

PRÄ AMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der jeweils geltenden Fassung, hat der Rat der Münchhausenstadt Bodenwerder diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Münchhausenstadt Bodenwerder,

..... L.S.
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Münchhausenstadt Bodenwerder hat in seiner Sitzung am 10.03.2025 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 „Hohes Feld“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____.202_ gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Münchhausenstadt Bodenwerder,

.....
Bürgermeister

Veröffentlichung im Internet

Der Rat der Münchhausenstadt Bodenwerder hat in seiner Sitzung am 10.03.2025 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am _____.202_ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung wurden vom _____.202_ bis _____.202_ veröffentlicht. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____.202_ durchgeführt.
Münchhausenstadt Bodenwerder,

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Münchhausenstadt Bodenwerder hat die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 03 „Hohes Feld“ sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am _____.202_ als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.
Münchhausenstadt Bodenwerder,

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 03 „Hohes Feld“ wurde am _____.202_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am _____.202_ rechtskräftig geworden.
Münchhausenstadt Bodenwerder

.....
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 03 „Hohes Feld“ sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 und Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.
Münchhausenstadt Bodenwerder,

.....
Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplans der wurde ausgearbeitet von
PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER
Dipl.-Ing. Peter Flaspöhrer - Architekt & Stadtplaner - Falkenweg 16 - 31840 Hessisch Oldendorf

Hessisch Oldendorf,

.....
Dipl.-Ing. Peter Flaspöhrer
Stadtplaner AKNDS

PLANGRUNDLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
M.: 1:1000
Gemarkung: Kemnade Flur: 3
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessung- und Katasterverwaltung

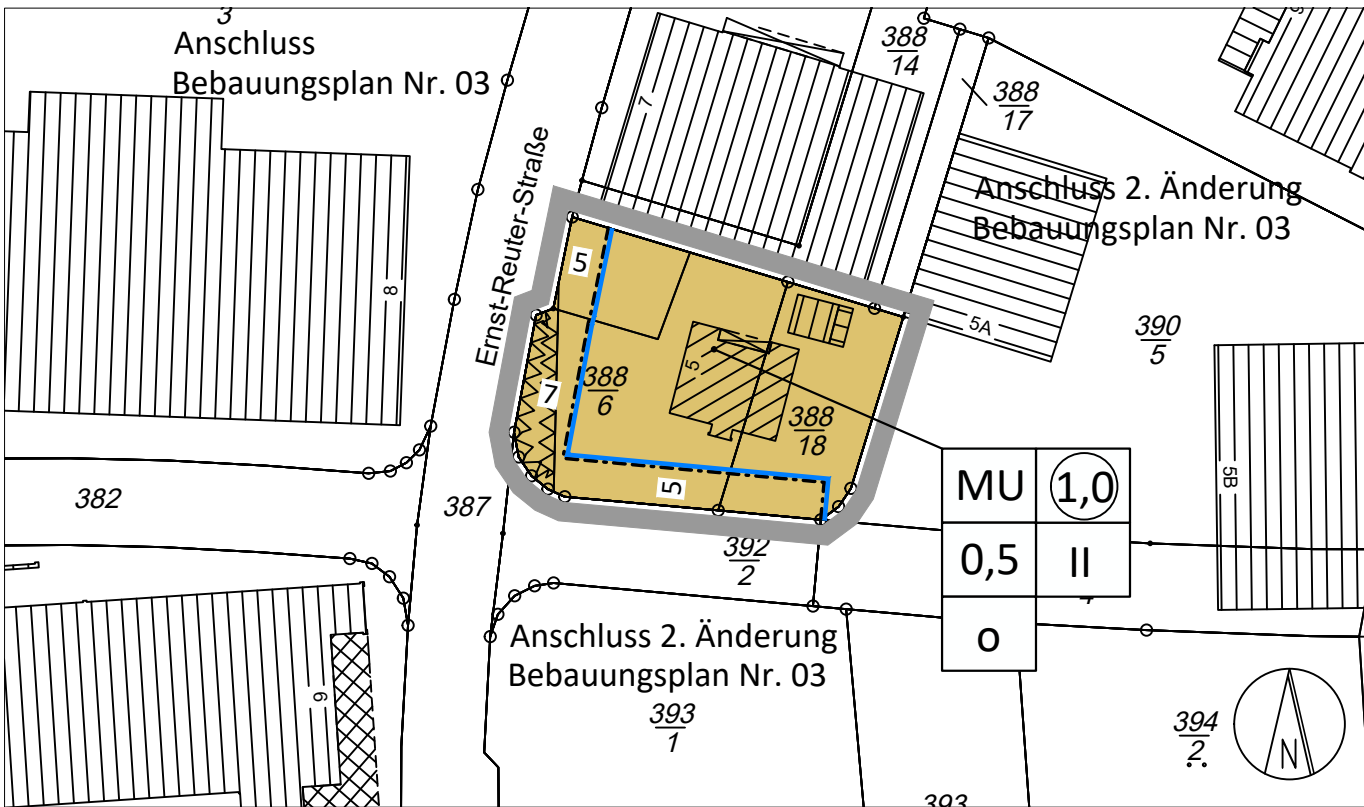
© 2025
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Nordheim – Katasteramt Holzminden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.10.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Holzminden,
Ingo Meyer
Vermessungsoberamtsrat

