

GEMEINDE HARSUM

ORTSCHAFT HARSUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 26

"AM RATHAUS"

gem. § 13a BauGB

i.V.m. 6. Berichtigung des FNP

BEGRÜNDUNG

**Veröffentlichung im Internet und Beteiligung der
Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**
gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Inhalt

| | |
|--|----------|
| Teil A: Städtebauliche Begründung | 1 |
| A.1 Planungserfordernis | 1 |
| A.2 Verfahrensart | 1 |
| A.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / 6. Berichtigung | 2 |
| A.4 Lage Plangebietes | 2 |
| A.5 Planung | 2 |
| A.6 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes | 3 |
| A.6.1 Grenze des Plangebietes | 3 |
| A.6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung | 3 |
| A.6.3 Stellplatzanlagen | 3 |
| A.7 Verkehr / ÖPNV | 3 |
| A.8 Ver- und Entsorgung | 4 |
| A.9 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz | 4 |
| A.10 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung - Begründung | 5 |
| A.10.1 Geltungsbereich..... | 5 |
| A.10.2 Erforderlichkeit..... | 5 |
| A.10.3 Inhalt der Örtlichen Bauvorschrift..... | 6 |
| A.11 Bebauungsentwurf | 7 |
| A.12 Städtebauliche Werte | 8 |

Teil A: Städtebauliche Begründung

A.1 Planungserfordernis

In zentraler Lage im gewachsenen Ortskern des Grundzentrum Harsum befinden sich östlich der "Mittelstraße" zwei Grundstücke, die über eine gemeinsame Zufahrt an die "Mittelstraße" angeschlossen sind. Das nördliche Grundstück grenzt teilweise an das Grundstück des Rathauses Harsum. Diese Nachbarschaft zur Gemeindeverwaltung stellt eine besondere Lagebedingung innerhalb des dichten Ortskerns dar. Die Grundstücke sind geeignet, an das Rathausgrundstück angeschlossen zu werden. Ebenso wären Nutzungen möglich, die im engen Zusammenhang mit der Gemeinbedarfsfläche des Rathauses stehen. Auf den Grundstücken befinden sich jeweils zwei Fachwerkgebäude, teilweise leerstehend.

Durch den Verwaltungsausschuss der Gemeinde Harsum wurde bereits im Februar 2023 der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 26 "Am Rathaus" gefasst, als Planungen für die Anlage von fehlenden Stellplätzen für das Rathaus bestanden. Diese Planungsabsichten sind nicht weitergeführt worden.

Jetzt stellt sich das Erfordernis dar, dass die Gemeinde Harsum temporäre Unterkünfte für Wohnungslose der Gemeinde bereitstellen muss, und dafür dringend Flächen benötigt werden. Hierfür sind Bereiche in integrierten Lagen besonders geeignet, weil der Einbezug in ein soziales Umfeld gegeben ist. Am Grundzentrum Harsum bestehen zudem verschiedene Möglichkeiten zur Versorgung (z.B. Einkaufen, Ärzte, karitative Einrichtungen). Für die Verwaltung der Einrichtungen stellt die Nähe zum Rathaus einen weiteren Standortvorteil dar.

Außerdem besteht das Erfordernis, im räumlichen Zusammenhang mit dem Rathaus eine Notstromversorgung einzurichten, weil das Rathausgrundstück dafür keine Möglichkeiten bietet. Durch die Einrichtung der Notstromversorgung auf dem angrenzenden Grundstück kann der Betrieb der kommunalen Verwaltung im Notfall sichergestellt werden.

Gemäß § 24 Abs. 1 Ziff. 1 des Baugesetzbuches steht den Gemeinden ein Vorkaufsrecht für Flächen zu, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen und für die eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist. Die Gemeinde beabsichtigt, dieses Vorkaufsrecht anzuwenden, weil im unmittelbaren Umfeld keine vergleichbaren Flächen zur Verfügung stehen und sie deshalb auf die Verfügbarkeit dieser Flächen angewiesen ist.

Da sich die Flächen inmitten des alten, ländlich geprägten Ortskerns befindet, wird außerdem das Erfordernis gesehen, eine örtliche Bauvorschrift zu erlassen, damit zukünftige bauliche Anlagen sich in diesen Kontext einbinden.

