Bebauungsplan Nr. 46 "Sport- und Freizeitzentrum Kuhmasch-Süd"

Präambel und Verfahrensleiste
Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 (3) der Nds. Bauordnung*) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Gronau (Leine) diesen Bebauungsplan Nr. 46 "Sport- und Freizeitzentrum Kuhmasch-Süd", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Gronau, den __.__.____
Stadt Gronau (Leine)
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Verfahrensleiste
Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Gemarkung: Gronau (Leine), Flur: 18

© GeoBasis-DE/LGLN (2024)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: 051-L4-00001/2025, Stand vom 03.01.2025).

_____, den __.__.____
(Ort) (Datum)

LGLN RD Hameln-Hannover Katasteramt Alfeld-
.
(Amtliche Vermessungsstelle) Siegel

Im Auftrage

_____
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 46 "Sport- und Freizeitzentrum Kuhmasch-Süd", wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe puche gmbh, häuserstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 04.09.2026

.....
Planverfasser (W. Pehle)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss*) der Stadt Gronau (Leine) hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Sport- und Freizeitzentrum Kuhmasch-Süd", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB*) ortsüblich bekanntgemacht.

Gronau, den __.__.____
Stadt Gronau (Leine)
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Veröffentlichung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Gronau (Leine) hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 "Sport- und Freizeitzentrum Kuhmasch-Süd" und der Begründung nebst Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 "Sport- und Freizeitzentrum Kuhmasch-Süd" und der Begründung nebst Umweltbericht wurden vom __.__.____ bis __.__.____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

Gronau, den __.__.____
Stadt Gronau (Leine)
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Gronau (Leine) hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 46 "Sport- und Freizeitzentrum Kuhmasch-Süd", in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

Gronau, den __.__.____
Stadt Gronau (Leine)
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 46 "Sport- und Freizeitzentrum Kuhmasch-Süd", ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am __.__.____ im Amtsblatt des Landkreises Hildesheim bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 46 "Sport- und Freizeitzentrum Kuhmasch-Süd", ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am __.__.____ in Kraft getreten.

Gronau, den __.__.____
Stadt Gronau (Leine)
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 46 "Sport- und Freizeitzentrum Kuhmasch-Süd", sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 46 "Sport- und Freizeitzentrum Kuhmasch-Süd", nicht geltend gemacht worden.

Gronau, den __.__.____
Stadt Gronau (Leine)
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

A: Planzeichenerklärung

1. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

GR 150 m² — Maximale Grundfläche, GR (siehe textliche Festsetzung 1.1) (§ 16 und § 19 BauNVO)

GBH max. 5,5 m — Gebäudehöhe in Meter als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 1.2) (§ 18 BauNVO)

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze (siehe textliche Festsetzung 2) (§ 23 BauNVO)

3. Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)

Private Grünflächen (siehe textliche Festsetzung 3)

R — Zweckbestimmung: Reitplatz (siehe textliche Festsetzung 3)

Zweckbestimmung: Fahrradparcour (siehe textliche Festsetzung 3)

4. Verkehrsfläche
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

W — Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

5. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 4.2) (§ 9 (1) 25a BauGB)

P — Index für Anpflanztyp (siehe textliche Festsetzung 4.2)

E — Index für Erhaltungstyp (siehe textliche Festsetzung 4.1)

6. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 46 "Sport- und Freizeitzentrum Kuhmasch-Süd" (§ 9 (7) BauGB)

Ü — Vorläufiges gesichertes Überschwemmungsgebiet (Nachrichtliche Übernahme) (siehe Hinweise C1)

B: Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung
1.1 Grundfläche
Auf die zulässige Grundfläche werden folgende Anlagen nicht angerechnet:
- Reitplatz
- Fahrradparcour

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

1.2 Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch die Wasserspiegellage eines HQ_{100} plus eine Freibord von 10 cm als unterer Bezugshöhe. Die Gebäude sind entsprechend aufzuständern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2. Überbaubare Grundstücksflächen
Bauliche Anlagen sind nur in einem Bereich von maximal 150 m, gemessen vom östlich gelegenen Wirtschaftsweg, zulässig.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen nur in aufgeständerter Weise zulässig.
Die Bebauung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch nachfolgende textliche Festsetzung 3. Grünflächen geregelt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

