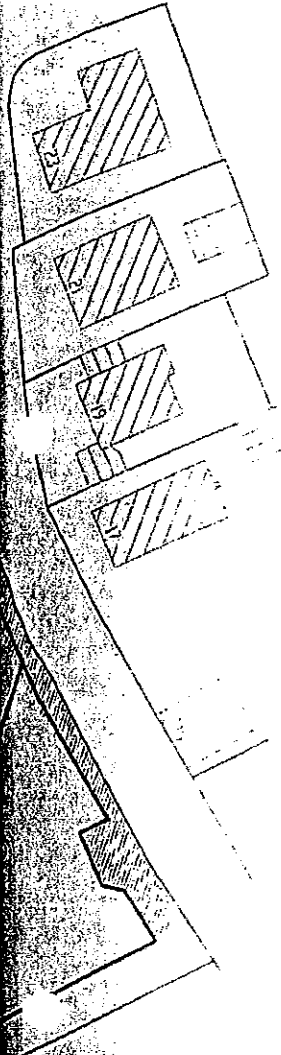


m  
in  
Be  
B-  
Gr  
dit





mögliche Restkontaminationen  
im Böschungsbereich der ehemaligen  
Baugrube

B-Sa/5u  
Grundwassermessstelle,  
die erhalten werden muss



12,5 m

Auftraggeber		
Städtische Betriebe Holzminden		
Projekt		
Gaswerk Holzminden		
Projekt-Nr.	015-012	Blatt-Nr.
		1
<h2>Lage möglicher Restkontaminationen</h2>		
Grundlage	Maßstab der Länge	Maßstab der Höhe
ALK	1:250	1:250
aufgestellt		
<b>Dr. Röhrs &amp; Herrmann</b> <b>Beratende Ingenieure und Geologen</b>		
Ingenieurleistungen in Wasser und Boden	mail@roehrs-hermann.de www.roehrs-hermann.de	Tele: 05631-9343-0 Fax: 05631-9343-33



- Ordnungswidrig handelt gem. § 213 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Bindung für die Bepflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und zum Zeitpunkt der Bepflanzung zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 213 Abs. 2 mit einer Geldbuße bis zu 10.000 EUR geahndet werden.
- Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50000 EUR geahndet werden.

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

### 1 Leitungen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine 10kV-Leitung und eine Versorgungsstation Versorgungsleitung der E.ON Westfalen Weser AG sowie der Städtischen Betriebe Holzminden.

### 2 Altlasten/ Fundamente

Innerhalb des Plangebietes sind Reste von Altlasten sowie Reste von Fundamenten, die aus der vormaligen Nutzung des Grundstücks herrühren vorhanden. Hierzu ist der „Bericht zur Bodensanierung des ehemaligen Gaswerkegeländes in Holzminden“ vom Juli 2005 der Firma Dr. Röhrs & Hermann zu beachten.

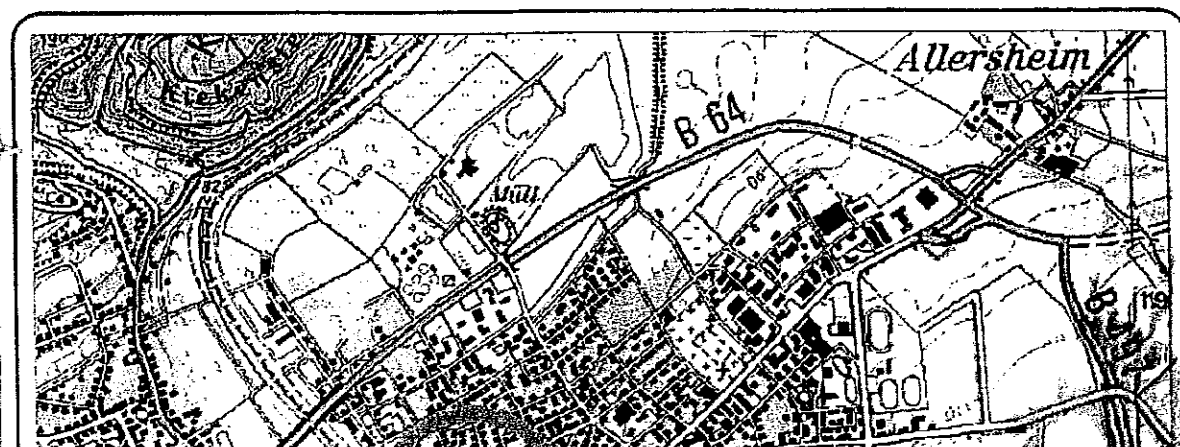
### 3 Grundwassersanierungsanlage

Innerhalb des Plangebietes sind Grundwassersanierungsanlagen sowie Brunnen bzw. Messstellen vorhanden.

