



### Planzeichenerklärung

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungsmaterials (Planzeichenerverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- Reine Wohngebiete Baufenster (überbaubare Flächen) (§ 3 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete Baufenster (überbaubare Flächen) (§ 4 BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- WR Reine Wohngebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete
- GRZ 0,5 Grundflächenzahl, Höchstmaß
- II Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- III Anzahl der Vollgeschosse (zwingend)
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- abgewinkelte Bauweise
- OB Ortsliche Bauvorschrift

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen

#### Vorkorfflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

#### Zweckbestimmung:

- Fußgängerbereich
- Öffentlicher, verkehrsbenutzter Bereich
- Private Verkehrsfläche
- Müllabstellplatz (Privat)

#### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Versorgungsanlagen
- Gas
- Wasser

#### Versorgungs- u. Abwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 13 und Abs. 6 BauGB)

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch mit Schutzstreifen
- Regenwasserkanal
- Unterirdische Gasleitung (Verlegung notwendig, MD-Gas)
- Elektrizitätsleitung (MS) unterirdisch mit Schutzstreifen

#### Wasserflächen, Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- Regenrückhaltebecken

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

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden

#### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z. B. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)
- Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

### Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen (Planungsrechtliche Festsetzungen) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

#### 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 BauNVO)

1.1 Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Plangebietes ein **Reines Wohngebiet (WR)** fest. Innerhalb des WR1 und WR2 sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO nur Wohngebiete und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen allgemein zulässig. Im WR1 können außerdem gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO folgende Arten von Nutzungen **ausnahmsweise** zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- die § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind im WR1 und WR2 gem. § 1 Abs. 6 BauNVO **zulässig**. Hierzu zählen:
  - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### 1.2 Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Plangebietes ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** fest.

Innerhalb des WA sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO folgende Arten von Nutzungen **allgemein** zulässig:

- Wohngebäude;
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
- Anlagen für soziale Zwecke.

Die übrigen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten des § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 bzw. 6 BauNVO **zulässig**. Hierzu zählen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- Anlagen für Verwaltungen;
- Gartenbetriebe sowie
- Tankstellen.

#### 2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

2.1 **Grundfläche** (gem. § 16 Abs. 2, Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO sowie § 19 BauNVO) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2, Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO sowie § 19 BauNVO wird für die Baugebiete WR1 und WR2 entsprechend der Planzeichnung mit 0,5 festgesetzt.

#### 2.2 Geschossigkeit und Gebäudehöhe (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 und 20 Abs. 1 BauNVO)

Entsprechend der Planzeichnung wurden in den einzelnen Baugebieten die Anzahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, Abs. 3 und Abs. 5 sowie § 20 BauNVO auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Im WA wird zudem eine **zweigeschossige** 2-Geschossigkeit festgesetzt. Die Regelungen des § 2 Abs. 7 BauNVO zu Vollgeschossen sind anzuwenden. Die Gebäudehöhe ist als maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Oberster Bezugspunkt der Festsetzung ist bei geneigten Dächern der First. Erste im Sinne dieser Festsetzung sind die Schräglinien zweier Dachflächen oder beim Putzschiff der höchste Punkt der Schräglinie der Außenwand des Gebäudes. Dieser darf bei Gebäuden im WA und WR1 gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO **höchstens 9,0 m** über der Bezugsfläche festgesetzt. Im WR2 wird eine Gebäudehöhe von **maximal 7,0 m** über der Bezugsfläche festgesetzt. Die Traufe darf bei Gebäuden in den Bereichen WR1 **höchstens 5,0 m** und in den Bereichen WR2 **höchstens 4,0 m** über der Bezugsfläche liegen. Traufen im Sinne dieser Festsetzung sind die Schräglinien der Außenwand mit den Dachflächen. Die Traufhöhe kann ausnahmsweise im WA, WR1 und WR2 durch untergeordnete Bauteile, die sich aus der Fassade entwickeln, wie Vorbauten, Zwerchhäuser etc. bis zu einer Höhe von maximal 6 m, gemessen von der Bezugsfläche, überschritten werden. Dies darf straßenseitig (an der Haupterschließungsstraße gelegen) nur bis zu einer Gesamthöhe von höchstens 1/3 der zugehörigen Gebäudefront und auf der straßenabgewandten Seite des Gebäudes bis zu 1/2 der Gebäudefront erfolgen. Die Bezugsfläche (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO) ist das der Grundlage der amtlichen Katasterunterlagen festzustellende hochliegende, in Höheanlage und Neigung unveränderte, vorhandene Terrain (gewachsener Boden) im Schnitt punkt mit der Außenwand des Gebäudes (siehe erläuterte Skizze in der Begründung).

#### 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14, 22 und § 23 BauNVO)

3.1 **Bauweise** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO) Die Bauweise der baulichen Anlagen wird im vorliegenden Bebauungsplan für alle mit WA und WR1 gekennzeichneten Bereiche als abgewinkelte Bauweise festgesetzt. In den mit abweichender Bauweise gekennzeichneten Bereichen sind Zeilenbauweisen sowie Kettenhäuser über 50m Länge zulässig. Gebäude dürfen ohne Türeingänge errichtet werden. Im WR2 wird die **offene Bauweise** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Bauweise wird darüber hinaus gem. § 22 Abs. 2 BauNVO in den Wohngebieten auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Die Festsetzungen der Bauweise erfolgen gemäß Planzeichnung.

#### 3.2 Baulinien und Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Auf einer Baulinie muss gem. § 23 Abs. 2 BauNVO gebaut werden.

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Holzminden hat in seiner Sitzung am 19.06.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 „Baugebiet Liethstraße“ gem. § 2 Abs. 1 und 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 26.09.2015 örtlich bekannt gemacht worden.

Holzminden, den 17.10.2017

Der Bürgermeister  
gez. Jürgen Daul

#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 104 „Baugebiet Liethstraße“ wurde vom Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Holzminden ausgearbeitet.

Holzminden, den 28.09.2017

Fachbereich für Stadtentwicklung und Verkehr  
gez. Jessica Wolf

#### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000  
Gemarkung: Holzminden Flur: 25 und 38  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskataster und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (14.10.2014, Stand vom 20.06.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Holzminden, den 17.10.2017

Der Bürgermeister  
gez. Jürgen Daul

LGLN, Regionaldirektion Northeim, Katasteramt Holzminden

gez. Meyer  
(Unterschrift Meyer)

Der Bürgermeister  
gez. Jürgen Daul

Der Bürgermeister  
gez. Jürgen Daul

Der Bürgermeister  
gez. Jürgen Daul

#### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 104 „Baugebiet Liethstraße“ ist gem. § 10 BauGB am 13.12.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Holzminden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 14.12.2017 rechtsverbindlich geworden.

Holzminden, den 05.01.2018

Der Bürgermeister  
gez. Jürgen Daul

#### Verzettelungs- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 104 „Baugebiet Liethstraße“ sind gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Holzminden, den

Der Bürgermeister  
gez. Jürgen Daul

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Holzminden hat nach Prüfung der angebrachten Anregung gem. § 3 Abs. 2 BauGB die örtlichen Bauvorschriften und den Bebauungsplan Nr. 104 „Baugebiet Liethstraße“ in seiner Sitzung am 26.09.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Holzminden, den 17.10.2017

Der Bürgermeister  
gez. Jürgen Daul

#### Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt gültigen Fassung und des § 84 Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), in der zuletzt gültigen Fassung i.V.m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 76) in der zuletzt gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Holzminden den Bebauungsplan Nr. 104 „Baugebiet Liethstraße“ bestehend aus der Planzeichnung, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung beschlossen.

Holzminden, den 17.10.2017

Der Bürgermeister  
gez. Jürgen Daul

### Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig. Von dieser Festsetzung sind gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 und § 23 Abs. 6 BauNVO Geräteschuppen und Überdachungen, mit einer Gesamtgrundfläche aller Nebenanlagen bis max. 15 m<sup>2</sup> ausgenommen.

Die Grundfläche ist die Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird. Dachüberstände, die das Maß von 0,50m überschreiten, werden mit dem überschreitenden Maß anzurechnen.

### 4 Stellung der baulichen Anlage (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firste der Hauptgebäude sind parallel zum eingetragenen Planzeichen anzuordnen. Eine Abweichung der Gebäude von der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen ist um maximal ± 5° zulässig. Von dieser Festsetzung sind Garagen nach § 12 Abs. 1 BauNVO und bauliche Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO **ausgenommen**.