A.2 Verfahrensart

Durch das Planvorhaben wird eine Wiedernutzung leerstehender Gebäude und Nachverdichtung innerörtlicher Flächen ermöglicht. Der Bebauungsplan Nr. 26 kann als Bebauungsplan der "Innenentwicklung" nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da innerhalb des Geltungsbereiches insgesamt eine zulässige Grundfläche (im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO) von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Das Plangebiet umfasst eine zulässige Grundfläche von rd. 861 qm (ca. 1.435 qm x GRZ 0,6 = 861 qm) und liegt damit weit unterhalb des im § 13 a BauGB genannten Grenzwertes von 20.000 qm.

Die Aufstellung des Bebauungsplans verursacht keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den entsprechenden rechtlichen Vorschriften unterliegen.

Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte dafür, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des Baugesetzbuches (BauGB) genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden könnten. Paragraph 1 Abs. 6 Nr. 7 b (BauGB) führt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsgebiete und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes an.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

A.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / 6. Berichtigung

Weil sich Bebauungspläne und ihre Änderungen aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müssen ("Entwicklungsgebot" gemäß § 8 Abs. 2 BauGB), sind die Vorgaben des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der in die Aufstellung des Bebauungsplanes einbezogenen Flurstücke anzuwenden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Harsum zeigt derzeit im Planbereich "Dorfgebiet" (MD). Der Flächennutzungsplan wird im Wege der 6. Berichtigung an die Festsetzung als "Gemeinbedarfsfläche" angepasst und im Flächennutzungsplan dargestellt (s. hierzu Plan und Erläuterung zur 6. Berichtigung).

A.4 Lage Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der "Mittelstraße" im zentralen Ortskern des Grundzentrums Harsum, westlich des Rathaus der Gemeinde Harsum mit Gemeindeverwaltung. Südlich befindet sich der historische Ortsmittelpunkt des "Thieplatzes", um den sich mehrere ortstypische Gehöfte und Gebäude gruppieren. In den anschließenden Bereichen zwischen "Mittelstraße", "Enge Straße" und "Hoher Weg" liegt eine relativ dichte Bebauung in vorrangig zweigeschossiger Bauweise, mit teils historisch gewachsenen und nachverdichteten Gebäuden.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 289/6 (rd. 839 qm), 290/1 (rd. 567 qm) und 294/5 (rd. 29 qm), Flur 14, Gemarkung Harsum, (Mittelstraße Hausnrn. 4 und 6)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich auf den Grundstücken jeweils zwei Fachwerkhäuser in unterschiedlichem Erhaltungszustand, versiegelte Zufahrten und nach Osten in der Innenlage Hausgärten. Diese sind im Norden vorrangig mit Scherrasenflächen, im Süden mit 2 Obstbäumen und einer Walnuss bestanden.

A.5 Planung

Es ist vorgesehen, die Grundstücke in die Gemeinbedarfsnutzung aufzunehmen und für die Unterbringung von Wohnungslosen in der Gemeinde zu nutzen. Derzeit ist geplant, auf den Grundstücken

temporäre Wohncontainer aufzustellen, die sich bereits im Besitz der Gemeinde befinden. Die Erschließung erfolgt weiterhin von Westen von der "Mittelstraße" aus. Außerdem ist die Aufstellung einer Errichtung zur Notstromversorgung des Rathauses geplant.

A.6 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

A.6.1 Grenze des Plangebietes

Die Grenze des Plangebietes umfasst die Flurstücke 289/6, 290/1 und 294/5, Flur 14, Gemarkung Harsum.

A.6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird eine "**Fläche für den Gemeinbedarf**" mit der Zweckbestimmung "**sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**" festgesetzt. Die geplanten Flächen sollen für Nutzungen, die der Allgemeinheit dienen, bereitgestellt werden. Die von der Gemeinde beabsichtigte Nutzung fügt sich in das Nutzungsspektrum ein.

Dem Umfeld entsprechend wird als **Zahl der Vollgeschosse II** festgesetzt. Gem. Nds. Bauordnung ist der Dachausbau in einem dritten Geschoss zu Zweidrittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses möglich.

