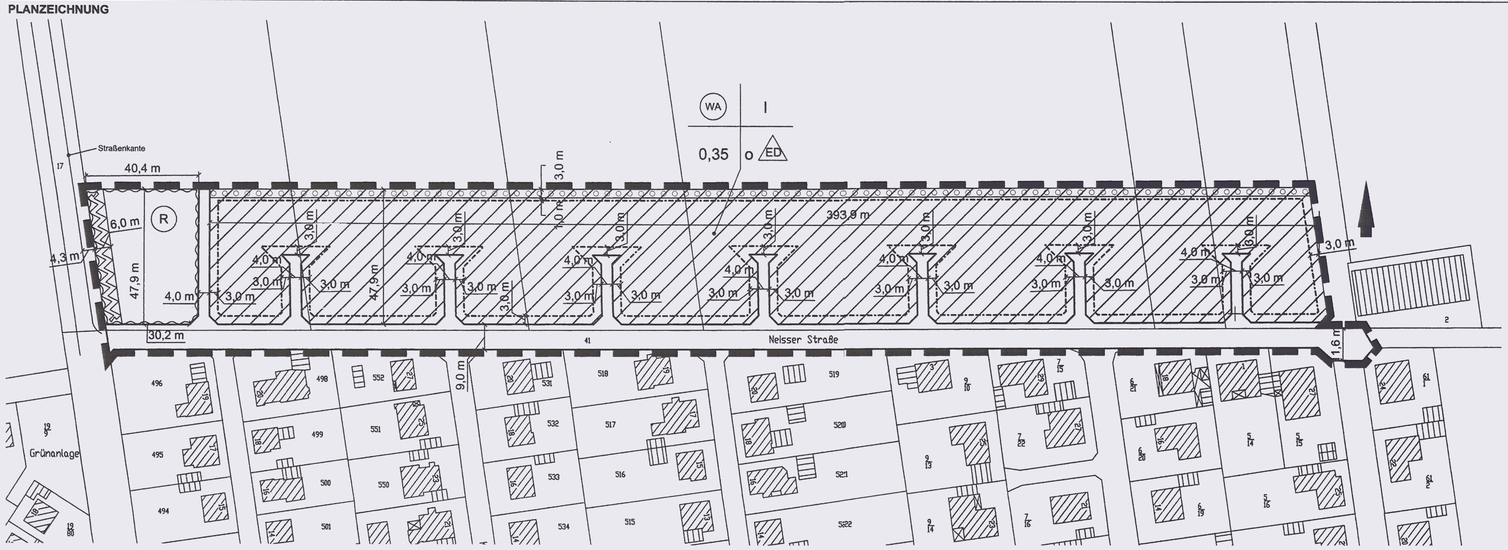
PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

0,35 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 (2) Nr. 3 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

ED — ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

R — Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Regenrückhaltebecken

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB)

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Die nach § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) sind in diesem Bebauungsplan nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
Insbesondere in den Böschungsbereichen sind standortheimische Sträucher und Bäume gemäß der Pflanzenliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die übrige Fläche ist als Ruderalflur (Extensivrasen) zu entwickeln und extensiv zu pflegen.
Es sind 195 Sträucher in einem Pflanzschema 1,5 m x 1,5 m sowie neun Bäume auf der Fläche anzupflanzen.
Die Anpflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der nächsten auf die Fertigstellung des Regenrückhaltebeckens folgenden Anpflanzungsperiode (Oktober bis April) durchzuführen.

Pflanzenliste:

Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuß
Ligustrum vulgare	Liguster
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonimus europaea	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Gem. Schneeball
Rhamnus	Gem. Kreuzdorn
Lonicera	Gem. Heckenkirsche

Bäume

Malus, Prunus, Pyrus	Obstarten, Hochstamm	*Ulmus scabra*	Bergulme
Acer campestre	Feldahorn	*Ulmus campestre*	Feldulme
Carpinus betulus	Hainbuche	*Ulmus laevis*	Flatterulme
Crataegus	Rotdorn	*Acer pseudoplatanus*	Bergahorn
Sorbus intermedia	Mehlbeere	*Acer platanoides*	Spitzahorn
Querous robur	Stieleiche	*Salix alba*	Silberweide
Fraxinus excelsior	Esche		

3. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Innerhalb dieser Fläche sind standortgerechte Sträucher gemäß der Pflanzenliste (s. TF Nr. 2) in Form einer zweireihigen Hecke mit einem Pflanzraster von 1 m x 1,5 m anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Die Anpflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der nächsten auf den Beginn der Erschließungsmaßnahmen folgenden Anpflanzungsperiode (Oktober bis April) durchzuführen.

