

Bauleitplanung des Flecken Hagenburg

Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 35

„Steinhuder-Meer-Straße“

- 1. Änderung -

einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der
Samtgemeinde Sachsenhagen

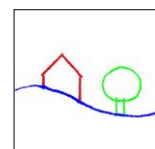
Bebauungsplan der Innenentwicklung
(gem. § 13 a BauGB)

-Entwurf-

M. 1:1.000

Stand 11/2020

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



Hinweise

1. Änderungsgegenstände der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Steinhuder-Meer-Straße“

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf folgende Änderungsgegenstände:

- *Änderung der bisher festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „örtlicher Grünzug“ in eine Fläche für Sport- und Spielanlagen „Sportanlagen“*
- *Änderung der bisher festgesetzten Flächen für Sport- und Spielanlagen „Sportanlagen“ und Flächen für den Gemeinbedarf „Schule“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Dorfgemeinschaftseinrichtungen“ in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung - Bürgerhaus“*
- *Änderung der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung*
- *Erweiterung von überbaubaren Grundstücksflächen*

2. Bodenrechtliche Festsetzungen

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 35 „Steinhuder-Meer-Straße“ getroffenen textlichen Festsetzungen bleiben – soweit diese nicht von der 1. Änderung betroffen sind - unverändert und weiterhin rechtsverbindlich. Auf den Bebauungsplan Nr. 35 „Steinhuder-Meer-Straße“ wird verwiesen.

3. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

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 vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244).

4. Maßnahmen für den Artenschutz

- 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 auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis 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.

5. Archäologischer Denkmalschutz

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i.S.v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstören. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterböden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

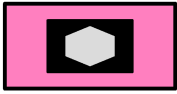
Mit folgenden Nebenbestimmungen ist zu rechnen:

1. Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterböden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie an die zuständige Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeburg, Tel. 05722/9566-15 oder Email: Archaeologie@SchaumburgerLandschaft.de) zu richten.
2. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben und im Beisein der Kommunalarchäologie zu erfolgen.
3. Zur Verbesserung der Planungssicherheit sollten im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen durchgeführt werden. Erst dadurch kann die Denkmalqualität und -Ausdehnung bestimmt und Störungen des weiteren Bauablaufes durch unerwartet auftretende Funde minimiert werden.
4. Im Falle erhaltener Befunde sind wiederum in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Ausgrabungen anzusetzen, deren Umfang und Dauer von der Ausdehnung der Funde und Befunde abhängig ist. Die Details einer archäologischen Untersuchung sind in einer gesonderten Vereinbarung festzuhalten.
5. Die durch die Untersuchungen entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Kommunalarchäologie getragen werden (Verursacherprinzip gem. § 6 Abs. 3 NDSchG).
6. Weiter wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind, Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: Archaeologie@SchaumburgerLandschaft.de) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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.
7. Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der Kommunalarchäologie jeweils ein Zeitraum von bis zu drei Wochen einzuräumen.

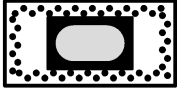
Planzeichenerklärung

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 5 BauGB



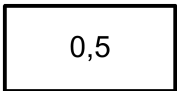
Flächen für den Gemeinbedarf "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Bürgerhaus"



Flächen für Spiel- und Sportanlagen "Sportanlagen"

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



0,5

Grundflächenzahl

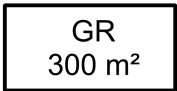
§ 16 BauNVO



II

Zahl der Vollgeschosse

§ 16 BauNVO



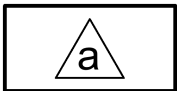
GR
300 m²

GR = maximale Grundfläche = 300 m²

§ 16 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE

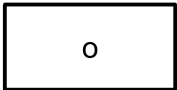
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



a

abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge

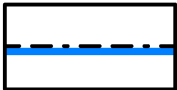
§ 22 BauNVO



o

offene Bauweise

§ 22 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude (innerhalb des Plangebietes)

$\frac{22}{6}$

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



Bemaßung



Maßstab 1 : 1.000

Sportplatz

Sprecherkabine

$\frac{3}{14}$

	I
GR 300m ²	-
-	a

z

Sportplatz

	I
GR 800m ²	-
-	a

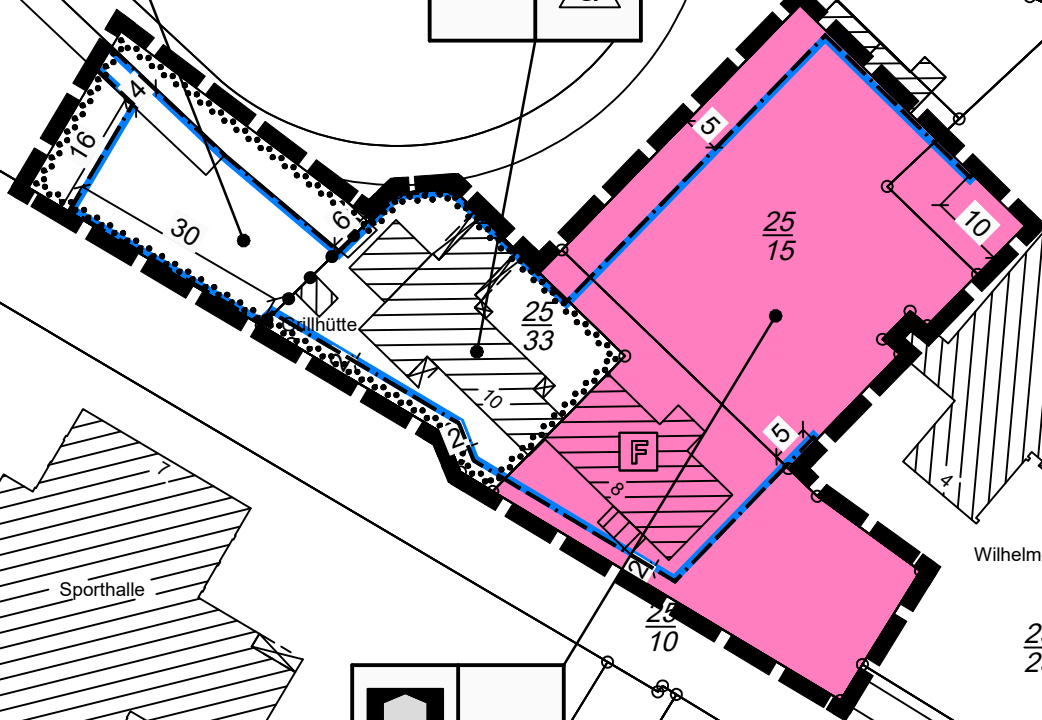
$\frac{25}{28}$

$\frac{3}{19}$

Tennisplatz

Tribüne

$\frac{3}{20}$



	II
"Bürgerhaus"	-
0,5	-
-	O

$\frac{25}{34}$

$\frac{25}{32}$

$\frac{64}{8}$

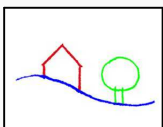
$\frac{64}{7}$

$\frac{15}{18}$

$\frac{15}{13}$

$\frac{15}{16}$

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020



Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau (IfR)

31737 Rinteln - Seetorstraße 1a

Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35
"Steinhuder-Meer-Straße"
Flecken Hagenburg**