Als maximale Obergrenze der baulichen Nutzung wird eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,6 eingeräumt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der letztgenannten baulichen Anlagen um 50 % überschritten werden (GRZ II). Demnach ist bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Maximalwert) zulässig. Damit wird ein höherer Überbauungsgrad zugelassen, weil innerhalb der relativ kleinen Flächen dieser Innenlage und unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes nur eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten bestehen. Außerdem kann bei einer Gemeinbedarfsnutzung ein höherer Umfang an Nutzflächen erforderlich sein.

A.6.3 Stellplatzanlagen

Falls im Plangebiet Stellplatzanlagen errichtet sollten, wird über die textliche Festsetzung Nr. 1 sichergestellt, dass je vier Stellplätze ein mittel- bis kleinkroniger Baum anzupflanzen ist. Damit wird sichergestellt, dass die i.d.R. hochversiegelten Stellplätze durch Bäume insbesondere im Sommer beschirmt werden. Hierdurch werden kleinklimatische Auswirkungen (wie das Aufheizen) in dieser grünbestimmten Innenlage reduziert. Ebenso können Voraussetzungen geschaffen werden, die Flächen in die umgebenden Gartenstrukturen einzubinden.

A.7 Verkehr / ÖPNV

Das Plangebiet ist sowohl fußläufig als auch mit dem Pkw über die "Mittelstraße" leicht zu erreichen. Für das Parken mit Pkw stehen im Straßenraum nur begrenzte Abstellmöglichkeiten zur Verfügung. Die "Mittelstraße" schließt im Norden an die "Breite Straße" an, die in Richtung Westen nach Klein Förste führt. Nach Osten führt die "Breite Straße" weiter zur "Kaiserstraße", die die Hauptverbindung in Nord-Süd-Richtung in der Ortschaft Harsum bildet und verschiedene Einrichtungen der

Daseinsvorsorge bietet. Ebenso führen Wege über den zentralen Thieplatz weiter nach Süden zum "Hohen Weg" mit sozialen, öffentlichen Einrichtungen (Kindergarten, Schwimmbad und Jugendraum), bis zum "Mahnhof" mit Einkaufsmöglichkeiten sowie Schul- und Sporteinrichtungen. Durch verschiedene Buslinien an der Kaiserstraße und Breiten Straße (Buslinien 2024 und 24) bestehen Anbindungen ins Gemeindegebiet in West- und Ostrichtungen. Der Bahn-Haltepunkt Harsum kann fußläufig in 10 Minuten erreicht werden, mit Verbindungen nach Hannover und Hildesheim.

A.8 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die bestehenden Netze der Versorgung für **Frischwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas** und der **Telekommunikation** angeschlossen.

Die für den **Brandschutz** erforderliche Wassermenge kann über das bestehende Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

Das anfallende **Oberflächenwasser** kann auf dem Grundstück unterirdisch (Zisterne, Stauraumkanal) oder ggf. innerhalb eines Teiches zurückgehalten werden.

Photovoltaik-Pflicht

Es wird darauf hingewiesen, dass ab 01.01.2025 die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) eine Photovoltaikpflicht-Pflicht gem. § 32a NBauO für sämtliche Gebäude vorsieht, die ab 2025 errichtet werden und eine Dachfläche von mindestens 50 m² haben. Hier müssen mindestens 50 % der Fläche mit einer Anlage zur Stromerzeugung belegt werden. Ebenfalls betroffen sind Veränderungen am Dach, wie geplante Erneuerungen oder Anbauten. Auch hier müssen mindestens 50 % der neuen bzw. erneuerten Dachfläche belegt werden. Ausnahmen von der Pflicht gelten, wenn die Erfüllung anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, technisch unmöglich ist, wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder das Dach bereits mit solarthermischen Anlagen belegt ist.

A.9 Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz

Bei den Grundstücken handelt es sich um bislang wohnlich genutzte Grundstücke mit Hausgärten. Das nördliche Grundstück ist durch Scherrasenflächen geprägt. Das südliche Grundstück weist zwei Obstbäume (u.a. Birne) und einen Walnussbaum auf. Ebenso befinden sich kleine, teils baufällige Unterstände auf dem Grundstück. Das Fachwerkgebäude ist hier z.T. im Bereich der Giebel schadhaft. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass sich dort z.B. Quartiere von Fledermäusen befinden. In Vorbereitung einer Baumaßnahme wird deshalb eine artenschutzfachliche Einschätzung erfolgen.

Allgemein gilt, dass bei Ausbau-, Umbau- und Abrissmaßnahmen sowie Gehölzrodungen die Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten sind. Es ist verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören;
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten bezogen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population erheblich zu stören;
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die gesetzlichen Regelungen sind bei der Entfernung von Gehölzen sowie bei Arbeiten an Fassaden und Dächern vorhandener Gebäude oder bei deren Abriss zu berücksichtigen. Diese Eingriffe können insbesondere Fledermäuse und Vogelarten betreffen. Bei Hinweisen auf ein Vorkommen planungsrelevanter Tierarten werden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden vor dem Beginn von Bauarbeiten Bestandserhebungen durchgeführt. Falls sich aus den Untersuchungsergebnissen Maßnahmen ergeben, werden diese nach fachlicher Vorgabe umgesetzt. Bei einem Vorkommen von Fledermäusen kann dies z.B. das Aufhängen von Fledermauskästen sein. Dies lässt sich auf den Grundstücken oder im näheren Umfeld umsetzen.

Aufgrund der aktuellen Nutzung ist ein Vorkommen geschützter Pflanzenarten unwahrscheinlich. Die Gemeinde als Bauherrin strebt den Erhalt von Bäumen an. Ebenso soll durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ein Ersatz für ggf. verlorengelassene Strukturen geschaffen werden, um für die Vögel des Siedlungsbereiches ggf. Ersatzhabitate zu schaffen. Die Grundstücke sind Teil einer grünen Innenlage, mit verschiedenen aneinander angrenzenden Hausgärten. Es kann deshalb auch davon ausgegangen werden, dass die Vögel des Siedlungsraumes in diesen Bereichen Lebensraum finden. Da eine konkrete Baumaßnahme derzeit noch nicht vorliegt, erfolgen keine Festlegungen im Bebauungsplan, sondern erfolgen nachgelagert im Zuge der Umsetzung bzw. eines möglichen Bauantragsverfahrens.

A.10 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung - Begründung

Um eine städtebauliche Einbindung in den dörflichen Zusammenhang zu gewährleisten, wird eine örtliche Bauvorschrift aufgestellt.

A.10.1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 "Am Rathaus".

A.10.2 Erforderlichkeit

Die Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift ist erforderlich, weil der B-Plan Nr. 26 innerhalb eines bereits bestehenden, dörflich geprägten Siedlungsgefüges liegt. In der Umgebung befinden sich verschiedene Gebäude ländlicher historischer Prägung und auch neuerer Bauweise, die geneigte Dächer aufweisen. Da gerade die Dachlandschaft für das Ortsbild von Dörfern sehr prägend ist, sollen diese Dachformen und Dachfarben aufgenommen werden.

Es sollen deshalb nur geneigte Dächer zwischen 25 - 45° und Dachfarben im Bereich von Rot bis Rotbraun zulässig sein. Ebenso erfolgen Festlegungen zur Materialität der Fassaden (Ziegel, Holz, Putz) und deren Farbe (Ziegelfassaden Rot-Rotbraun; Holz- und Putzfassaden Weiss, Beige, Sandfarben, Hell- bis Mittelgrau), sowie natürliche Holzöne; für Fachwerk sind auch Brauntöne zulässig. Untergeordnete Bauteile, wie Fenster, Türen und Tore, können auch andere Farben aufweisen, um das Bild aufzulockern.

Das einzelne Dach und die Dachlandschaft können durch übergroße Dachgauben, Dachaufbauten und Zwerchgiebel überformt werden. Diese dürfen deshalb insgesamt nicht länger als die Hälfte der Dachseiten sein.

Die örtliche Bauvorschrift richtet sich vorrangig an Neubauten, die auf den Grundstücken zukünftig entstehen könnten. Um eine zügige Bereitstellung von Wohnraum für Obdachlose z.B. durch Wohncontainer und für die Unterbringung der Notstromversorgung zu ermöglichen, sind temporäre bauliche Anlagen von den Regelungen der örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

A.10.3 Inhalt der Örtlichen Bauvorschrift

Die Örtliche Bauvorschrift trifft Regelungen zur Dachneigung, zu Dachgauben, Dachaufbauten und Zwerchgiebel, zur Dacheindeckung, zur Dachfarbe, zu den Fassaden und zu den Nebenanlagen für die Energiegewinnung.

