

# **Bauleitplanung des Flecken Hagenburg Landkreis Schaumburg**

## **Bebauungsplan Nr. 25 „An der Wasserfurche“ - 5. Änderung -**

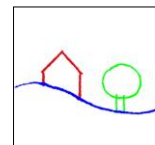
**-Vorentwurf-**

**M. 1:1.000**

**Stand 11/2018**

---

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



## I. BODENRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel-Nahversorgung“ (SO) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

- (1) Innerhalb des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel-Nahversorgung“ ist nur ein Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.300 m<sup>2</sup> zulässig.
- (2) Innerhalb des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel-Nahversorgung“ werden aperiodische Randsortimente, die nicht zu dem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) gehören, auf max. 10 % der Verkaufsflächen begrenzt. Diese Sortimente werden auf die festgesetzte maximale Verkaufsfläche angerechnet.

### § 2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- (1) Die Höhe der im Plangebiet errichteten Gebäude und Werbeanlagen wird auf max. 54,00 m üNNH begrenzt. Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut, lotrecht zur Bezugsebene gemessen, definiert.
- (2) Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann gem. § 16 Abs. 6 BauNVO in begründeten Ausnahmefällen, d.h. zwingende betriebliche oder technische Gründe für Gebäudeteile (technische Anlagen/Dachaufbauten), wenn die Gebäudeteile keine Geschosse enthalten, sowie Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (z.B. Photovoltaikanlagen, Anlagen zur Brauchwassererwärmung) überschritten werden. Die zulässige Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wird auf max. 2,0 m, gemessen ab OK Dachhaut, begrenzt.
- (3) Der Bezugspunkt für die Ermittlung der o.g. Höhen ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt.

### § 3 Überschreitung der Grundflächenzahl (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO)

Die Grundflächenzahl kann innerhalb des SO-Gebietes „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel-Nahversorgung“ bei Vorhaben gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,80 überschritten werden.

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

Innerhalb des SO-Gebietes „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel-Nahversorgung“ gilt eine abweichende Bauweise i.S. einer offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge. Die Gebäudelänge wird durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt.

### § 5 Durchgrünung des Plangebietes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) Innerhalb des SO-Gebietes „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel-Nahversorgung“ ist je angefangene 12 Stellplätze zwischen den Stellplätzen als gliederndes Element ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 m Höhe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten soweit die Belange nach § 10 nicht entgegenstehen. Bei Abgang von Gehölzen ist entsprechender Ersatz zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach der in Hinweis Nr. 5 beigefügten Artenliste.

- (2) Die Anpflanzungen sind nach Fertigstellung des Vorhabens bzw. spätestens zwei Vegetationsperioden nach Baubeginn durchzuführen.

**§ 6 Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

- (1) Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten und zu ergänzen. Auf der Fläche sind je 100 m<sup>2</sup> 1 groß- oder 2 mittelkronige Bäume 1. oder 2. Ordnung und 40 Strauchgehölze in lockeren Gehölzgruppen aus jeweils 1 bis 2 Bäumen und 10 bis 15 Sträuchern zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Bereits vorhandene Bäume und Sträucher sind hierbei in Ansatz zu bringen. Die Artenauswahl richtet sich nach der in Hinweis Nr. 5 beigefügten Artenliste.
- (2) Für die vorzunehmenden Anpflanzungen werden die folgenden Pflanzqualitäten festgesetzt: Bäume 1. Ordnung sind mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm, Bäume 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm als Hochstämme, alternativ Bäume 2. Ordnung als Heister 200-250 cm hoch; freiwachsende Strauchgehölze in einer Höhe von mindestens 100 cm zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen, soweit die Belange nach § 10 nicht entgegenstehen.
- (3) Die Anpflanzungen sind nach Fertigstellung des Vorhabens bzw. spätestens zwei Vegetationsperioden nach Baubeginn durchzuführen.

**§ 7 Lärmschutz innerhalb des festgesetzten SO - Gebietes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Art und Umfang der Festsetzungen ergeben sich erst auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens.

**§ 8 Baufeldräumung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- (1) 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 Landkreis Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- (2) 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 Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

**§ 9 Oberflächenentwässerung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf eigenem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Ergänzend zur Regenwasserversickerung sind eine Brauchwassernutzung sowie die Regenwassersammlung in Zisternen o.ä. zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn örtliche Bodenverhältnisse einer Bodenversickerung entgegenstehen. Für diesen Fall ist das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten, sodass nur die natürliche Abflussspende an die nächste Vorflut abgegeben werden darf. Die Abflussspende beträgt für diesen Fall 5 l/s und ha.

