

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN

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
	0,5 Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
	1,0 Geschößflächenzahl	§ 16 BauNVO
	II 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	
	Flurstücksnummer	
	Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten	
	Bemaßung	

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:
- Wohngebäude und -räume, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen,
 - Wirtschafts- und Büroräume, Gemeinschaftsräume und sonstige Nebenräume, die dem Betrieb des Seniorenwohn- und -pflegeheimes dienen,
 - Räume für gesundheitliche Zwecke, namentlich therapeutische Einrichtungen, sowie
 - 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 (Schieferstraße) gegenüber den in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerten für Dörfergebiete nachts um 5 dB erhöhte Lärmimmissionen nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der von der Schieferstraße her vorgehenden 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 schalldämmter 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 ungerichtete 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)
- 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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)
- Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölrückschnitte 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.
 - Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung bzw. Gebäude vor Abriss auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermause). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermause 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.

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Präambel des Bebauungsplanes

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 59 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat des Flecken Hagenburg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Seniorenwohn- und -pflegeheim Schierstraße“, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „In den Höfen“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen.

Hagenburg, den _____

.....
 Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Flecken Hagenburg hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Seniorenwohn- und -pflegeheim Schierstraße“, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „In den Höfen“, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

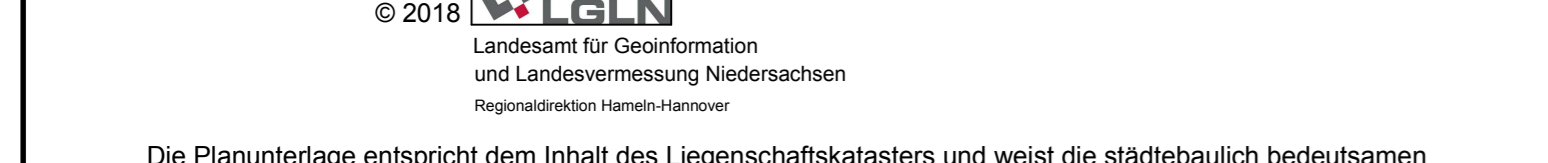
Hagenburg, den _____

.....
 Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000
 Gemarkung: Hagenburg
 Flur: 11

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: _____ Stand vom _____ 2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hannover, den _____

.....
 (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Seniorenwohn- und -pflegeheim Schierstraße“, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „In den Höfen“, und der Begründung wurde ausgearbeitet vom:

Planungsbüro REINOLD
 Seetorstraße 1a - 31737 Rinteln
 Tel. 05751 - 9646744 Fax: 05751 - 9646745

Rinteln, den _____

.....
 Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat des Flecken Hagenburg hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Seniorenwohn- und -pflegeheim Schierstraße“, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „In den Höfen“, und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Seniorenwohn- und -pflegeheim Schierstraße“, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „In den Höfen“, und der Entwurf der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausgelegen.

Hagenburg, den _____

.....
 Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Hagenburg hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Seniorenwohn- und -pflegeheim Schierstraße“, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „In den Höfen“, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Sitzung (§ 10 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB) beschlossen sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB gebilligt.

Hagenburg, den _____

.....
 Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 „Seniorenwohn- und -pflegeheim Schierstraße“, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „In den Höfen“, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ für den Landkreis Schaumburg ortsüblich bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 „Seniorenwohn- und -pflegeheim Schierstraße“, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „In den Höfen“, ist damit am _____ in Kraft getreten.

Hagenburg, den _____

.....
 Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Seniorenwohn- und -pflegeheim Schierstraße“, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „In den Höfen“, ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hagenburg, den _____

.....
 Gemeindedirektor

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Hagenburg, den _____

.....
 Gemeindedirektor

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)

- vorhabenbezogener Bebauungsplan -

- Entwurf -
 Stand 07/2018

Maßstab 1:500

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