## Hinweis

Baumaßnahmen sind vor Baubeginn bei der E.on Westfalen Weser, den Städtischen Betrieben Holzminden und der Deutschen Telekom AG anzuzeigen.

Übersicht M. = 1 : 25.000 (Verkleinert A3 o. M.)



durch planzeigten gekennzeichneten Bereichen (Einf- und Ausfahrten) erfolgen.

Von der Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbot sind ausgenommen:  
Die Andienung von Mitarbeiterstellplätzen für die Sondergebiete EH und FK,  
das Befahren mit Fahrzeugen der Feuerwehr und der Entsorgung.

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)**

Gem. § 98 i.V.m. § 56 Nieders. Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2005 (Nds. GVBl. S. 208).

### **1 Geltungsbereich**

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42- 2. Änderung.

### **2 Werbeanlagen**

Freistehende Werbeanlagen sind nur außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes als Hinweis auf die Stätte der Leistung zulässig.

Bewegliche (laufende) Lichtwerbung, Wechsel- und Blinklichtwerbung sowie Tagleuchtschilder sind nicht zulässig.

Lichtwerbeanlagen dürfen auf die Nachbarschaft keine überstrahlende und belästigende Wirkung ausüben.

### **3 Einfriedungen**

Im SO EH ist das Einfrieden nur zulässig, soweit die festgesetzten Geh- und Fahrrechte nicht beeinträchtigt werden.

### **4 Fassadengestaltung**

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten nur für die Bereiche, die im Bebauungsplan mit SO EH und SO FK gekennzeichnet sind: Mindestens 80% der Außenwände (ohne Fenster und Türen) der Hauptbaukörper sind in Anlehnung an das Ofenhaus als naturfarbene rot-braune Tonziegel- bzw. Klinkerfassade herzustellen. Den Baustoff imitierende Materialien sind nicht zulässig.

## **Ordnungswidrigkeiten**

- Ordnungswidrig handelt gem. § 213 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Bindung für die Bepflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und zum Zeitpunkt der Bepflanzung zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 213 Abs. 2 mit einer Geldbuße bis zu 10.000 EUR geahndet werden.

- Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50000 EUR geahndet werden.

5

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

### **Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken**

Anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern oder durch geeignete Einrichtungen (z.B. über Zisternen, Stauraumkanäle, Rückhaltebecken etc.) zurückzuhalten und der Kanalisation gedrosselt zuzuführen (maximale Abflussmenge 5l/(s/ha)).

Soweit erforderlich, ist das Oberflächenwasser vor der Versickerung zu reinigen.

## **6 Pflanzgebot, Bindung und Erhaltung von Bepflanzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

### **6.1 Bepflanzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- Auf der nördlich des **SO MVZ 1** gelegenen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „privates Parken“ sind entsprechend der Planzeichnung standortgerechte, Bäume zu pflanzen. Je anzupflanzendem Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2,0m Breite und 10qm Fläche anzulegen. Zu vorhandenen Versorgungsleitungen muss ein Abstand von mindestens 2,50m eingehalten werden. Eine entsprechende Abstimmung mit dem Versorgungsträger ist durchzuführen.
- Im **SO EH** und **SO FK** ist je angefangenen 10 Stellplätzen ein standortgerechte Laubbaum zu pflanzen. Je anzupflanzenden Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2,0m Breite und 10qm Fläche anzulegen.
- Im **WA1** bis **WA3** und **SO MVZ 2** ist je angefangene 700qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- Für die anzupflanzenden Bäume sind standortgerechte Arten mit einer Mindestqualität von 3x verpflanzt und einem Stammumfang von mind. 16-18cm in ein Meter Höhe zu verwenden.

(Pflanzauswahl mit Artenlisten, siehe Anhang Begründung).

### **6.2 Bindung für die Bepflanzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die bestehenden Straßenbäume entlang der Nordstraße sind dauerhaft zu erhalten. In den Zufahrtsbereichen können bei Bedarf vorhandene Bäume entfernt werden. Sie sind jedoch in Standortnähe gleichwertig zu ersetzen und auf Dauer zu erhalten.

### **6.3 Zeitpunkt der Durchführung**

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen entsprechend der unter 6.1 und 6.2 beschriebenen Festsetzungen durchzuführen.

3B)

**2 Maß der baulichen Nutzung  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**2.1 Grundflächenzahl (GRZ)  
(gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 sowie § 19 BauNVO)**

Die Bestimmungen zur Überschreitung der maximal zulässigen GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind im **WA 1 bis 3, SO MVZ1 und SO MVZ2 nicht** anzuwenden.

Innerhalb der **Sondergebiete EH, SO FK** sowie in der **Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr)** darf die Grundfläche durch Anlagen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden.

**2.2 Höhe baulicher Anlagen  
(gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO sowie § 18 BauNVO)**

**Höhenlage des Erdgeschossfußbodens im SO- EH und SO- FK**

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in den Gebieten **SO- EH** und **SO- FK** darf das Maß von 90,10m ü. NN nicht überschreiten. Dieses Maß ist gleichzeitig der Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe.

**Bezugspunkt für die Bereiche WA 2 und SO- MVZ 2**

Als **Bezugspunkt** (gem. §18 Abs. 1 BauGB) für die Traufhöhenfestsetzung des **SO MVZ 2** und des **WA 2** gilt die Höhe der jeweils zugehörigen Erschließungsstraße im Schnittpunkt der Mittelachse der straßenseitigen Gebäudefront mit der Straßenbegrenzungslinie. Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand mit den Dachfläche

**3 Garagen, Stellplätze  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die Errichtung von **Garagen, überdachten Stellplätzen** und die Anlage von Stellplätzen (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO) sind im **SO MVZ 1** und **SO MVZ 2** innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Im Bereich des **SO FK** sind Stellplätze nur auf den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

**4 Schallschutz  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die Fahrwege auf der Fläche des **SO EH** sind aus Gründen des Schallschutzes zu asphaltieren.

**5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken**

Anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern oder durch geeignete Einrichtungen (z.B. über Zisternen, Stauraumkanäle, Rückhaltebecken etc.) zurückzuhalten und der Kanalisation gedrosselt zuzuführen (maximale Abflussmenge 5l/(s/ha)).

Soweit erforderlich, ist das Oberflächenwasser vor der Versickerung zu reinigen.

**6 Pflanzgebot, Bindung und Erhaltung von Bepflanzung  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

**6.1 Bepflanzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

## 1.2 Sondergebiet SO MVZ „Medizinisches Versorgungszentrum“ (gem. § 11 BauNVO)

Das Sondergebiet **SO MVZ1** dient der Unterbringung eines medizinischen Versorgungszentrums (Ärztehaus) mit Apotheke.

Allgemein zulässig sind Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke (Praxen), Einrichtungen die diese unterstützen (bspw. Labors, Therapieräume, Röntgenräume etc.) sowie eine Apotheke.

Ausnahmsweise zulässig ist je eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal des Ärztehauses. Die Wohnnutzung muss sich in der Grundfläche der Hauptnutzung unterordnen.

Das **SO MVZ2** dient der Unterbringung von Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke (Praxen), Einrichtungen die diese unterstützen (bspw. Labors, Therapieräume, Röntgenräume etc.) sowie dem Wohnen.

## 1.3 Sondergebiet SO- EH „Großflächiger Einzelhandel“ (gem. § 11 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht-innenstadtrelevanten Kernsortiment bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1910qm. Dabei dürfen max. 800qm für einen Getränkefachmarkt genutzt werden.