**§ 10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Bauverbotszone**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 9 FStrG)

- (1) Innerhalb der festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind Nebenanlagen in jeglicher Form von Hochbauten sowie Werbeanlagen nicht zulässig.
- (2) Innerhalb der festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind im Bereich der festgesetzten Sichtdreiecksflächen jegliche sichtbehindernden Einrichtungen einschl. Bewuchs in mehr als 0,80 m Höhe über den angrenzenden Fahrbahnrändern nicht zulässig.

**§ 11 Öffentliche Straßenverkehrsfläche**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ist auf der Westseite der Verkehrsfläche eine Baumreihe aus Laubbäumen 1. Ordnung zu pflanzen. Der regelmäßige Pflanzabstand der Bäume darf 12,5 m nicht überschreiten. Ausnahmen sind für die erforderliche Grundstückszufahrt möglich. Die Artenauswahl richtet sich nach der in Hinweis Nr. 5 beigefügten Artenliste.

<b>II. Örtliche Bauvorschriften</b>
-------------------------------------

Die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 25 "An der Wasserfurche", einschl. dessen 1. bis 4. Änderung, getroffenen örtlichen Bauvorschriften werden durch diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 für ihren räumlichen Geltungsbereich ersatzlos aufgehoben.

<b>III. HINWEISE</b>
----------------------

**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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

*Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113).

*Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*

in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. S. 190).

**2. Archäologischer Denkmalschutz**

Es 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:

Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) und 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.

### 3. DIN-Vorschriften und Richtlinien

Die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen zitierten DIN-Vorschriften und Richtlinien werden bei der Samtgemeinde Sachsenhagen bereitgehalten.

### 4. Militärischer Flugplatz Wunstorf

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich nach § 12 Abs. 3 Ziffer 2a LuftVG des militärischen Flugplatzes Wunstorf. Ferner liegt das Plangebiet im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 18 a LuftVG und im Interessengebiet militärischer Funk.

Sollte es bei diesem Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese **gesondert** zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (E-Mail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen. Aufgrund der Nähe zum Flugplatz kann es zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

### 5. Artenliste für standortgerechte Laubbäume

		Boden						Anpassung an Klimawandel
Nährstoffversorgung		Gering		Mittel		gut		Trockenheits-resistent
Feucht (F), Trocken (T)		F	T	F	T	F	T	
(x)	Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )			●	●	●	●	-
	Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )		●				●	-
	Espe, Zitterpappel ( <i>Populus tremula</i> )	○	●	○	●	○	●	X
(x)	Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )				●		●	X
	Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )			●	●	●	●	X
	Moorbirke ( <i>Betula pubescens</i> )	●	○	●	○			
	Sandbirke ( <i>Betula pendula</i> )	●	●	●	●			X
(x)	Sommerlinde ( <i>Tilia platyphyllos</i> )				●		●	-
(x)	Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )			●	●	●	●	X
	Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	●	●	●	●	●	●	-

	Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> )	○	●	○	●	○	●	X
	Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )			●		●		-
	Vogelbeere, Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	○	●	○	●			-
(x)	Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )			○	●	○	●	-
	Wildapfel ( <i>Malus sylvestris</i> )				●		●	-
	Wildbirne ( <i>Pyrus pyraeaster</i> )				●		●	X
(x)	Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )				●		●	X
	Schwarzerle ( <i>Alnus glutinosa</i> )	○		●		●		-
<p>● = gut geeignet ○ = bedingt geeignet (x) = nur in geringem Umfang einzusetzende Arten</p>					<p>X = Trockenheitsresistent - = problematisch oder sehr eingeschränkte Trockenheitsresistenz</p>			

**6. Externe Kompensationsmaßnahmen**  
(im Sinne von. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 a Abs. 3 BauGB)

*Die Darlegung der externen Ausgleichsmaßnahme erfolgt zur öffentlichen Auslegung.*

# Planzeichenerklärung

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

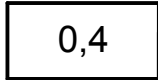


Sondergebiet mit der Zweckbestimmung  
"Großflächiger Einzelhandel -  
Lebensmittel - Nahversorgung"  
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 11 (3) BauNVO

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



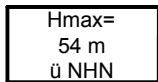
Grundflächenzahl  
(siehe textl. Festsetzungen § 3)

§ 16 BauNVO



Geschossflächenzahl

§ 16 BauNVO

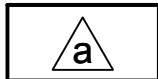


maximale Gesamthöhe = 54 m ü. NHN  
(über Normalhöhennull)  
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 16 BauNVO

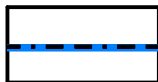
## BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



abweichende Bauweise, i.S. einer offenen  
Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge  
(siehe textl. Festsetzungen § 4)

§ 22 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO

## VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Ein- und Ausfahrtsbereich

## FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit  
Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen  
(siehe textl. Festsetzungen § 6)

§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

## SONSTIGE PLANZEICHEN



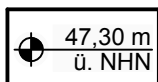
Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB

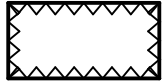


Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

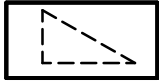


Bezugspunkt in m ü. NHN für die Begrenzung  
der Gebäudehöhe



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe textl. Festsetzungen § 10)

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB



Sichtdreiecksflächen, auf diesen Flächen sind jegliche sichtbehindernde Einrichtungen, bauliche Anlagen und Bewuchs ab einer Höhe von 0,80 m gemessen von der jeweils nächstliegenden Fahrbahnoberkante unzulässig.

