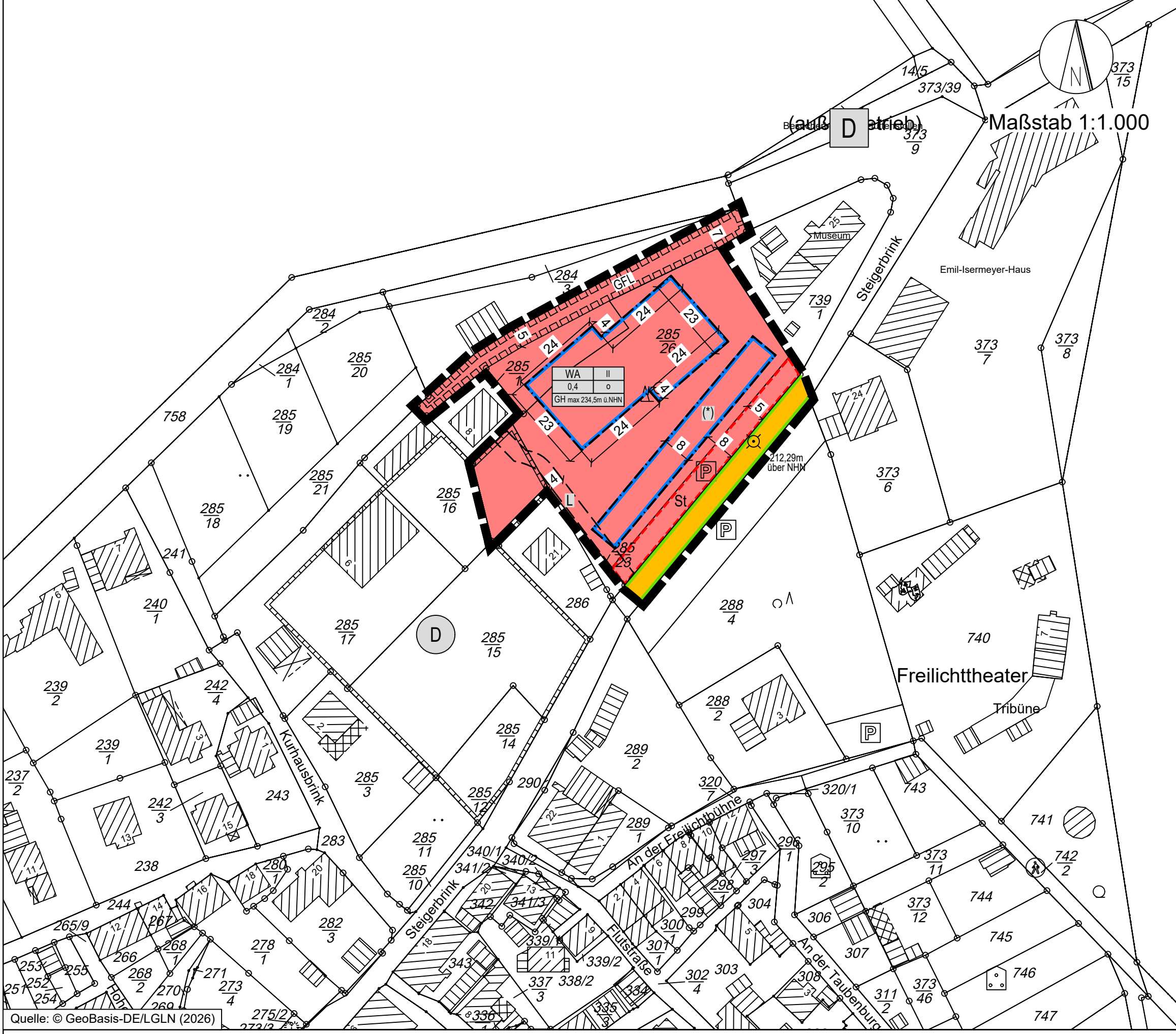




Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat des Flecken Salzhemmendorf diesen Bebauungsplan Nr. 196 „Steigerbrink“, Ortsteil Osterwald, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Salzhemmendorf, den _____

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Salzhemmendorf hat den Bebauungsplan Nr. 196 „Steigerbrink“, Ortsteil Osterwald, einschl. örtlicher Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschl. Umweltbericht (gem. § 9 Abs. 8 und § 2 a BauGB) gebilligt.