4. Kompensationsmaßnahme (§ 9 (1a) BauGB)
Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange der Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

5. Garagen, Carports und Nebenanlagen
Bei der Errichtung von Carports, Garagen und, mit Ausnahme von Einfriedungen, auch untergeordneten Nebenanlagen auf den unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zwischen diesen baulichen Anlagen und der Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§§ 56, 97 und 98 NBauO)

Mit Ausnahme sichtdurchlässiger Maschendraht- und Knotengeflechtzäune ist auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen gemäß § 23 (5) BauNVO nicht zulässig.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Externe Kompensation
Die durch den vorliegenden Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen.
Die externe Kompensation findet auf dem Flurstück 36 der Flur 14 in der Gemarkung Borsum-Nord (4.275 m²) statt.
Es wird gemäß den Zielen des Landschaftsplanes eine extensiv zu pflegende Streuobstwiese angelegt:
- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915 wo erforderlich
- Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen und Befestigung der Bäume
- Je 100 m² ein Obstbaum der Sortierung 8/10 oder 12/14 cm StU
- Einsaat einer Gras- Kräuter-Kleemischung
- Erstellen von Schutzeinrichtungen (Wildverbissschutzzaun)

Für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird ein Zeitraum von 5 Jahren festgesetzt. Die Maßnahme ist zeitnah mit der Bauperiode umzusetzen, einer Herbstpflanzung ist Vorzug zu geben.

Alternativ kann ein dauerhafter Eichenhain (Quercus robur), (100 m²/Baum) angelegt werden. Dabei ist auf die Herkunft des Saatgutes zu achten (herkunftgerechtes Saatgut gem. dem Forstvermehrungsgesetz FoVG vom 22. 05. 2002). Für die Einsaat gilt das o. g..

2. Archäologische Funde
In dem in der Planung ausgewiesenen Gebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen.

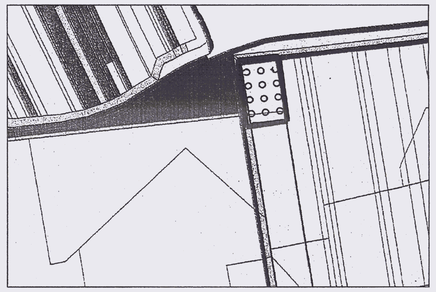
Um sicherzustellen, dass Erdarbeiten im Planungsgebiet archäologisch begleitet werden und möglicherweise angetroffene Befunde und Funde fach- und sachgerecht dokumentiert und geborgen werden, bedürfen diese einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Die Genehmigung gemäß § 13 NDSchG wird nach Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim erteilt.

Die Anzeige ist vier Wochen vor Beginn der angestrebten Erdarbeiten an den Landkreis Hildesheim zu richten. Eine Durchschrift dieser Anzeige ist an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege -Referat Archäologie- Scharnhorststraße 1 in 30175 Hannover zu senden, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten durch die archäologische Denkmalpflege durchgeführt werden kann. Die Anzeigenpflicht bezieht sich auf eventuelle Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten. Zudem sollte der Oberbodenabtrag ausschließlich mittels eines Hydraulikbaggers mit zahnlosem Böschungshobel erfolgen. Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (z. B. Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Gemäß § 14 (2) NDSchG sind Bodenfunde und Fundstellen bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Übersicht "Externe Kompensation"

Siehe Punkt 1 unter Nachrichtliche Hinweise



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Harsum diesen Bebauungsplan Nr. 13 „Neisser Straße Nord", bestehend aus der Planzeichnung und den nach- /neben- / oben stehenden textlichen Festsetzungen sowie den nach- / neben- /oben stehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Harsum, den 20.04.2007 — gez. Kemnah, Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hildesheim, den 12.03.2007 — gez. R. Oldeweme, Oldeweme ÖbVI

Planverfasser/In
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Hannover.

Hannover, den 13.03.2007 — gez. i. A. P. Schneider, Planverfasserin

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Harsum hat in seiner Sitzung am 23.03.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Neisser Straße Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 19.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Harsum, den 20.04.2007 — gez. Kemnah, Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Harsum hat in seiner Sitzung am 16.10.2006 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 „Neisser Straße Nord" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB / § 4a (3) Satz 1 i. V. m. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplams mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat /haben vom 06.11. bis 05.12.2006 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Harsum, den 20.04.2007 — gez. Kemnah, Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Harsum hat den Bebauungsplan Nr. 13 „Neisser Straße Nord" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 01.03.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Harsum, den 20.04.2007 — gez. Kemnah, Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 13 „Neisser Straße Nord" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 21.03.2007 im Amtsblatt Nr. 12 für den Landkreis Hildesheim bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 21.03.2007 in Kraft getreten.

Harsum, den 20.04.2007 — gez. Kemnah, Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 13 „Neisser Straße Nord" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Harsum, den __.__.____ — Bürgermeister

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316); Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466); Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58); Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003; Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Dezember 2006 (Nds. GVBl. S. 575)

Beglaubigungsvermerk
Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 13 „Neisser Straße Nord" wird hiermit amtlich beglaubigt.

Harsum, den 30.04.2007 — Bürgermeister

ABSCHRIFT

Gemeinde Harsum
Ortschaft Borsum

Bebauungsplan Nr. 13
"Neisser Strasse Nord"

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Hannover
Arndtstraße 19, 30167 Hannover
Tel : 0511/12 32 08 -30, Fax : 0511/12 32 08 -54

Planverfasserinnen : P. Schneider / J. Riedemann	Maßstab 1: 1.000	Stand: März 2007