### 5 Garagen, Stellplätze und Zufahrten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

5.1 Die Errichtung von Garagen und die Anlage von überdachten Stellplätzen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf dem privaten Grundstücken ist im WR2 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den gekennzeichneten Bereichen zulässig. Die Errichtung von Garagen und die Anlage von Stellplätzen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den privaten Grundstücken ist im WR2 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den gekennzeichneten Bereichen zulässig. Die Flächen sind auf einem 15,0m liefern, an der Straßenverkehrsfläche angrenzenden, Grundstücksstreifen zulässig. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie gem. § 23 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO muss vor Stellplätzen mind. 1,5m betragen.

5.2 Die Zufahrt der Baugrundstücke darf jeweils höchstens 4,5m breit sein. Das Maß von 4,5m darf bis zu einer Breite von max. 6,0m überschritten werden, wenn der Zugang zu den Wohnhäusern oberhalb über diese Fläche erfolgt. Eine weitere Zuwegung von der Straße aus ist **nicht** zulässig.

### 6 Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Wohngebäude im WR1 und WR2 dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben. Wohngebäude als Doppelhaushälfte dürfen nur eine Wohnung haben.

### 7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Teilbereich B des Bebauungsplans ist ein Regenrückhaltebecken mit einem Gesamtvolumen von 5000 m<sup>3</sup> anzulegen. Diese Anlage ist als Zwecke stimmung auf einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Das Gesamtvolumen des RB setzt sich aus 300 m<sup>3</sup> für das Neubaugesbiet, 200 m<sup>3</sup> für mögliche Erweiterungsflächen und 500 m<sup>3</sup> für die Hochwasserhaltung zusammen.

### 8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

8.1 Die Fläche (A1) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Brache bzw. extensives Grünland auszubilden. Auf der Fläche sind Obstbäume zu pflanzen. Die Fläche ist alle 3 - 5 Jahre zu mähen, alternativ extensiv zu beweidet, z.B. mit Schafen oder Pferden.

### 8.2 Die Fläche (A2) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im zentralen Bereich des Bebauungsplans ist als extensives Grünland auszubilden.

Die innerhalb der Ausgleichsfläche bestehenden Einzelbäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vorzunehmen. Die in der Ausgleichsfläche A2 befindliche Gashochdruckleitung sowie Regenwasserkanal (RW) und deren Schutzstreifen sind von tiefverdringenden Bepflanzungen freizuhalten.

### 8.3 Die Fläche (A3) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im östlichen Bereich des Bebauungsplans ist als extensives Grünland auszubilden. Am östlichen Rand der Ausgleichsfläche ist eine Heckenpflanzung mit verschiedenen Heckenarten vorzunehmen. Die in der Ausgleichsfläche A3 befindliche Regenwasserkanal (RW) sowie deren Schutzstreifen sind von tiefverdringenden Bepflanzungen freizuhalten.

### 8.4 Die Fläche A4 (Teilbereich B des Bebauungsplans) dient der Unterbringung eines Regenrückhaltebeckens (siehe Punkt 7). Dieses Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten und Randbe pflanzungen mit Feldgehölzcharakter vorzusehen. Auf der Gesamtlänge sind mindestens alle 10 m ein Feldgehölzbestand 1 Heister als späterer Laubbäum anzupflanzen.

### 9 Zuordnung der unter Nr. 8 aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a und § 13a Abs. 1 BauGB)

Die unter Nr. 8 getroffenen Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen sind als Sammelmaßnahme in den Bebauungsplan mit WR und WA festgesetzten privaten Baugrundstücken, den festgesetzten Straßen und Wegen (öffentliche und private Verkehrsflächen) sowie dem Regenrückhaltebecken zugeordnet. Als Kompensation der Eingriffe wird eine externe Kompensation außerhalb des Plangebietes notwendig. Diese erfolgt auf Flächen des Flächenpool des Niedersächsischen Forstamts, Poiffache „Obere Hengstweide“ in der Gemarkung Neuhaus, Flur 6 Flurstück 8 bzw. Poiffache „Möckelbruch“ in der Gemarkung Silberborn (Flur 4 Flurstück 1 und 22 bzw.). Die externe Maßnahme wird ebenfalls dem gesamten Baugebiet samt Regenrückhaltebecken zugeordnet.

