

Bauleitplanung des Flecken Hagenburg Landkreis Schaumburg

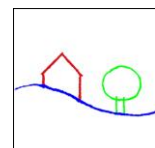
Bebauungsplan Nr. 36 „Am Mühlenwege“ einschl. örtlicher Bauvorschriften

-Vorentwurf-

M. 1:1.500

Stand 05/2018

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



I. BODENRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA)

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

- (1) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1-, WA2- und WA3-Gebiete) sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Innerhalb der festgesetzten WA 1-, WA 2- und WA 3-Gebiete werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO ausgeschlossen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

§ 2 Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindergarten/Kinderkrippe“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindergarten/Kinderkrippe“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Betreuung von Kindern (Kindergarten/Kinderkrippe) und den damit verbundenen Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen auch Sozial- und Schlafräume sowie Stellplätze und Nebenanlagen.

§ 3 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- (1) Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt begrenzt:
- im WA 1: max. 9,50 m
 - im WA 2: max. 12,00 m
 - im WA 3: max. 9,50 m
- (2) Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbauzustand auf Höhe der mittleren Frontbreite der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Grundstücksgrenze. Als maßgeblicher Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksseite, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.

§ 4 Begrenzung der Grundstücksgrößen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb der WA 1-Gebiete wird die Grundstücksfläche auf maximal 600 qm je Baugrundstück festgesetzt.

§ 5 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt begrenzt:

- WA 1- Gebiet max. 1
- WA 2- Gebiet max. 6
- WA 3- Gebiet max. 2

§ 6 Nebenanlagen, Carports und Garagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 19 BauNVO)

Innerhalb der WA-Gebiete (WA1/WA2/WA3) sind auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Bereich der Vorgartenzonen) bis zu einer Tiefe von 3 m Nebenanlagen, Carports (offene Kleingaragen) und Garagen nicht zulässig. (§ 14 und § 12 (6) BauNVO). Bei Eckgrundstücken bildet die der Erschließung des Grundstückes dienende Grundstücksseite die Vorgartenzone (Zufahrtsbereich).

§ 7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Durchgrünung des Plangebietes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 (siehe Hinweise). Die zu pflanzenden Sträucher sind als 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.
- (2) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten 1 und 2 (siehe Hinweise).
- (3) Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

§ 8 Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- (1) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Ö1) mit der Zweckbestimmung „örtlicher Grünzug“ sind Bäume in Gruppe zu je 3 Stück zu pflanzen. Die Laubbäume sind mit einem Stammumfang von mind. 14 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die nicht von Gehölzen eingenommenen Flächen sind als Rasenflächen oder Staudenpflanzungen herzustellen. Darüber hinaus sind die für die Erholung und den Aufenthalt erforderlichen Wege und Plätze zulässig, soweit der Charakter der Hauptnutzung „Grünzug“ erhalten bleibt.
- (2) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Ö2) mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist die Errichtung eines Spielplatzes mit den damit verbundenen Spiel- und Aktivitätsflächen sowie Geräten zulässig. Die Grünflächen sind mit einer artenreichen Grünland- oder Rasenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen. Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Laubbäume sind mit einem Stammumfang von

mind. 14 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 (siehe Hinweise). Innerhalb der Grünfläche Ö2 sind bauliche Anlagen zum Zwecke des zeitlich begrenzten Aufenthaltes von Kindern und als Bestandteil einer Spiel- und Kommunikationsfläche bis zu einer Grundfläche von max. 150 m² zulässig.

- (3) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Ö3) mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 (siehe Hinweise). Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 1,50 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch und die Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.
- (4) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Ö4) mit der Zweckbestimmung „örtlicher Grünzug“ sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die Pflanzqualität richtet sich nach Abs. 3.
- (5) Die in den Abs. 1 und 2 genannten Pflanzmaßnahmen sind spätestens nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

§ 9 Lärmschutz innerhalb der festgesetzten WA – Gebiete/Fläche für den Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten WA–Gebiete (WA 1, WA 2 und WA 3) und der Fläche für den Gemeinbedarf sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmsituation (B 441 Altenhäger Straße) gegenüber der gemäß DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor den von der Altenhäger Straße hervorgerufenen Lärmimmissionen werden gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (aktiver und passiver Schallschutz). Bei der Bemessung sind die im B-Plan dargestellten Lärmpegelbereiche zu beachten. Diesbezüglich wird auf die aktuellen technischen Regelwerke der DIN 4109, der VDI-Richtlinie 2719 bzw. auf die 24. Verordnung zur Durchführung des BImSchG verwiesen.