3. Grünflächen
Innerhalb der Grünfläche „Reitplatz“ sind Nutzung von dem Reitsport dienenden Anlagen (Reitplatz), die bodengleich angelegt sind, einschließlich von zaunartigen, den Durchfluss bei Hochwasser nicht beschränkenden Umgrenzungen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig. Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen ist das Errichten von hochbaulichen Anlagen, die der Nutzung des Reitsports dienen, zulässig.
Innerhalb der Grünfläche „Fahrradparcour“ sind Nutzungen von dem Radsport dienenden Anlagen (Fahrradcrossparcour) durch das Anlegen von Aufschüttungen, Abgrabungen, dem Einbringen von gesandeten Flächen und einem Pumptrack, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig. Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen ist das Errichten von hochbaulichen Anlagen, die der Nutzung des „Fahrradparcour“ dienen, zulässig
Das Anlegen von Abgrabungen zum Ausgleich eines Retentionsraumverlustes ist innerhalb der Grünflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1 Erhalt von Gehölzen
Innerhalb der Grünflächen sind einheimische und standortgerechte Baumarten und Sträucher inklusive ihrer unmittelbaren Saumbereiche dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)

4.2 Anpflanzen einer Feldhecke
Auf der mit P gekennzeichneten Fläche ist eine Feldhecke mit Blühstreifen / kräuterreichen Bereichen zu entwickeln durch:
- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Sträuchern und Laubbäumen 3. Ordnung als Sträucher, 2xv, o.B., 60 - 80 cm, in zweireihiger Anordnung, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m
- Einsaat der Restflächen mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 30 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz zur Entwicklung eines Blühstreifens / kräuterreichen Heckensaumbereiches
- Bei der Mahd der eingesäten Flächen ist anfallendes Schnittgut aufzunehmen und aus der Fläche zu entfernen
- Dauerhafte, dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung der Gehölze bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze
- Das Modellieren von Versickerungs- und Verdunstungsmulden ist zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

C: Hinweise

C1 Überschwemmungsgebiet
Das Plangebiet liegt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Leine. Innerhalb des Geltungsbereiches darf keine Lagerung von abschwemmbaren Stoffen erfolgen. Außerdem müssen bei anlaufendem Hochwasser die Nutzungen auf dem Gelände frühzeitig eingestellt werden.
Einfriedungen der Grundstücke sind unzulässig.
Für die konkrete Umsetzung der Planung ist die Untere Wasserbehörde zu beteiligen bzw. sind entsprechende Anträge gemäß § 78 WHG zu stellen. In diesen Anträgen sind Retentionsraumverlust und -ausgleich darzustellen.

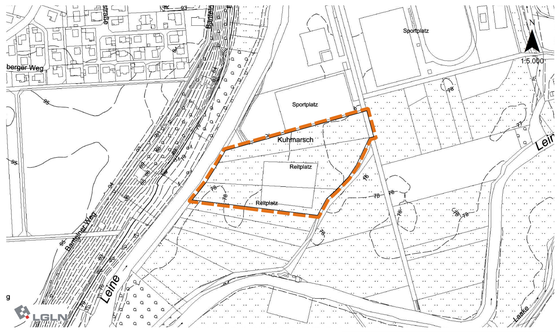
C2 Archäologie
In der Nachbarschaft des Plangebiets befinden zwei archäologische Fundstellen (Fst. 13 und 1, steinzeitliche Geräte). Zudem ist am gegenüberliegenden Leineufer eine eisenzeitliche Fundstreuung erfasst (Fst. 31). Aufgrund dessen ist im Plangebiet mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen, weshalb auf die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht der Erd- und bodennahen Abrissarbeiten nach §§ 10 und 13 NDSchG verwiesen wird.

Rechtsgrundlage
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Ausgestellt/Geändert/Fertiggestellt			Geprüft		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
21.08.2026	E. Wirthwein		21.08.2026	W. Pehle	
04.09.2026	E. Wirthwein		04.09.2026	W. Pehle	
Maßstab: 1:1.000			Blattgröße: 0,80 x 0,65		

Stadt Gronau (Leine)

Bebauungsplan Nr. 46 "Sport- und Freizeitzentrum Kuhmasch-Süd"



Bebauungsplan
Entwurf

Stand: 04.09.2026

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

planungsgruppe puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Verzeichnis: 584BP2-b.vwx