

# **Bauleitplanung des Flecken Hagenburg**

**Samtgemeinde Sachsenhagen – Landkreis Schaumburg**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3** **„Seniorenwohn- und -pflegeheim Schierstraße“** mit Vorhaben- und Erschließungsplan einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „In den Höfen“

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung** (gem. § 13 a BauGB)

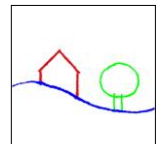
**-Entwurf-**

**M. 1:500**

**Stand 07/2018**

---

**Planungsbüro REINOLD**  
Raumplanung und Städtebau (IfR)  
31737 Rinteln - Seetorstr. 1a  
Telefon 05751-9646744 - Telefax 05751-9646745



## **I. Textliche Festsetzungen**

### **§ 1 Art der baulichen Nutzung**

- (1) Innerhalb des Plangebietes sind die Errichtung und der Betrieb eines Seniorenwohn- und -pflegeheimes mit den zugehörigen Nebenanlagen und Freiflächen zulässig. Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Nutzungen zulässig, zu deren Realisierung sich der Vorhabenträger verpflichtet (siehe Durchführungsvertrag).
- (2) Innerhalb des Plangebietes sind nur folgende Nutzungen als Bestandteile des Seniorenwohn- und -pflegeheimes zulässig:
  - a) Wohngebäude und -räume, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen,
  - b) Wirtschafts- und Büroräume, Gemeinschaftsräume und sonstige Nebenräume, die dem Betrieb des Seniorenwohn- und -pflegeheimes dienen,
  - c) Räume für gesundheitliche Zwecke, namentlich therapeutische Einrichtungen, sowie
  - d) Stellplätze und Garagen i.S.d. §§ 12 sowie Nebenanlagen gemäß 14 BauNVO.

### **§ 2 Abweichende Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)**

Innerhalb des Plangebietes gilt die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge. Gebäude und sonstige bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

### **§ 3 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes können aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmsituation (Schierstraße) gegenüber den in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerten für Dorfgebiete nachts um 5 dB erhöhte Lärmimmissionen nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der von der Schierstraße hervorgerufenen Lärmimmissionen werden zum Schutz gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (passiver Schallschutz). Diesbezüglich wird auf die aktuellen technischen Regelwerke der DIN 4109, der VDI-Richtlinie 2719 bzw. auf die 24. Verordnung zur Durchführung des BImSchG verwiesen.

#### **Festsetzung des passiven Schallschutzes**

An der Ostfassade des Gebäudes sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109-1:2018-01 (LPB I-IV) ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu beachten. Bei zum Schlafen genutzten Räumen entlang dieser Fassaden ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70

Die der Bemessung zugrunde zu legenden Lärmpegelbereiche/maßgeblichen Außengeräuschpegel sowie die daraus abgeleiteten gesamten bewerteten Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile (die unter Berücksichtigung der Gebäudegeometrie für die ungünstigste Stockwerkhöhe sowie der zu- und abgewandten Gebäudeseiten berechnet

worden sind), sind der zeichnerischen Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan – Beiplan „Immissionsschutz“ - zu entnehmen.

Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von den oben genannten Festsetzungen sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass (z.B. unter Berücksichtigung der Gebäudegeometrie) geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als angegeben an den Gebäudeseiten vorliegen. Die Anforderungen an die maßgeblichen Außengeräuschpegel der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 reduziert werden.

#### **§ 4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) Innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist eine flächige Bepflanzung mit Bodendeckern und Stauden vorzusehen. Vereinzelt sind standortgerechte, im Naturraum heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste (siehe Hinweis Nr. 6). Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Solitär mit einer Mindesthöhe von 2,5 m und die Sträucher 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen.
- (2) Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind der dauerhafte Aufenthalt von Menschen und die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.
- (3) Innerhalb des Plangebietes sind auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes an den darin vorgesehenen Standorten blickdichte laubtragende Hecken zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die Höhe der blickdichten laubtragenden Hecken wird auf 2 m begrenzt. Die Bezugsebene wird durch die gewachsene Erdoberfläche gebildet.
- (4) Nach den Anforderungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist eine Unterbrechung der in Abs. 3 genannten Hecken zur Errichtung von baulichen Sichtschutzelementen zulässig. Für die Sichtschutzelemente gelten die v.g. Höhenbegrenzungen.
- (5) Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen, jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertig zu stellen.

#### **§ 5 Erhalt des Einzelbaumes** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Einzelbaum ist zu erhalten, langfristig in seinem Bestand zu sichern und bei Abgang durch Nachpflanzung eines Baumes gleicher Art und an gleicher Stelle zu ersetzen (Pflanzqualität: Stammumfang mind. 18/20 cm).

#### **§ 6 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Ergänzend zu den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind der von der Vorhabenträgerin vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan samt Vorhabenbeschreibung verbindliche Teile des Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 3 BauGB). Die Anforderungen an die bauliche Gestaltung erstrecken sich mit Ausnahme der Gliederung der Fassenden durch Öffnungen jedoch nicht auf die konkreten Maße der Fenster-, Tür- und sonstigen Wand- sowie Dachflächenöffnungen und auch nicht auf die darin abgebildeten Grundrissdarstellungen und Raumnutzungen des Vorhabens.

## **§ 7 Maßnahmen für den Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- a. Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- b. Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung bzw. Gebäude vor Abriss auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

## **II. Hinweise**

### **1. Rechtsgrundlagen**

*Baugesetzbuch (BauGB)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

*Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

*Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

*Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Februar 2018 (Nds. GVBl. S. 22).

*Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338).

### **2. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6**

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 erlischt die Rechtsverbindlichkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „In den Höfen“ für den betroffenen Teil des räumlichen Geltungsbereiches.

### **3. Militärischer Flugplatz Wunstorf/Militärflughafen Wunstorf-Großenheidorn**

Für das Plangebiet insgesamt besteht eine Bestandssituation mit ortsüblichen Vorbelastungen durch die Nähe zum Flugplatz Wunstorf. Für die in Kenntnis dieser Sachverhalte errichteten baulichen Anlagen können keine Abwehr- oder Entschädigungsansprüche wegen der Lärmimmissionen geltend gemacht werden.

#### 4. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel.: 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG 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.

#### 5. DIN-Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, technische Regelwerke etc.) können im Rathaus der Samtgemeinde Sachsenhagen, Schloßstraße 3, 31558 Hagenburg, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

#### 6. Artenliste für standortheimische und -gerechte Baumpflanzungen (siehe textliche Festsetzung § 4)

**Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Laubgehölzarten ergänzt werden.**

##### **Großkronige Laubbäume**

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

##### **Mittel- bis kleinkronige Laubbäume**

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

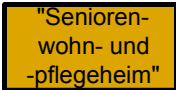
##### **Sträucher**

<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn

# Planzeichenerklärung

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

	"Seniorenwohn- und -pflegeheim" (siehe textl. Festsetzungen § 1)
--	---

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG


§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

	Grundflächenzahl
--	------------------

§ 16 BauNVO

	Geschoßflächenzahl
--	--------------------

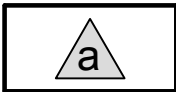
§ 16 BauNVO

	Zahl der Vollgeschosse
--	------------------------


§ 16 BauNVO

## BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

	abweichende Bauweise, im Sinne einer offenen Bauweise; ohne Begrenzung der Gebäudelänge (siehe textl. Festsetzungen § 2)
---	---

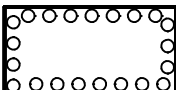
§ 22 BauNVO

	Baugrenze
--	-----------


§ 23 BauNVO

## MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB


	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 4)
--	---

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB


	Baum zum Erhalt (siehe textl. Festsetzungen § 5)
---	---


§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

## SONSTIGE PLANZEICHEN


	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
--	---

§ 9 (7) BauGB

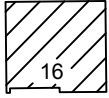
	Abgrenzung der Teilaufhebung des B-Planes Nr. 6 "In den Höfen"
--	---

	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textl. Festsetzungen § 3)
--	--

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

	Müllbehältersammelplatz
---	-------------------------

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{22}{6}$

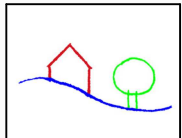
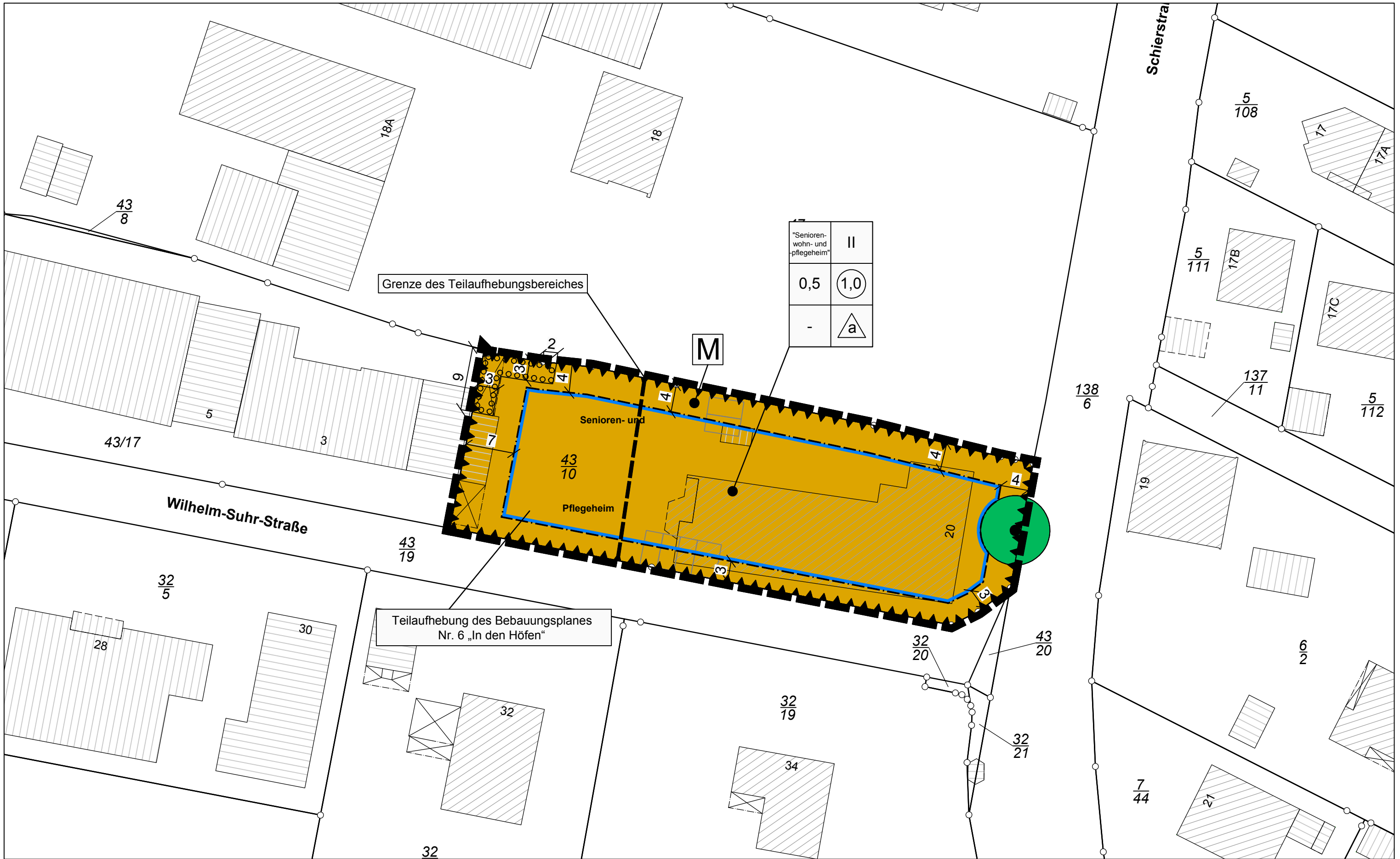
Flurstücksnummer



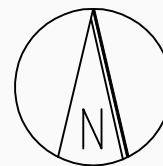
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



Bemaßung



**Planungsbüro REINOLD**  
 Raumplanung und Städtebau (IfR)  
 31737 Rinteln - Seetorstraße 1a  
 Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745



Maßstab 1 : 500

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3**  
**"Seniorenwohn- und -pflegeheim Schierstraße"**  
 mit Vorhaben- und Erschließungsplan  
 einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „In den Höfen“  
**Flecken Hagenburg**