Salzhemmendorf, den _____

.....
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Salzhemmendorf hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196 „Steigerbrink“, Ortsteil Osterwald, einschl. örtlicher Bauvorschriften, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Salzhemmendorf, den _____

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: GeoBasis-DE/LGLN (2026)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az.: _____, Stand vom _____). 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 _____

.....
(Öffentlich best. Verm.-Ing.)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 196 „Steigerbrink“, Ortsteil Osterwald, einschl. örtlicher Bauvorschriften, und der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet von:

Begründung und Planzeichnung:	Umweltbericht:
Reinold , Stadtplanung GmbH Fauststraße 7 31675 Bückeburg Tel.: 05722 - 7188760	Gellerser Str. 21 31860 Emmertal Tel.: 05155 - 5515
Bückeburg, den _____	Emmertal, den _____

.....
Planverfasser

.....
Planverfasser

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Salzhemmendorf hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 196 „Steigerbrink“, Ortsteil Osterwald, einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 196 „Steigerbrink“, Ortsteil Osterwald, einschl. örtlicher Bauvorschriften, und der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung auf der Internetseite des Flecken Salzhemmendorf veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Entwurfsunterlagen durch eine öffentliche Auslegung zeitgleich zur Verfügung gestellt.

Salzhemmendorf, den _____

.....
Bürgermeister

Veröffentlichung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 196 „Steigerbrink“, Ortsteil Osterwald, einschl. örtlicher Bauvorschriften, und der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung auf der Internetseite des Flecken Salzhemmendorf veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Entwurfsunterlagen durch eine öffentliche Auslegung zeitgleich zur Verfügung gestellt.

Salzhemmendorf, den _____

.....
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet (textliche Festsetzung § 1)	§ 4 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
GH max 234,0m ü. NN	maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen (textliche Festsetzung § 2)	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
BAUWEISE, BAUGRENZE		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
O	offene Bauweise (textliche Festsetzung § 3)	§ 22 BauNVO
	Baugrenze (textliche Festsetzung § 3)	§ 23 BauNVO
	Baugrenze (textliche Festsetzung § 3)	§ 23 BauNVO
VERKEHRSLÄCHEN		§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	öffentliche Verkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Fläche für Nebenanlagen "Stellplätze"	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlage und View- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Unterhaltungspflichtigen zu belastende Flächen	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Höhenbezugspunkt in m ü. NNH (Sollhöhe des Schachtes des SVW-Kanals) (textliche Festsetzung § 2)	
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (außerhalb des Plangebietes)		
REGLUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ		§ 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen	
	Einzelanlagen, (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	
SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	Gebäude	
	Flurstücksnummer	
	Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten	§ 9 (6) BauGB
	Bemaßung	

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

- (1) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- (3) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen ausgeschlossen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

2. Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 und 18 BauNVO)

- (1) Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (GH) der innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) errichteten baulichen Anlagen ist durch Planzeichen festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt der maximalen Höhe wird der höchste Punkt der höchsten definiert.
- (2) Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhen gem. Abs. 1 ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt.
- 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 3 Abs. 1 BauGB)
- Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (*) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist nur die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports sowie Photovoltaik-Freiflächenanlagen (unbewegliche oder nachgeführte Photovoltaik-Anlagen, z.B. Modultische mit Solarmodulen), einschl. Technikgebäude und die für den Betrieb der Anlage notwendigen technischen Einrichtungen (z.B. Wechselrichter, Trafostation, Verkabelung), auch in Kombination mit Stellplätzen, zulässig.

4. Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) auf den jeweiligen Grundstücksflächen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen davor zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende des bisher unbebauten Grundstückes an die nächste Vorflut abgegeben wird. Dabei sind die bereits abflusswirksam befestigten Grundstücksflächen nicht mitzurechnen. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist für ein 30-jähriges Regeneriegnis nach DWA-A 117 zu bemessen. Die Abflussdrossel wird auf 10 l/s und ha begrenzt.

5. Maßnahmen zum Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als technische Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen ist im Zuge der Planung der Außenbeleuchtung auf eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zu achten. Hierbei ist der „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (BIN Skripten 543, 2019) zu Grunde zu legen.

Demnach sind für die Neuanlage von Außenbeleuchtungen folgende Bedingungen verbindlich:

- Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln, wie z.B. warm-weißes Licht oder entsprechende insektenverträgliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik.
- Verwendung geschlossener, nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite.
- Begrenzung der Leuchtpunkthöhen auf max. 5,50 m über der Geländeoberfläche am gewählten Standort.
- Eine Anstrahlung der im Norden und Westen angrenzenden Gehölz-/Baumbestände ist unzulässig.

6. Durchgrünung des Plangebietes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) Anzupflanzende Bäume - auf privaten Flächen
- Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm oder Stammbusch mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Halb- oder vorzugsweise Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. der Hinweise Nr. 6 und 7.
- (2) Realisierungszeitpunkt
- Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb von 2 Planjahren nach Baubeginn fertigzustellen.

II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 und 6 BauNVO)

- § 1. Baufeldfreiraumung**
- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196.
- § 2. Dächer**
- (1) Als Farben für die Dachdeckung der Hauptbaukörper sind nur die Farbtöne „Rot-Rotbraun“, „Braun-Dunkelbraun“ und „Schwarz-Anthrax“ in Anlehnung an die in § 3 genannten RAL-Töne zulässig.
- (2) Zur flächenaften Dachdeckung sind gebannte Tonziegel sowie Betondachsteine zulässig. Hochglänzende (mit keramischer Überzugsmasse versehen) und stark reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffendeckungen sind nicht zulässig.
- (3) Die unter Abs. 1 und 2 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Dachaufbauten, Dachfenster, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Gründächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingärten).
- § 3. Farbtöne**
- Für die in § 2 Abs. 1 festgesetzten Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmustern nach Farbregister RAL 840 HR ableitbar.
- (1) Für den Farbton „Rot - Rot-Braun“ im Rahmen der RAL:
- | | |
|-------------------|--------------------|
| 2001 - Rotorange | 3005 - Weinrot |
| 2002 - Blutorange | 3009 - Oxydrot |
| 3002 - Karmisrot | 3011 - Braunrot |
| 3003 - Rubinrot | 3013 - Tomatenrot |
| 3004 - Purpurrot | 3016 - Korallenrot |
- (2) Für den Farbton „Braun-Dunkelbraun“ im Rahmen der RAL:
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| 8001 - Ockerbraun | 8014 - Segelbraun |
| 8003 - Lehmtraun | 8015 - Kasianerbraun |
| 8004 - Kupferbraun | 8016 - Mahagonibraun |
| 8007 - Rotbraun | 8017 - Schokoladenbraun |
| 8008 - Olivbraun | 8023 - Orangebraun |
| 8011 - Nussbraun | 8024 - Beigebraun |
| 8012 - Rotbraun | 8025 - Blassbraun |
- (3) Für den Farbton „Schwarz - Anthrax“ im Rahmen der RAL:
- | | |
|----------------------|-----------------------|
| 7016 - Anthrazitgrau | 9004 - Signalschwarz |
| 7021 - Schwarzgrau | 9011 - Graphitschwarz |
| 7024 - Graphitgrau | |
- § 4. Gestaltung von Frei- und Gartenflächen**
- (1) Innerhalb des festgesetzten ZS-Gebietes ist die nach der Inanspruchnahme der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ verbleibende Grundstückfläche als Zier- und/oder Nutzgarten anzulegen.
- (2) Die Gestaltung mit Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), ist auf den Flächen gem. Abs. 1 nur auf maximal fünf Prozent der Fläche zulässig. Die Anlage von Gartenteichen kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- (3) Im Bereich zwischen der straßenzugewandten Seite der Hauptgebäude und der festgesetzten Straßenflächen (sog. Vorgärten) sind gepflasterte, geschotterte und bekeste Flächen mit Ausnahme von Zufahrten von Stellplätzen, Carports und Garagen und notwendige Zuwegungen grundsätzlich unzulässig.
- § 5. Ordnungswidrigkeiten**
- Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 5 NBauVO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 500.000 € geahndet werden.