.....
Unterschrift Siegel

PLANZEICHNUNG M. 1:1000



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

1,0 Geschossflächenzahl (§ 16 BauNVO)
0,5 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
--- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

~~~~~ Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

1 Urbanes Gebiet (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 6a BauNVO)

Im urbanen Gebiet (MU) sind Tankstellen unzulässig.

2 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die als Flächen, die von Bebauung freizuhalten gekennzeichneten Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen über 80 cm über der Fahrbahnoberkante freizuhalten. Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 3,5 m Höhe sind zulässig.

3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufenthaltsräume, in denen übernachtet werden kann, sind nach Süden hin zu orientieren oder mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Wird durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen für konkrete Bauvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel vor Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den o.g. Festsetzungen abgewichen werden.

Hinweise

1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

2 Archäologische Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) zutage treten, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Holzminden oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3 Hinweise zum Bodenschutz und zum Baugrund

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

4 Hinweise zum Baumschutz

Es gelten die Normen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie dir RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“. Für Pflanzungen und Pflanzarbeiten gilt DIN 18916 und die Empfehlungen der Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL).

5 Hinweise zum Artenschutz

Es ist durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen, dass es im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 BNatSchG, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten). Gemäß § 41a des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften (18.August 2021) , sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

6 Erkundungspflicht

Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauerunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauerunternehmer).

7 Technische Regelwerke

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können in der Bauabteilung der Samtgemeinde Bodenwerder-Polle während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

8 Altlasten und Kampfmittel

Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontamination festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Holzminden zu unterrichten. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen zu benachrichtigen.

9 Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden in dessen Geltungsbereich die bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 03 „Hohes Feld“ 2. Änderung aufgehoben und durch die neuen Festsetzungen dieses Bebauungsplans ersetzt.



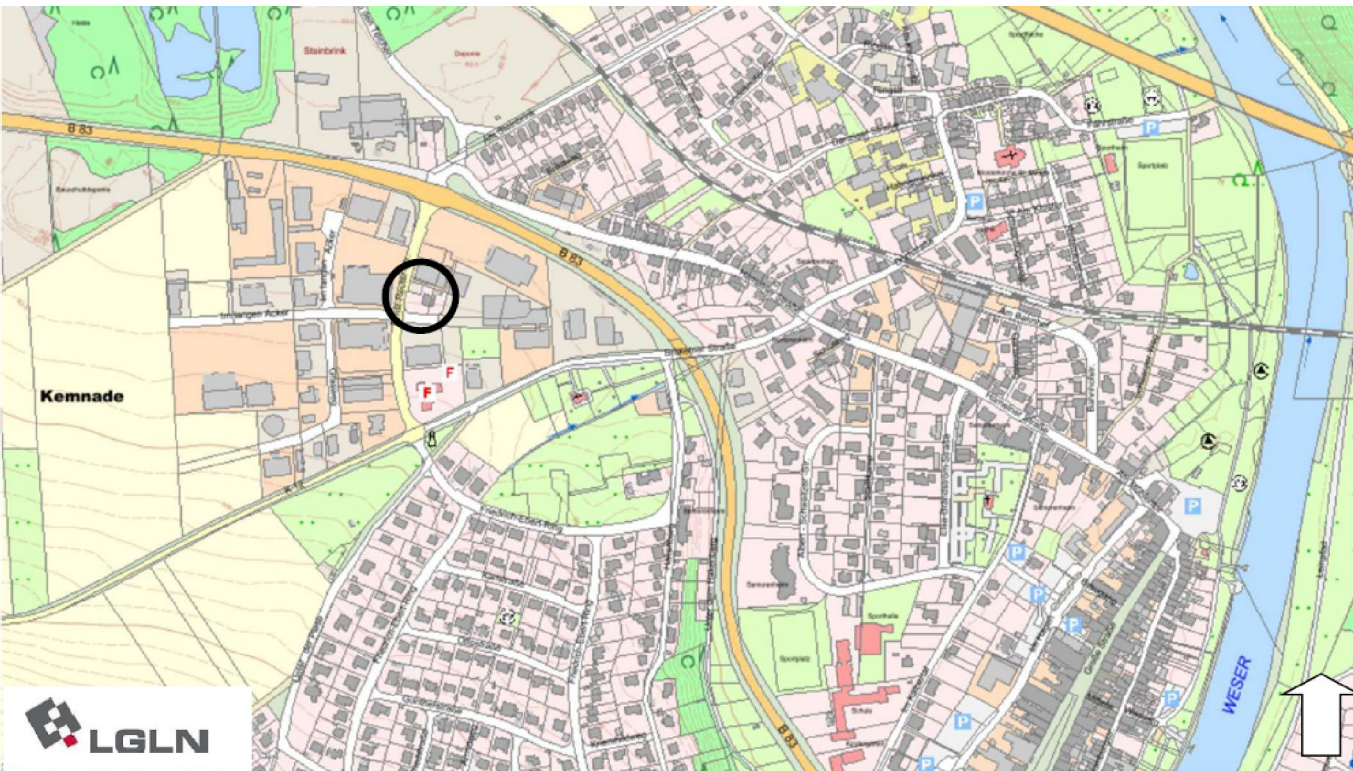
Münchhausenstadt
Bodenwerder

Bebauungsplan Nr. 03 „Hohes Feld“

7. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB

ENTWURF 10–2025



Übersichtsplan (Kartengrundlage AK5)



PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoeehler@t-online.de
www.peter-flaspoeehler.de