden; in solchen Fällen wäre der 2. Rettungsweg nicht mehr sichergestellt. Die Eigentümer sind deshalb dazu verpflichtet, durch regelmäßige Baumpflegearbeiten die Anleiterbarkeit der Wohn- oder Nutzungseinheiten zu erhalten und damit jederzeit und uneingeschränkt sicherzustellen.

e) Photovoltaikanlagen (PV) auf Dächern

Gegen genehmigungsfreie Installationen von Photovoltaikanlagen (PV) bestehen aus sicherheits- und brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die Anlagen jeweils eine Einrichtung zur Netzüberwachung mit zugeordneten Schaltorganen (ENS) erhalten und grundsätzlich nach den vorgeschriebenen DIN- bzw. VDE-Normen in Verbindung mit dem Technischen Leitfaden VdS 3145 errichtet werden. Gebäude mit PV-Anlagen sollten über ein Sicherheits-Abschalt-System der einzelnen Module verfügen, um nahezu Spannungsfreiheit erzeugen zu können, damit Einsatzkräfte der Feuerwehr keiner gefährlichen Gleichspannungsgefahr ausgesetzt sind.

2.9 Bau- und Bodendenkmale

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. Gemäß § 13 NDSchG wird dem Träger der Maßnahme zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens 8 Wochen vorher schriftlich beim Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover anzuzeigen.

Zusätzlich ist die mit den Erdarbeiten beauftragte Firma nach Auftragsvergabe bekannt zu geben, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten stattfinden kann. Die Anzeigenpflicht bezieht sich auf Rodungsarbeiten, den Bodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichenden 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. 58 „Nördliches Helmerfeld“ um die planungsrechtliche Anpassung in einem bereits vollständig erschlossenen Siedlungsbereich handelt werden durch die Umsetzung der Planung keine Kosten auf die öffentliche Hand zukommen. Anfallende Kosten gehen zu gegebener Zeit voll zu Lasten der jeweiligen Grundeigentümer / Investoren.

4. Flächenübersicht

Flächenkategorie	Größe	%-Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	294,17 m ²	100,0 %
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>119,18 m²</i>	<i>40,4 %</i>
Summe der Teilflächen = Plangebiet	294,17 m²	100,0 %

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

Bearbeitungsstand: 22.03.2016