III. Hinweise

- 1. Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 6 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2023 I Nr. 226) geändert worden ist.
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (Planzeichenerverordnung – PlanZV)*
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG)*
vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. April 2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*
vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).
- 2. Archäologischer Denkmalschutz**
- Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleensammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Stenkonzentrationen und Denkmale der Erdschichtgeschichte gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NdsSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Schornhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.
- Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NdsSchG 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. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NdsSchG, insbesondere die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.
- 3. Altlasten**
- Sollten im Zuge der Bauarbeiten Altlasten oder Hinweise auf Altlasten entdeckt werden, so sind diese umgehend der zuständigen Behörde anzuzeigen.
- 4. Kampfmittel**
- Eine Belastung des Plangebietes mit Kampfmitteln ist derzeit nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerkaste,minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hannover - zu benachrichtigen.
- 5. Artenliste für standortheimische und -gerechte Baum- und Strauchpflanzungen**
(siehe textliche Festsetzung § 6)
- Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Laubgehölzarten ergänzt werden.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (KommVG)
 vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.
 April 2020 (Nds. GVBl. 2020 Nr. 5)

Niedersächsisches Bauordnung (NBo)
 vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 484), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2020
 (Nds. GVBl. 2020 Nr. 52).

Archäologischer Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben
 Scherben, Haisknochenansammlungen, auffällige
 Steinkonzentrationen und Denkmale der Erdgeschichte gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.
 1 Nds. DMG meldungspflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises
 oder der Stadt Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie

Im Sinne des Klimawandels trocken-tolerante Gehölze sind fettgedruckt (Klima-Arten-Matrix/ KLAM-Stadt und Landschaft, Roloff, 2010, Urbane Baumaartenwahl im Klimawandel, BdB 2008, Klimawandel und Gehölze).

6. Artenliste für typische und bewährte Obstgehölze
(siehe textliche Festsetzung § 6)

Apfel	Kirsche
Klarapfel	Späte Knorpel
Boskoop	Dönissens Gelbe
Biesterfelder Renette	Schwarze Herz
Berlepsch	Hedelfinger
Wilder Winterlockenapfel	
Gravensteiner	Birne
Jakob Lebel	Gute Luise
Danziger Klarapfel	Williams Christ
Rote Sternrenette	Gelbels Butterbirne

Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb von 2 Planjahren nach Baubeginn fertigzustellen.