### 10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der Ausgleichsflächen A2, A3 und A4 sowie im südlichen Bereich der Liethstraße besteht ein Leitungsrecht (L) zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger für bestehende Leitungsstrassen und zur Anlage und Pflege von Gewässern und Gräben zur Regenwasserabfuhr und -ableitung.

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3, 4 und 6 Nds. Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46)

#### 1 Geltungsbereich

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für die Bereiche, die mit OB gekennzeichnet sind.

#### 2 Dachgestaltung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

2.1 Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer ohne Krüppelwalm zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 25° bis 45°. Dies gilt auf Flächen des Flächenpool des Niedersächsischen Forstamts, Poiffache „Obere Hengstweide“ in der Gemarkung Neuhaus, Flur 6 Flurstück 8 bzw. Poiffache „Möckelbruch“ in der Gemarkung Silberborn (Flur 4 Flurstück 1 und 22 bzw.). Die externe Maßnahme wird ebenfalls dem gesamten Baugebiet samt Regenrückhaltebecken zugeordnet.

#### 2.3 Es sind nur Dachaufbauten zulässig, deren Gesamthöhe insgesamt nicht größer als maximal 1/5 der Länge der zugehörigen Gebäudefront ist.

Der Abstand zwischen Nebendachern bzw. Dachaufbauten und der Giebellinie von Sattel- und Pultdächern bzw. der Giebelne von gewalmten Dächern muss mind. 1,0m betragen. Dachaufbauten und Nebendächer dürfen die Firstlinie nicht anscheiden. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,0m, als senkrechtes Maß, unterhalb der Firstlinie einhalten.

#### 2.4 Solaranlagen auf den Dächern sind, soweit technisch möglich, flach auf die Dachflächen aufzuliegen (keine Neigung wie die Dachneigung).

#### 3 Garagen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 7 NBauO)

Fachdächer der Garagen sind gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 7 NBauO zulässig, wenn diese begrünt werden. Geneigte Dächer sind gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO in ihrer Farbgebung den Hauptgebäuden anzupassen.

#### 4 Einfriedigungen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Einfriedigungen entlang der Haupterschließungsflächen sind nur als **Zaune** bis zu einer Gesamthöhe von 1,00m über die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche und/oder als **freiwachsende Hecken** aus standortgerechten Laubböhlzöfen bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrs- oder Grünfläche zulässig.

In einem Abstand von 1,5 m an den privaten Stieghöfen dürfen keine Einfriedigungen errichtet werden.

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 213 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 8 der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis max. 10.000 EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichterhaltung der im Bebauungsplan getroffenen baurechtlichen Vorschriften und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

### Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

#### 1 Gasversorgungsleitung, Gashochdruckleitung und Fernmeldekabel

Parallel zur Liethstraße verläuft im Kreuzungsbereich und im südlichen Straßenabschnitt eine Gashochdruckleitung der AVACON AG Salsgitter bzw. ihrer Rechtsnachfolger sowie ein Fernmeldekabel. Innerhalb des eingetragenen geschützten Schutzstreifens (5 m beidseitig der Leitungsachse) sind keine Maßnahmen erlaubt, die den Betrieb oder den Bestand der Gashochdruckleitung beeinträchtigen oder gefährden können. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind einzuhalten.

#### 2 Regenwasserkanal

Im Bereich der Ausgleichsfläche A2 und A3 des Bebauungsplans befindet sich ein Regenwasserkanal der Stadtwerke Holzminden bzw. ihrer Rechtsnachfolger, der zum nordsüdlichen Regenrückhaltebecken führt. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind einzuhalten.

#### 3 Elektrizitätsleitung

Nördlich der Straße Stadtblick befindet sich eine 10kV-Leitung der Westfalen Weser Netz GmbH, die nachträglich in den Bebauungsplan aufgenommen wurde. Innerhalb eines eingetragenen geschützten Schutzstreifens (1m beidseitig der Leitungsachse) sind keine Maßnahmen erlaubt, die den Betrieb oder den Bestand der Mittelspannungsleitung beeinträchtigen oder gefährden können. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind einzuhalten.

### Hinweise

#### 1 Einhaltung der Grenzabstände bei Bepflanzungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern entlang der Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gem. des Niedersächsischen Nachbar