(1) Festsetzung des aktiven Schallschutzes – Lärmschutzwall/-wand

1. Auf den im B-Plan festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) – parallel zur Altenhäger Straße - ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mind. 3,0 m zu errichten. Bezugsebene für die Höhe des Lärmschutzwalles ist die angrenzende und ausgebaute öffentliche Verkehrsfläche (Altenhäger Straße). Innerhalb der Einmündungsbereiche öffentlicher Verkehrsflächen ist alternativ die Errichtung einer begrünten Lärmschutzwand zulässig.
2. Die Begrünung des Lärmschutzwalles richtet sich nach § 8 (3) der textlichen Festsetzung.

(2) Festsetzung des passiven Schallschutzes

1. Innerhalb der in den WA 1-, WA 2- und WA 3-Gebieten und der Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Lärmpegelbereiche II bis IV sind die in der DIN 4109 (in der Fassung von November 1989), Tabelle 10 angegebenen Schalldämm- Maße R_w , R für Wände und Fenster jeweils einzeln einzuhalten. Das resultierende Schalldämm-Maß R_w , res ist in Abhängigkeit des Fensterflächenanteils zu bestimmen. Um das erforderliche R_w , R zu realisieren, müssen die Fenster (und Außenwände) einen Prüfwert von $R_{w,p} > R_w, R + 2$ dB aufweisen (vergl. DIN 4109 in der Fassung von November 1989, Tabelle 11, Fußnote 1).

Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 gem. nachstehenden Tabellen vorzusehen (Festsetzung von konkreten Schalldämm-Maßen):

<i>Lärmpegelbereich (LPB)</i>	<i>Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)</i>
<i>I</i>	<i>bis 56</i>
<i>II</i>	<i>56 bis 60</i>
<i>III</i>	<i>61 bis 65</i>
<i>IV</i>	<i>66 bis 70</i>

*) *resultierendes, bewertetes Bau-Schalldämm-Maß*

2. Ab einer Schalleinwirkung von mehr als 45 dB(A) nachts sind bei Schlafräumen und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster, die an der straßenzugewandten Seite (Altenhäger Straße) angeordnet werden, entsprechenden Einfügungs-Dämpfungsmaß) oder äquivalente Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) vorzusehen (vgl. DIN 1946).
3. Ab einer Schalleinwirkung von mindestens 58 dB(A) sind schützenswerte Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien und Balkone) nur auf der von der Geräuschquelle (Straße) abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine geeignete Abschirmmaßnahme (z.B. Wand oder Nebengebäude) oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen) geschützt werden. Dies ist im Einzelfall zu prüfen. Die relevante Linie der Schallausbreitung ist im B-Plan durch Planzeichen gekennzeichnet.
4. Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. schalltechnischen Anforderungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur (Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen) in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden.

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

Baufeldfreiräumung 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 möglich, wenn ein Biologe (Ornithologe) vor Baubeginn feststellt, dass keine Bruten (mehr) im Wirkungsbereich des Eingriffs vorhanden sind.

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

Das innerhalb des Plangebiets anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abflussspende an die nächste Vorflut abgegeben wird. Als Bemessung sind 5 l/s*ha für ein 10-jährlicher Regenereignis zu Grunde zulegen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich nur auf die im Bebauungsplan festgesetzten WA-Gebiete (WA 1, WA 2 und WA 3).