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{22}{6}$

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

5

Bemaßung



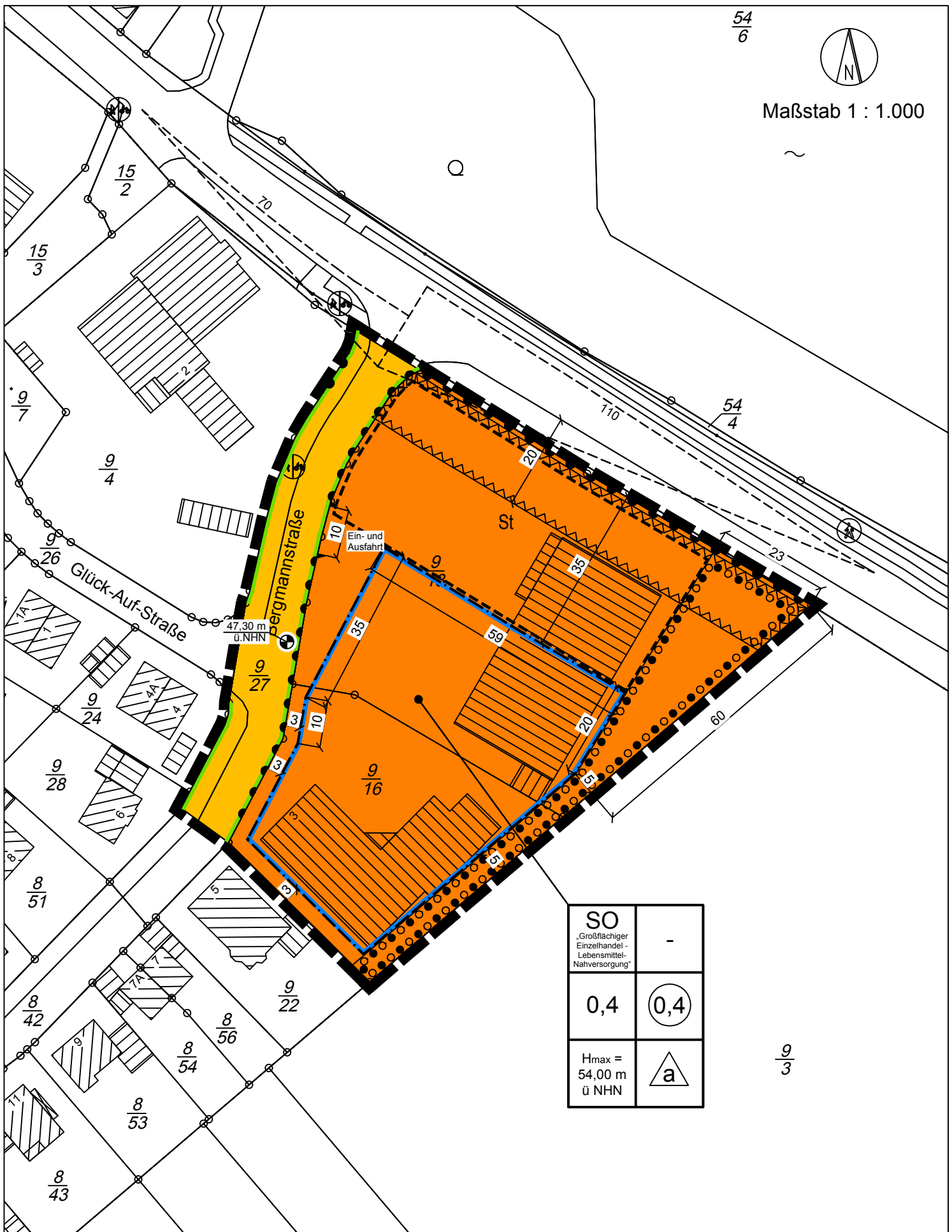
Fuß- und Radweg



$\frac{54}{6}$




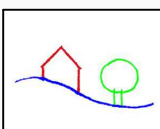
Maßstab 1 : 1.000



SO	-
„Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel-Nahversorgung“	-
0,4	0,4
Hmax = 54,00 m ü NHN	a

$\frac{9}{3}$

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 



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

**5. Änderung  
des Bebauungsplan Nr. 25  
"An der Wasserfurche"  
Flecken Hagenburg**