7. Maßnahmen zum Artenschutz

- a. Baufeldfreiraumung
- Die Baufeldfreiraumung bzw. Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28.09. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Alle Bäume im Geltungsbereich mit möglichen Fledermausquartieren dürfen nur im Zeitraum vom 01.11. bis 28.09. Februar gefällt werden. Eine abweichende Baufeldfreiraumung/Rodung ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
 - Grundsätzlich sind alle im Baufeld vorhandenen und zu fallenden Bäume vor Baubeginn/Baumfällung und vor der Winternuhe der Fledermäuse (ab September bis Oktober) nochmals auf Baumhöhlen zu kontrollieren (Unterstützung der vorhandenen Baumhöhlen mittels Videoskop von Hubsteiger). Mögliche, vorgefundene Baumhöhlen sind dann (ab September bis Oktober) mit geeigneten Mitteln bis zur Fällung der Bäume zu verschließen, ggf. so, dass vorhandene Tiere aus- aber nicht wieder einfliegen können (Folie oder Stoff im Resealprinzip anbringen). Die im Baufeld erfassten Höhenbäume sind unmittelbar vor Fällung (Fällung hierfür ab November bis Februar) nochmals von einer fachlich qualifizierten Person zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Das Fällen von Höhenbäumen ist nur zulässig, wenn die Höhenbewohner ausgeflogen sind/ine Fällung der Höhle auszufliegen ist bzw. ist die Fällung eines wieder erwarteten genutzten Höhenbaumes im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde und mit geeigneten Maßnahmen (Bergung und Umsiedlung immobiler Tiere in geeignete Ersatzquartiere) zulässig.
- b. Umweltbaubegleitung
- Zur Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Vorgaben hat eine ökologische Baubewachung bzw. Umweltbaubegleitung zu erfolgen. Ggf. sind im Rahmen dieser Baubegleitung weitere Schutzmaßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vorzusehen.
- c. CEF-Maßnahmen
- Anbringung von Fledermauskästen
- An den verbleibenden (nördlichen und westlichen) Baumbeständen und ggf. Gebäuden des Flurstückes 285/26 und (weiter Flurstücke sind noch zu bestimmen um eine ausreichende Zahl von Bäumen verfügbar zu haben) sind insgesamt mind. 10 Fledermauskästen als Ersatzquartiere für (pot.) Quartiere anzubringen.
- Es sind unterschiedliche Kästernmodelle zu kombinieren, die jeweils als Sommerquartier und für die Anbringung an Bäumen bzw. Gebäuden geeignet sind (für die Arten Wasserfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhaufledermaus und Braunes Langhorn):
- Fledermausfachkasten, Fledermaus-Universalhöhle oder Fledermaus-Universal-Langhöhle (selbstreigend, z. B. Schwiegl 1FF/ 3FF oder 1FFH, Hasselfeldt FUL) und
 - Fledermaus-Großraumhöhlen/Fledermaus Großraumkasten (z. B. Schwiegl 1FS, Hasselfeldt FGK, selbstreigend).
- Die Anbringung erfolgt in den o. g. Bereichen an älteren Bäumen (mind. ca. 30 cm BHD/Brusthöhendurchmesser, max. 1 Kasten pro Baum). Der Abstand der Kästen untereinander soll mind. 5 m (max. 20 m) betragen. Die Aufhängung erfolgt mind. in 4 m Höhe. Ausrichtung der Aufhängung möglichst nach Südosten bis Süden, der Raum vor und unter dem Aufhängung muss jedoch frei von Hindernissen sein (keine Ast im Abstand von ca. 1 - 2 m davor).
- Wenn keine selbstreigenden Kästen verwendet werden, erfolgt die Reinigung im Herbst (September/ Oktober).
- Sofern aufgrund der Prüfung weitere Kästen erforderlich sein sollten, können diese auch in diesen Bereichen eingebracht werden oder auf dem Flurstück 285/17.
- Anbringung von Nisthilfen für den Star
- An den verbleibenden (nördlichen) Baumbeständen oder dem Gebäude des Flurstückes 285/26 und des Flurstückes 284/3 sind insgesamt mind. 3 Nistkästen (Nisthöhlen) anzubringen.
- Anzubringen sind
- 3x Starenkästen (z. B. Schwiegl Starenhöhle 3S oder vergleichbar, Aufhängung mit Drahtboge/Alunagel am Baumstamm).
- Die Anbringung erfolgt an einzelnen Bäumen (1 Kasten pro Baum). Die Aufhängung erfolgt in ca. 3 – 4 m Höhe, mit Ausrichtung der Aufhängung möglichst nach Süden/Südosten. Der Abstand der Kästen untereinander sollte mind. 10 m betragen. Ein hindernisfreier Anflug ist zu gewährleisten. Die Kästen können auch an Bäumen mit Fledermauskästen angebracht werden.
- Die Reinigung der Nistkästen ist jährlich im Winter vorzunehmen. Bei Besitz z.B. durch den Sieberschäfer hat die Reinigung im Frühjahr vor Brutbeginn zu erfolgen.
- Umsetzung der CEF-Maßnahmen
- Die Maßnahmen sind in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02. vor Baubeginn, bzw. vor, spätestens zeitgleich mit den erforderlichen Baumfällungen im Zuge der Baufeldräumung mit den genannten Maßgaben umzusetzen. Die konkrete Verortung der Standorte erfolgt durch die ökologische Baubegleitung.
- Die Standorte der Nist-/Fledermauskästen sind aufzunehmen und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu übermitteln.
- Die Nisthilfen und Fledermauskästen sind im Abstand von zwei bis drei Jahren auf ihre Funktion zu überprüfen und bei Abgang zu ersetzen. Ein Austausch oder die Wahl eines anderen Standortes ist zu dokumentieren und der der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont mitzuteilen.