§ 2 Dächer

- (1) Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung der Dächer von Hauptbaukörpern beträgt mindestens 28°, höchstens 48°. Für die Dächer von Zwerchhäusern (sogenannte Friesengiebel) sind ausnahmsweise auch steilere Dachneigungen zulässig. Bei Pultdächern ist eine Neigung von mindestens 25° vorgeschrieben.
- (2) Als Farben für die Dachdeckung sind die Farbtöne von "rot-rotbraun", „braun – dunkelbraun“ und „schwarz-anthrazit“ in Anlehnung an die in § 4 genannten RAL-Töne zulässig.
- (3) Zur flächenhaften Dachdeckung sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine zulässig. Glänzend engobierte und hochglänzende (mit keramischer Überzugsmasse versehen) und stark reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig.
- (4) Die unter Abs. 1 bis 3 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordächer, Dachaufbauten), Wintergärten, Solaranlagen und Grasdächer.

§ 3 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

§ 4 Farbtöne

Für die in § 2 Abs. 2 festgesetzten Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbbregister RAL 840 HR ableitbar.

- (1) Für den Farbton "rot - rot-braun" im Rahmen der RAL:

2001 - rotorange	3005 - weinrot
2002 - blutorange	3009 - oxydrot
3000 - feuerrot	3011 - braunrot
3002 - karminrot	3013 - tomatenrot
3003 - rubinrot	3016 - korallenrot
3004 - purpurrot	
- (2) Für den Farbton "braun-dunkelbraun" im Rahmen der RAL:

8001 - ockerbraun	8014 - sepiabraun
8003 - lehmtraun	8015 - kastanienbraun
8004 - kupferbraun	8016 - mahagonibraun
8007 - rehbraun	8017 - schokoladenbraun
8008 - olivbraun	8023 - orangebraun
8011 - nussbraun	8024 - beigebraun
8012 - rotbraun	8025 - blassbraun
- (3) Für den Farbton „schwarz - anthrazit“ im Rahmen der RAL:

7016 - anthrazitgrau	9004 - signalschwarz
7021 - schwarzgrau	9011 - graphitschwarz
7024 - graphitgrau	

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht.

III. HINWEISE

a. 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 28. Februar 2018 (Nds. GVBl. S. 22).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

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

b. 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.

c. DIN-Vorschriften und Richtlinien

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

**d. Artenliste 1 für standortheimische und -gerechte Baumpflanzungen
(siehe textliche Festsetzung §§ 7 und 8)**

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

**e. Artenliste 2 für typische und bewährte Obstgehölze
(siehe textliche Festsetzung § 7)**

Sorte

Äpfel

Krügers Dickstiel
Danziger Kantapfel
Kaiser Wilhelm
Baumanns Renette
Goldparmäne
Kasseler Renette
Adersleber Calvill
Finkenwerder Herbstprinz
Halberstädter Jungfernapfel
Schöner von Nordhausen
Biesterfeld Renette
Schwöbersche Renette
Sulinger Grünling
Bremer Doorapfel

Birnen

Bosc's Flaschenbirne

Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gräfin v. Paris
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche von Charneux
Pastorenbirne
Rote Dechantsbirne

Kirschen

Dollesepler
Schneiders späte Knorpelkirsche
Schattenmorelle

Pflaumen, Renecloden, Mirabellen

Frühzwetsche
Hauszwetsche
Nancy Mirabelle
Ontariopflaume
Qullins Reneclode
Wangenheimer

Walnuss

Diverse Sorten

f. Externe Kompensationsmaßnahmen

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

Für die externe Kompensation des Eingriffs steht auf Eigentumsflächen des Flecken Hagenburg ein Flächenpool zur Verfügung. Diese Fläche („Vossacker“) befindet sich südöstlich von Hagenburg bzw. der L 445 nördlich angrenzend an einen zusammenhängenden Waldbestand. Der Flächenpool umfasst eine Fläche von insgesamt 96.000 m² (siehe nachfolgende Abbildung). Davon wurden im südöstlichen Flächenteil bereits 56.574 m² als Ausgleichsfläche hergerichtet. Der größte Teil dieser Teilfläche wurde bereits für den Ausgleich unterschiedlicher Eingriffe in Anspruch genommen, so dass derzeit noch eine bereits hergerichtete Fläche von 5.035 m² zur Verfügung steht und in Anrechnung gebracht werden kann (Flecken Hagenburg, Vermerk v. 02.11.2017).

**Abb.: Lage der externen Kompensationsfläche (Flächenpool Vosskuhle),
Kartengrundlage TK 25 © LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln**

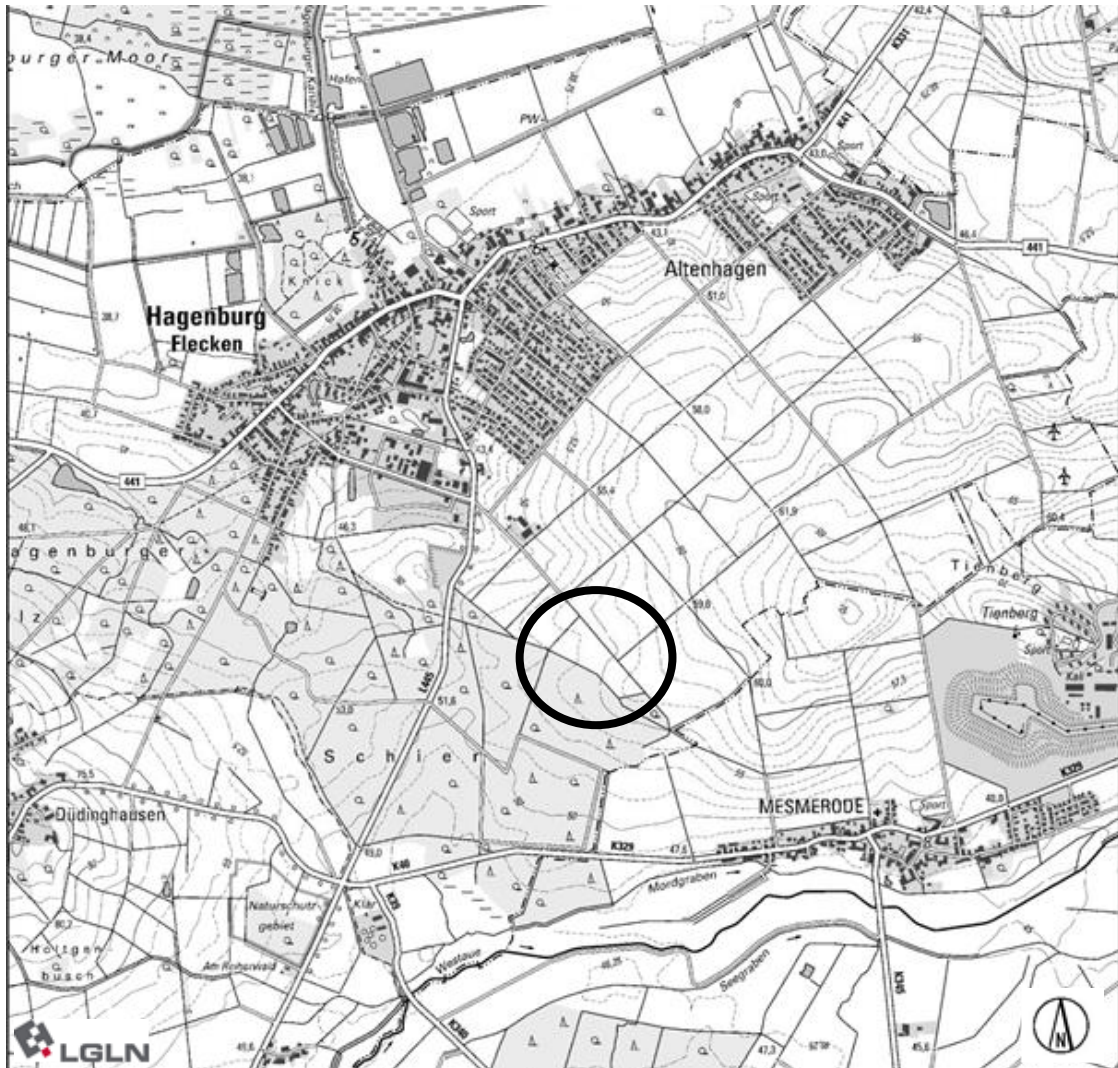
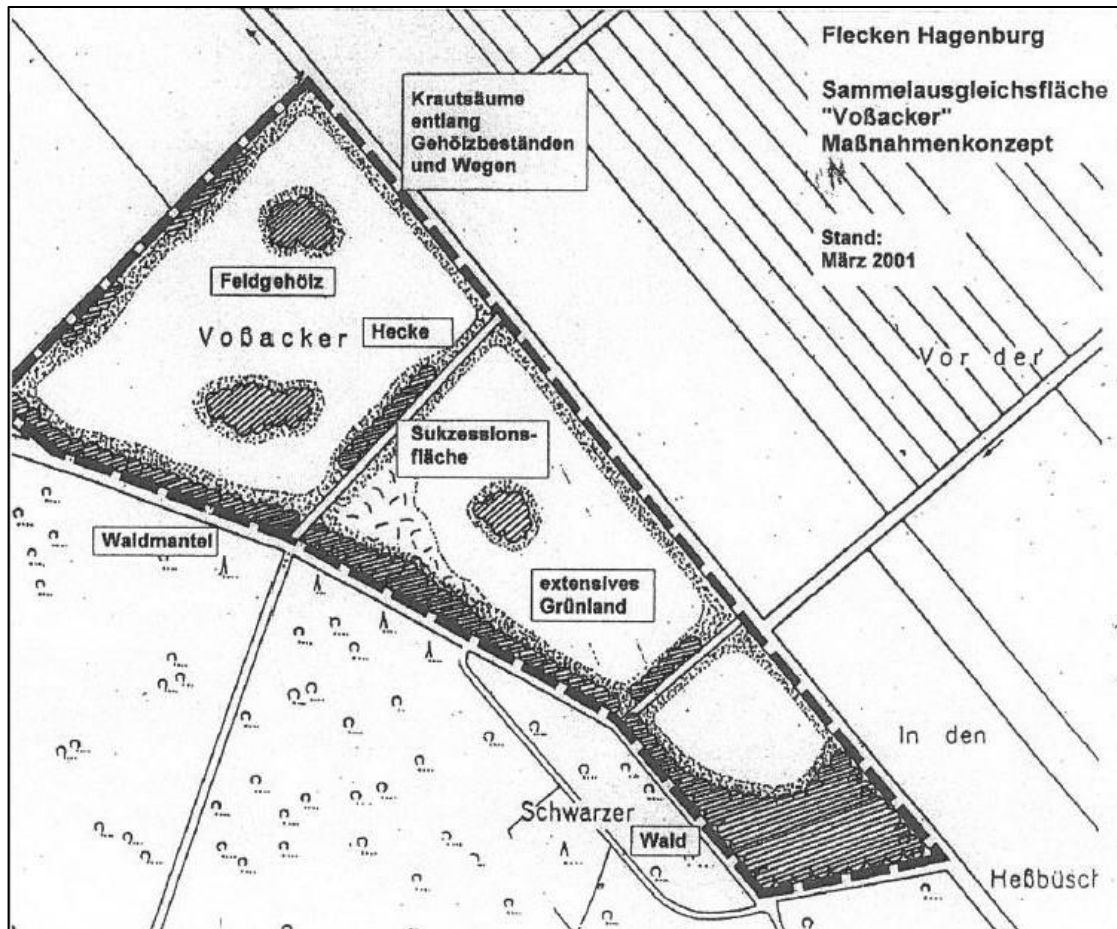


Abb.: Maßnahmenkonzept Flächenpool Vosskuhle (Planungsgruppe Stadtlandschaft 2001)



Ausgangszustand der Entwicklung ist eine ackerbauliche Nutzung. Das nördlich an-grenzende Waldgebiet „Schier“ ist als naturnaher Eichen-Hainbuchenwald zu charakterisieren. U. a. entlang des Waldrandes sind aber auch Lärchen und Fichten vertreten.

Folgende Entwicklungsziele bestehen für diesen Flächenpool:

Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche soll überwiegend zu einem strukturrechen Offenland entwickelt werden mit einer engen Verzahnung zwischen Grünland, Hochstaudenfluren und Gehölzbeständen.

Zu dem angrenzenden Wald soll ein standortgerechter Waldmantel aufgebaut werden. Auf einem kleinen Flächenteil soll ein Waldbestand neu angelegt werden.

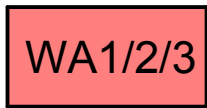
Bei einer angenommenen Aufwertung um durchschnittlich 2 Wertpunkte kann mit der bereits umgesetzten Maßnahme ein Verlust von 10.070 Wertpunkten ausgeglichen werden. Somit wird zusätzlich der bislang nicht umgesetzte Flächenanteil des Pools in einem Umfang von etwa 1,25 ha herzurichten und in Anspruch zu nehmen sein, so dass insgesamt eine Fläche von ca. 6,9 ha in Anspruch genommen sein wird.

Die Darstellung dieser externen Ausgleichsmaßnahme wird zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

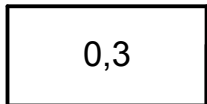


Allgemeines Wohngebiet
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 4 BauNVO

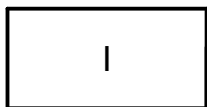
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



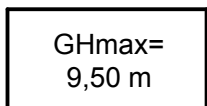
Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO



Zahl der Vollgeschosse

§ 16 BauNVO

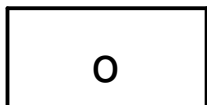


GHmax = maximale Gebäudehöhe
(siehe textl. Festsetzungen § 3)

§ 16 BauNVO

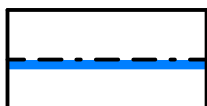
BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



offene Bauweise

§ 22 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

§ 9 (1) Nr. 5 BauGB



Flächen für den Gemeinbedarf "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindergarten/Kinderkrippe" (siehe textl. Festsetzungen § 2)

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



öffentliche Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung: "Fuß- und Radweg"



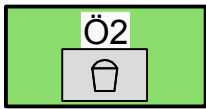
öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung: "öffentliche Parkflächen"

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: "örtlicher Grünzug"
(siehe textl. Festsetzungen § 8 (1))



Öffentliche Grünfläche,
Zweckbestimmung: "Spielplatz"
(siehe textl. Festsetzungen § 8 (2))

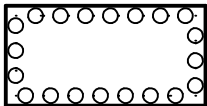


Öffentliche Grünfläche,
Zweckbestimmung: "Lärmschutzwall"
(siehe textl. Festsetzungen § 8 (3))



Öffentliche Grünfläche,
Zweckbestimmung: "örtlicher Grünzug"
(siehe textl. Festsetzungen § 8 (4))

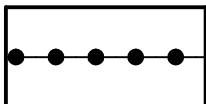
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(siehe textl. Festsetzungen § 7)

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



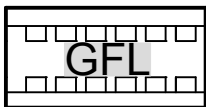
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



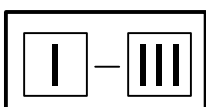
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der
Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu
belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



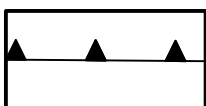
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum
Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im
Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes -
Lärmschutzwall (siehe textl. Festsetzungen § 9 (1))

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



Bezeichnung der Teilflächen für Lärmpegelbereiche
(siehe textl. Festsetzungen § 9 (2))

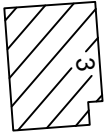
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



Abgrenzung der Teilflächen für Lärmpegelbereiche, die
Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen
Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 9 (2))

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

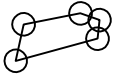
SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{22}{6}$

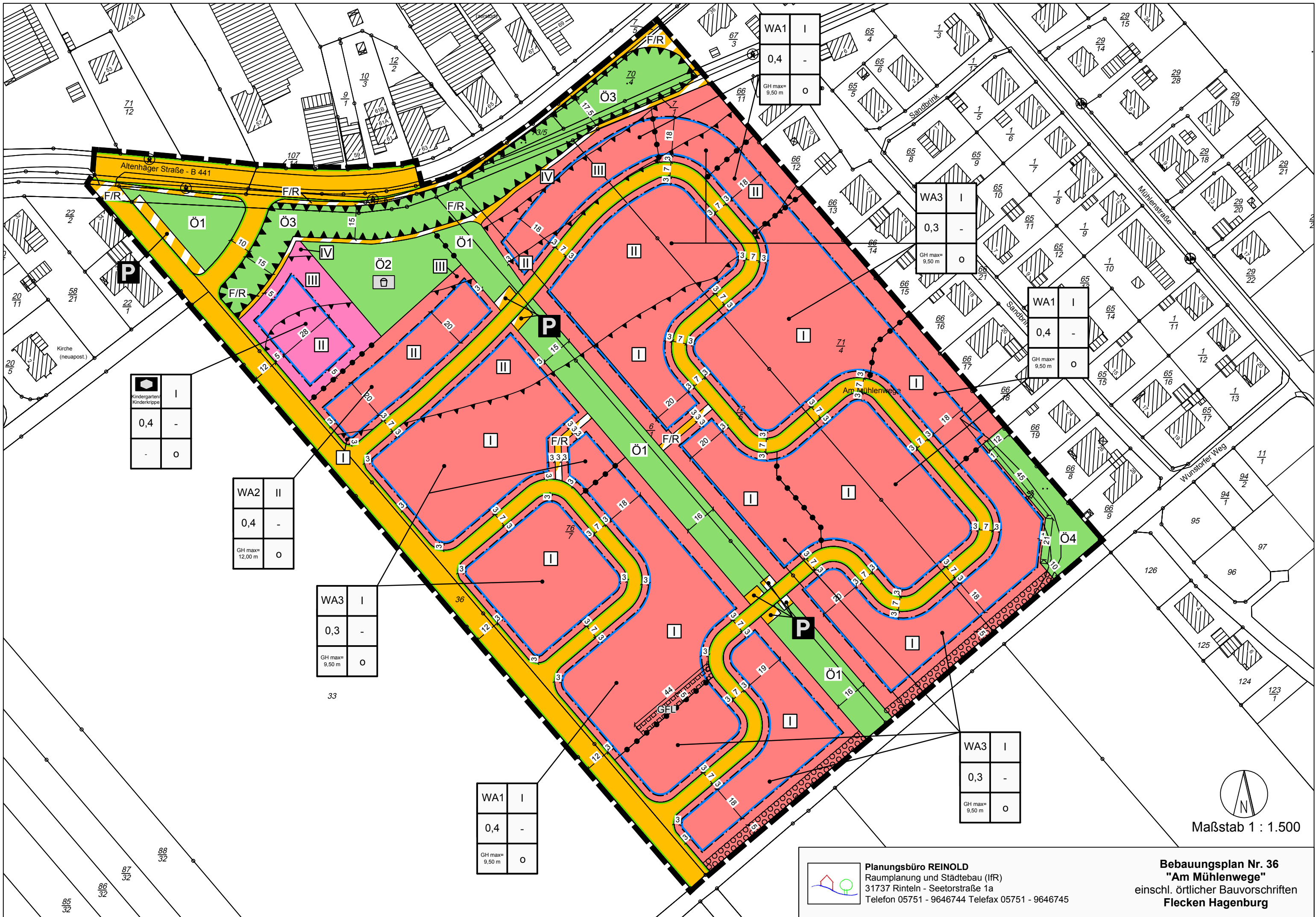
Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



Bemaßung



	I
0,4	-
-	o

WA2	II
0,4	-
GH max= 12,00 m	o

WA3	I
0,3	-
GH max= 9,50 m	o

WA1	I
0,4	-
GH max= 9,50 m	o

WA1	I
0,4	-
GH max= 9,50 m	o

WA3	I
0,3	-
GH max= 9,50 m	o

WA1	I
0,4	-
GH max= 9,50 m	o

WA3	I
0,3	-
GH max= 9,50 m	o



Maßstab 1 : 1.500

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

Bebauungsplan Nr. 36
"Am Mühlenwege"
 einschl. örtlicher Bauvorschriften
Flecken Hagenburg