In § 1 wird festgelegt, dass der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht. Es wird festgelegt, dass temporäre bauliche Anlagen (wie z.B. Wohncontainer und Container zur Notstromversorgung) von den Regelungen ausgenommen sind.

In § 2 der Örtlichen Bauvorschrift werden Regelungen zur **Gestaltung des Daches** getroffen:

§ 2.1 setzt fest, dass nur **geneigte** Dächer mit einer Neigung von 20° bis 45° zulässig sind. Untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Terrassen- und Hauseingangsüberdachungen, Dachgauben und Dachaufbauten sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ausgenommen, weil hier geringere Dachneigungen erforderlich sein können.

In § 2.2 wird festgelegt, dass **Dachaufbauten, Dachgauben und Zwerchgiebel** insgesamt je Dachseite nicht länger als die Hälfte der jeweiligen Dachlänge sein dürfen.

In § 2.3 der Örtlichen Bauvorschrift werden Festlegungen zum **Material und der Farbe der Dacheindeckung** getroffen. Es sind Dacheindeckungen in Rot bis Rotbraun zulässig. Glänzende und hochglänzende Oberflächen (z.B. glasierte Dachziegel) sind ausgeschlossen. Von den Festsetzungen ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Dachgauben und Dachaufbauten sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Begrünte Dächer, Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie und sonstige Energiedachkonstruktionen, sowie Dachflächenfenster mit konstruktionsbedingten Materialien und Farben sind zulässig.

Carports und **Garagen** sind mit begrünten Dächern zu errichten.

In § 3 der Örtlichen Bauvorschrift erfolgen Festsetzungen zu den **Hausfassaden**. Als Material ist Ziegel, Putz und Holz zulässig.

In § 3a wird festgelegt, dass **Ziegelfassaden** in den Farbspektren Rot bis Rotbraun zulässig sind. Die im Plan angegebenen RAL-Töne (RAL 840 HR) legen als Referenzfarben den Farbrahmen fest, Zwischentöne sind zulässig. Für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fenster und Türen, sind auch andere Farben zulässig.

In § 3b wird festgelegt, dass **Holz- und Putzfassaden** in den Farbspektren Weiss, Beige, helle Sandfarbe und Hell- bis Mittelgrau zulässig sind. Die im Plan angegebenen RAL-Töne (RAL 840 HR) legen als Referenzfarben den Farbrahmen fest, Zwischentöne sind zulässig. In Sockelbereichen sind von der Ausgangsfarbe der Hauptfassadenflächen abgetönte, dunklere Farben zulässig. Für Holzfassaden gilt, dass der natürliche Holzton (naturbelassen oder im Naturton lasiert) zulässig ist. Für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fenster und Türen, sind auch andere Farben zulässig. Für die Bestandgebäude ist für das Fachwerk auch ein dunkelbrauner Farbton zulässig.

In § 4 der Örtlichen Bauvorschrift wird festgelegt, dass **Nebenanlagen für die Energiegewinnung** (wie Luft-Wärme-Pumpen) entweder innerhalb des Baukörpers zu errichten oder einzuhausen sind. Die Einhausung muss sich in Farbe und Materialität der Fassade des Hauptbaukörpers anpassen; die Einhausungen dürfen begrünt werden. Blickdichte Hecken und blickdicht begrünte Einfassungen, wie Pergolen und Rankgitter, sind ebenfalls zulässig.

In § 5 wird darauf hingewiesen, dass gem. § 80 Abs. 3 NBauO ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 60 NBauO nicht genehmigungsfähig sind, sofern sie gegen Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

In § 6 wird festgelegt, dass diese örtliche Bauvorschrift mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Hildesheim in Kraft tritt.

A.11 Bebauungsentwurf

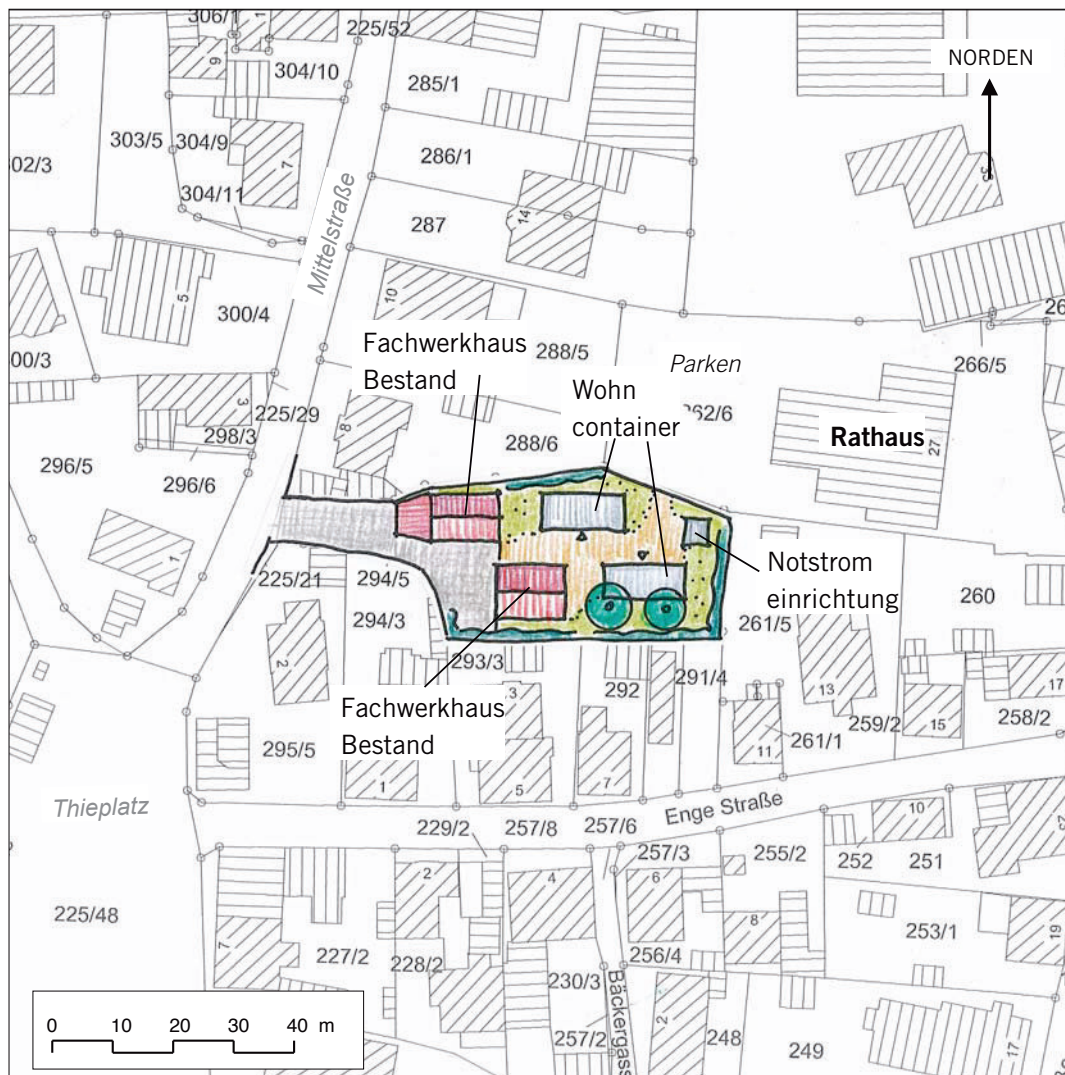


Abb. 1: Bebauungsentwurf

Der Bebauungsentwurf stellt hinsichtlich der Bebauungsformen, der Lage der Bebauung, der Bauflächenaufteilung und Standorte zu pflanzender Bäume eine von mehreren Möglichkeiten dar. Er dient der Veranschaulichung einer Bebauungsoption und ist unverbindlich.

A.12 Städtebauliche Werte

| | | |
|---|----------|---------|
| Das Plangebiet umfasst insgesamt rd.: | 1.435 qm | (100 %) |
| davon sind ausgewiesen als: | | |
| - "Fläche für den Gemeinbedarf" mit Zweckbestimmung "sozialen Zwecken dienende Gebäuden und Einrichtungen": | 1.435 qm | (100 %) |