8. Bodenschutz, Behandlung des Oberbodens

- a. Oberboden ist, sofern für die Realisierung von Bauvorhaben erforderlich, vor Baubeginn abzuschleichen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Mit Oberboden ist schonend umzugehen. Er ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Vergeudung zu bewahren (s. § 202 BauGB). Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf geeigneten Flächen wieder einzubringen (Wiederandienung).
- b. Im Rahmen der Bauleitplanung sind einschlägige DIN-Normen (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial und § 12 der BbodSchV) zu beachten.
- c. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden soll im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten soll ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorzunehmen werden (u.a. gemäß DIN 19639 und DIN 18915). Das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften soll vermieden werden.
- d. Die Böden im Plangebiet weisen eine äußerst hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit auf (siehe entsprechende Auswertungskarte auf dem Kartenserver unter <http://nbs.bgg.de/cardsom3/>). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten sollte nur bei geeigneten Bodenwasser- und Witterungsverhältnissen gearbeitet werden. Im Rahmen der Erschließung des Baugbietes sind bodenschonende Maßnahmen zu berücksichtigen (Überfahrungsverbot, Kennzeichnung und Absperrung). Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sind Stahlplatten oder Baggermaten zum Schutz vor mechanischen Belastungen auszuliegen. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtgehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 des LBEG kann hier als Leitfaden dienen.

9. Hinweise zu Gehölzpflanzungen, Gehölz-/Baumschutz

- a. Bei Gehölzpflanzungen sind die Grenzabstände des Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz (NachtBG) zu beachten.
- b. Die DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen bzw. die R SBB 2023 und die ZTV-Baumpflege in der aktuellen Ausgabe sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 1 und 2 (2015/2010) sollen berücksichtigt werden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 und DIN 18919 (Entwicklungsstufen) fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und zu verankern. Obstbäume sind mit Wühlmausschutz zu pflanzen.

10. Ersatzaufforstung (Waldrechtliche Kompensation)

Für das Kompensationserfordernis nach Waldrecht ist eine Kompensationsfläche von 3.003 m² erforderlich. Diese Kompensation wird nach Abstimmung mit der Unteren Waldbehörde und den Nds. Landesforsten (Forstamt Saupark) im Kompensationsflächenpool „Jassse“ erfolgen. Hier wird seitens der Nds. Landesforsten eine entsprechende Fläche zur Verfügung gestellt.

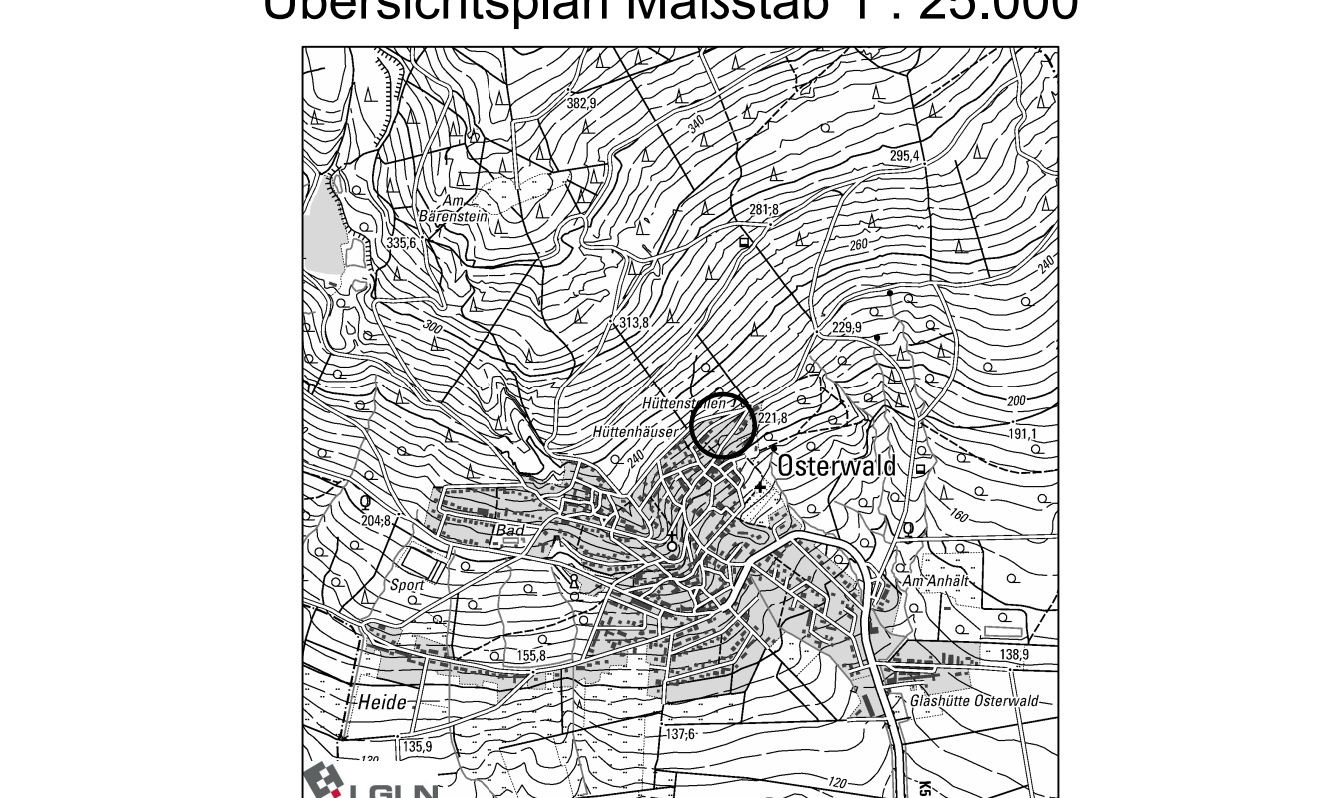
Sicherung der Maßnahme:

Die Maßnahmen sind durch die Nds. Landesforsten umgesetzt und als Pool anerkannt. Die erforderliche Fläche von 3.003 m² für den Bebauungsplan wird von den Nds. Landesforsten zur Verfügung gestellt. Hierzu erfolgt eine vertragliche Regelung zwischen den Nds. Landesforsten und dem Vorhabenführer.

11. Externe Kompensation

Die externe Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wird zur öffentlichen Auslegung und nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont ergänzt.

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000 (TK 25)
Maßstab: 1:25.000
Quelle: GeoBasis-DE/LGLN (2026)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az.: _____, Stand vom _____). 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 _____

.....
(Öffentlich best. Verm.-Ing.)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 196 „Steigerbrink“, Ortsteil Osterwald, einschl. örtlicher Bauvorschriften, und der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet von:

Begründung und Planzeichnung:	Umweltbericht:
Reinold , Stadtplanung GmbH Fauststraße 7 31675 Bückeburg Tel.: 05722 - 7188760	Gellerser Str. 21 31860 Emmertal Tel.: 05155 - 5515
Bückeburg, den _____	Emmertal, den _____

.....
Planverfasser

.....
Planverfasser

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Salzhemmendorf hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 196 „Steigerbrink“, Ortsteil Osterwald, einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 196 „Steigerbrink“, Ortsteil Osterwald, einschl. örtlicher Bauvorschriften, und der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung auf der Internetseite des Flecken Salzhemmendorf veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden