

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - ,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Industriegebiete
(§ 9 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl
10,0 Baumassenzahl

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
OK 13,50 m Oberkante als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Einfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdisch, Gasleitung mit Schutzstreifen
unterirdisch, Abwasserleitung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m²
(tags 6"-22" Uhr / nachts 22"-6" Uhr)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 in dB(A)/m²
Ortsdurchfahrtsgrenze

NACHRICHTLICH

- Gemäß § 9 (2) NBauO:
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
- Gemäß § 9 (4) NBauO:
Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen dürfen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann. Satz 1 gilt nicht, soweit die Flächen für das Warten von Kraftfahrzeugen oder ähnliche Arbeiten, die das Grundwasser verunreinigen können, genutzt werden.
- Gemäß § 32a NBauO:
(1) Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.
(2) Wird ein bestehendes Gebäude geändert durch eine Aufstockung, einen Anbau oder eine Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht, so sind, wenn eine dabei neu errichtete oder erneuerte Dachfläche mindestens 50 m² beträgt, mindestens 50 Prozent dieser Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.
(3) Wird ein offener Parkplatz oder ein offenes Parkdeck mit mehr als 25 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge errichtet, so ist über der Einstellplatzfläche eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Dieselbe Pflicht besteht auch, wenn mindestens 50 Prozent der vorhandenen Flächen eines offenen Parkplatzes in seinen Abmessungen oder Fahrbahnkonstruktionen wesentlich geändert oder erneuert werden. Ausgenommen von den Pflichten nach den Sätzen 1 und 2 sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind. Die Pflichten nach den Sätzen 1 und 2 gelten auch, wenn der Parkplatz oder das Parkdeck von mehreren Nutzungseinheiten auch in unterschiedlichen Gebäuden genutzt wird.
(4) Die Pflichten nach den Absätzen 1 bis 3 entfallen, soweit ihre Erfüllung im Einzelfall
1. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,
2. technisch unmöglich ist,
3. wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder
4. auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie errichtet werden sollen oder werden sind.

- Laut § 24 „Bauliche Anlagen an Straßen“ des Niedersächsischen Straßengesetzes sind innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größerem Umfangs unzulässig, so lange nichts anderes in einem Bebauungsplan festgesetzt wird, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen. Einzelhandelsnutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen stehen und im Verhältnis zum Betriebszweck untergeordnet sind (gemäß §1 (5) und (9) BauNVO).
- Gemäß § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO werden Emissionskontingente festgesetzt, die das Plangebiet hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gliedern.
- Im festgesetzten Industriegebiet sind die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen so zu betreiben, dass die auf der Planzeichnung jeweils festgesetzten auf die jeweilige gewerblich/industriell nutzbare Teilfläche bezogenen Lärmemissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterierung“, Ausgabe Dezember 2006, weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschritten werden.
Die DIN-Norm 45691:2006-12 ist bei der DIN Media GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu beziehen bzw. kann im Bauamt der Stadtverwaltung Dassel zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.
Die Prüfung auf Einhaltung dieser Emissionskontingente im Genehmigungsverfahren erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).
Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung des TÜV NORD, Hamburg, vom 12.12.2025.

- Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Die Norm ist zu beziehen bei der DIN Media GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin bzw. im Bauamt der Stadtverwaltung Dassel zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß RW,res entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich (dB)	Maßgeblicher dB(A) Außenlärmpegel RW,res [dB]	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils Aufenthalts-, Büroräume und ähnliche Räume
II	56 - 60	30
III	61 - 65	30

- Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der obigen Tabelle aufgeführten Schalldämmmaße der Außenbauteile zu Grunde zu legen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Die durch OK festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe der Oberkante der Dachhaut der Hauptbaukörper entsprechend § 5 (9) NBauO über gewachsenem Gelände vor Baubeginn (gemäß §§ 16 (2) Nr.4 und 16 (1) BauNVO).
 - Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch technisch zwingende, notwendige, in der Grundfläche untergeordnete Anlagen um bis zu 5 m überschritten werden (gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO).
 - Parallel zur westlichen Planbereichsgrenze ist in einem Abstand von 8 m von der westlichen Planbereichsgrenze alle 15 cm ein großkroniger Laubbaum (z.B. Winter-Linde, Berg-Ahorn) als dreimal verpflanzter Hochstamm (Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen, zu pflegen, seinem Wuchscharakter entsprechend zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandenen Bäume auch auf dem Grundstück der Landesstraße können angerechnet werden. Im Bereich der festgesetzten geplanten Zufahren kann die Pflanzung unterbrochen werden (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

- Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine krautreichen Regioaatgutmischung (FLL RSM Regio UG 6) einzusäen.
Die Fläche für das Anpflanzen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der nördlichen Planbereichsgrenze ist flächig mit Sträuchern im Abstand von max. 1,5 m zueinander anzulegen und mit 8 Laubbäumen zu bepflanzen (Artenempfehlung siehe Umweltbericht: Gehölzliste 1).
Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der östlichen Planbereichsgrenze sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher (Artenempfehlung siehe Umweltbericht: Gehölzliste 1) anzupflanzen. Der Abstand zwischen den Sträuchern darf einen Wert von 1,5 m nicht überschreiten. Mindestens alle 10 m ist ein Baum zu pflanzen. Zur freien Landschaft hin ist ein 1,3 m breiter Rain von der Bepflanzung freizuhalten.
Im Bereich der festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Gas, Abwasser) ist die Pflanzung von Bäumen auszusetzen.
Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, ihrem Wuchscharakter entsprechend zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.
Eine Einzäunung ist innerhalb dieser Flächen lediglich auf der jeweils dem Industriegebiet zugewandten Flächengrenze zulässig. (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

- Pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mindestens 2. Ordnung (Artenempfehlung siehe Umweltbericht: Gehölzliste 1) in einer mindestens 10 m² großen, unversiegelten Pflanzfläche zu pflanzen. Baumpflanzungen der Textlichen Festsetzungen Nrn. 7 und 8 sind nicht anrechenbar. Anpflanzungen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 11 sind anrechenbar (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

- Begrünte Freiflächen sind, sofern sie nicht als Beete gestaltet werden, mit einem Extensivrasen (z.B. Kräuterrasen RSM 2.4) einzusäen und gruppenweise mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und zu erhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

- Je 10 nicht überdachte Einstellplätze ist ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Artenempfehlung siehe Umweltbericht: Gehölzliste 2) in einer mindestens 10 m² großen, unversiegelten Pflanzfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, seinem Wuchscharakter entsprechend zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumpflanzungen zwischen den Einstellplätzen bzw. innerhalb der Stellplatzanlage(n) sind so vorzunehmen und anzuordnen, dass sie zur Verschattung der Parkplätze und der Zufahren beitragen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

- Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übermachten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).



Prämiel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786) und des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 570) hat der Rat der Stadt Dassel diesen Bebauungsplan Nr. 41 "Hahnemühle", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Dassel, den
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dassel hat in seiner Sitzung am 4.7.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Dassel, den
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000

© GeoBasis-DE/LGLN (2025)
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Nordheim

Die Planunterlage (AZ: 059-14-60/2024) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig richtig (Stand vom 22.01.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dassel, den
Bürgermeister

(Unterschrift)
- Regionaldirektion Nordheim, Katsleramt Nordheim -

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Hannover im Juni 2025

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
Lothringer Straße 15 · 30559 Hannover
Telefon 0511 1030020 · Fax 0511 92962

Veröffentlichung im Internet
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Dassel hat in seiner Sitzung am 2.10.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am 21.4.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom 22.4.2026 bis 22.5.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Dassel, den
Bürgermeister

Veröffentlichung im Internet mit Einschränkung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Dassel hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 3 Abs. 3 Satz 4 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Dassel, den
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Dassel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.6.2026 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Dassel, den
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Dassel, den
Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften.
2. Eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs.

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Dassel unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).

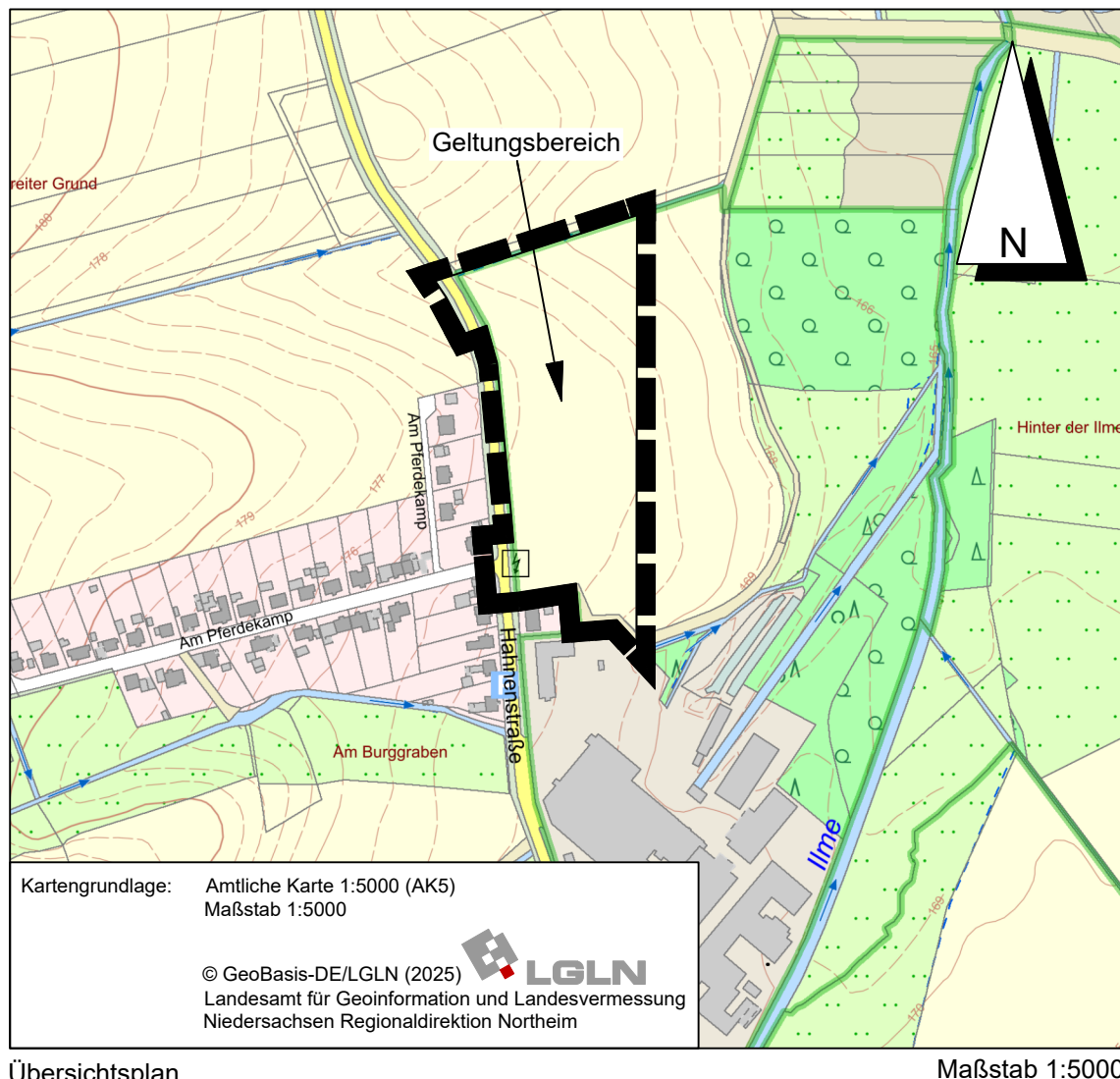
Dassel, den
Bürgermeister

Siegel
Bürgermeister

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1:5000)
- Graben
- Trafostation

Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
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)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. April 2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30)
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)



Kartengrundlage: Antike Karte 1:5000 (AKS)
Maßstab 1:5000
© GeoBasis-DE/LGLN (2025)
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Nordheim

DASSEL
OT RELIEHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 41

URSCHRIFT
HAHNEMÜHLE

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG,
NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ,
PLANZEICHENVERORDNUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB		
bearbeitet am: 11.12.2025 / BAUODE	bearbeitet am: 16.4.2026 / ODE	bearbeitet am: 27.5.2026 / BAU		