Die Randsortimente der Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten Produkten dürfen je Laden/Geschäft 10% der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

### Zu den innenstadtrelevanten Sortimenten zählen:

'Bekleidung,	'Hausrat, Glas-Porzellan-Keramik,
'Schuhe,	'Geschenkartikel,
'Lederwaren,	'Foto, Film,
'Sportartikel,	'Optik,
'Bücher,	'Uhren und Schmuck,
'Schreibwaren,	'Parfümeriewaren,
'Spielwaren,	'Strickwaren,
'Musikinstrumente,	'Feinkost,
	'Handarbeiten, Stoffe.

## 1.4 Sondergebiet SO FK „Freizeit, Kultur und Gastronomie“ mit Einzelhandel

Im **SO FK** (Ofenhaus) sind kulturelle und Freizeiteinrichtung sowie Kino, Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten (siehe SO EH) sind bis zu einer max. Verkaufsfläche von 400qm ausnahmsweise zulässig. Die innenstadtrelevanten Randsortimente dürfen hierbei 10% der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

## 2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 sowie § 19 BauNVO)

Die Bestimmungen zur Überschreitung der maximal zulässigen GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind im **WA 1 bis 3, SO MVZ1 und SO MVZ2** nicht anzuwenden.

Innerhalb der **Sondergebiete EH, SO FK** sowie in der **Gemeinbedarfsfläche** (Feuerwehr) darf die Grundfläche durch Anlagen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden.

### 2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO sowie § 18 BauNVO)

Höhenlage des Erdaeschossfußbodens im **SO- EH und SO- FK**

SO - MVZ 1  
II/III

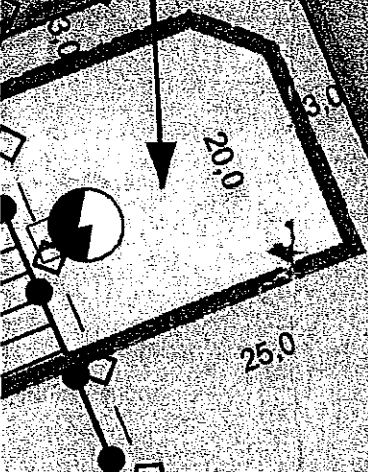
SO - MVZ 2	GRZ 0,8
II/III	TH 6,5 m

Arbeits

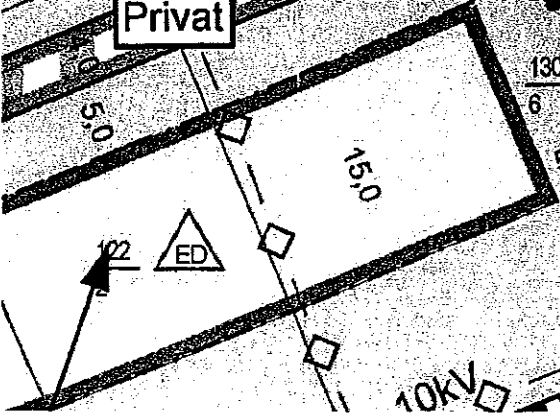
0,5  
m

**P** Privat

Gas/Wasser

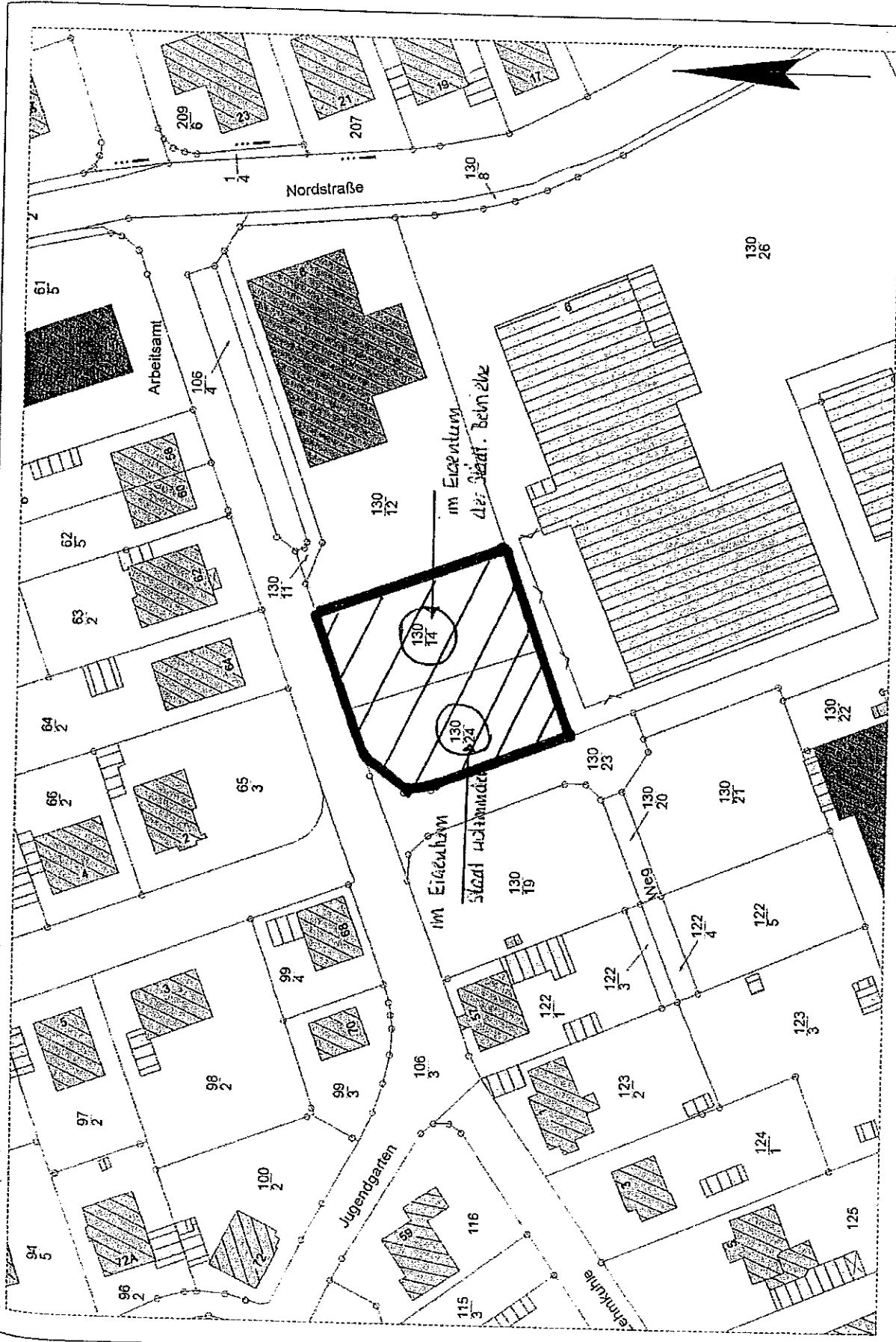


Privat



10kV

Fundament



Nordstraße

Arbeitsamt

im Eisenhain  
des Graf. Behm 202

im Eisenhain  
des Graf. Behm 202

Jugendgarten

Eisenhain



209  
6

207

130  
8

130  
26

61  
5

106  
4

130  
12

62  
5

63  
2

130  
11

130  
14

130  
13

64  
2

66  
2

65  
3

130  
23

130  
20

130  
21

130  
22

64  
2

66  
2

130  
19

130  
20

130  
21

97  
2

98  
2

99  
3

106  
3

122  
1

122  
3

122  
4

122  
5

123  
3

94  
5

96  
2

100  
2

116

115  
3

123  
2

124  
1

125

## Grundstücksverkauf Jugendgarten

### Grundstücksdaten

Lage des Grundstücks	Jugendgarten
Flur 6	
Flurstück 130/24	
Flurstücksgröße	611 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	42.770,- inkl. Erschließung

Angrenzendes Grundstück Flurstück 130/14 mit 650 m<sup>2</sup> welches im Eigentum der Städtischen Bestreibe steht. Hilfe bei Herstellung eines Kontaktes wird zugesagt.

Grundstück ist Innenstadtnah, Nähe zum Einkaufszentrum/ Getränkemarkt

Näheres kann erfragt werden:

# Holzminden

Ortwin Berger

Stadt Holzminden

Bauordnung und

Liegenschaften

Neue Straße 17

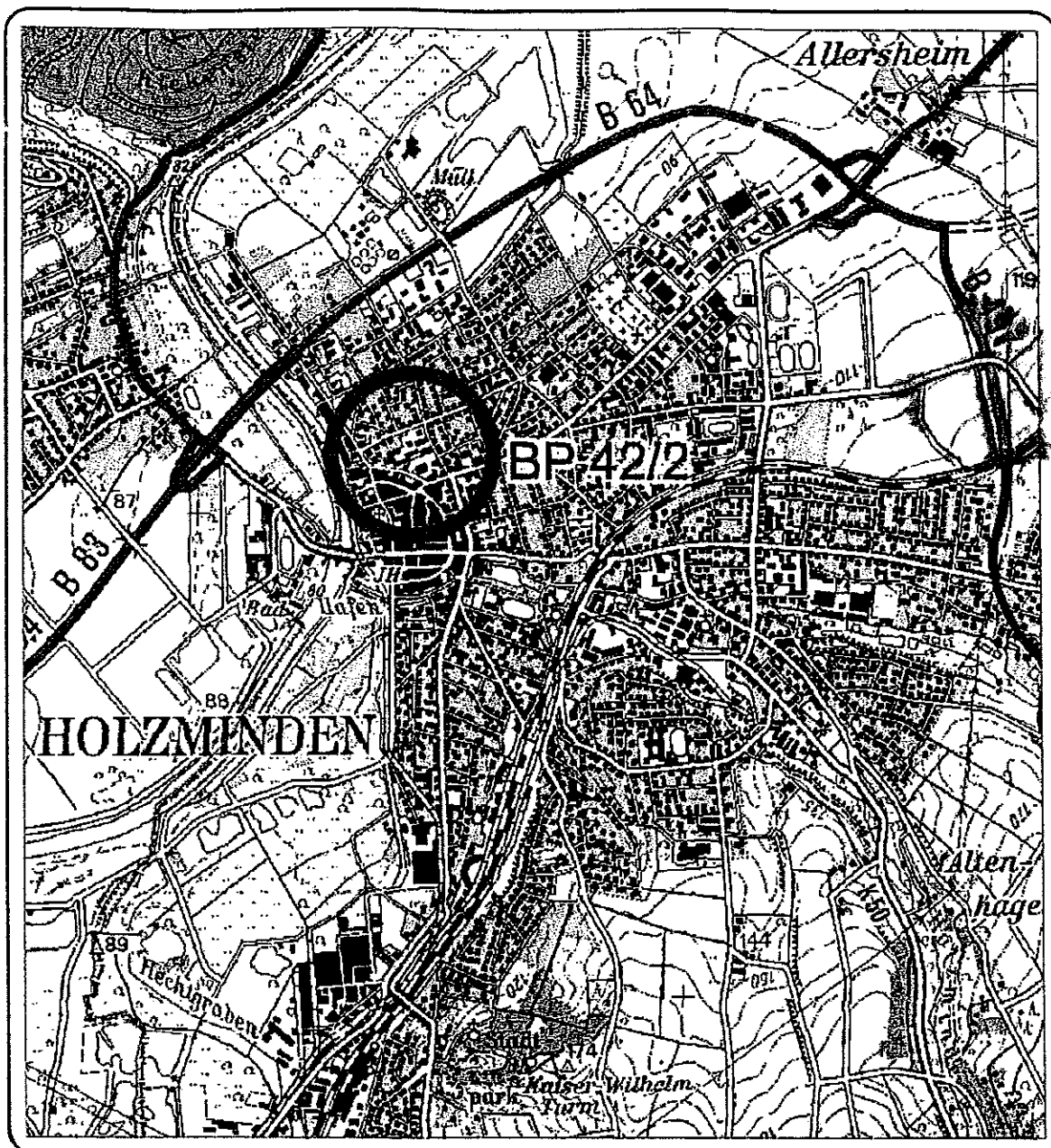
37603 Holzminden

Telefon: 05531/959-272

Telefax: 05531/959-5272

Berger.Ortwin@holzminden.de

Übersicht M. = 1:25.000 (Verkleinert A3 o. M.)



# Stadt Holzminden

## Bebauungsplan Nr. 42-2. Änderung

### „Zwischen Nord- und Wallstraße“

Fassung:

03/2006

Verfahrensstand:

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. § 4 BauGB
- Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB