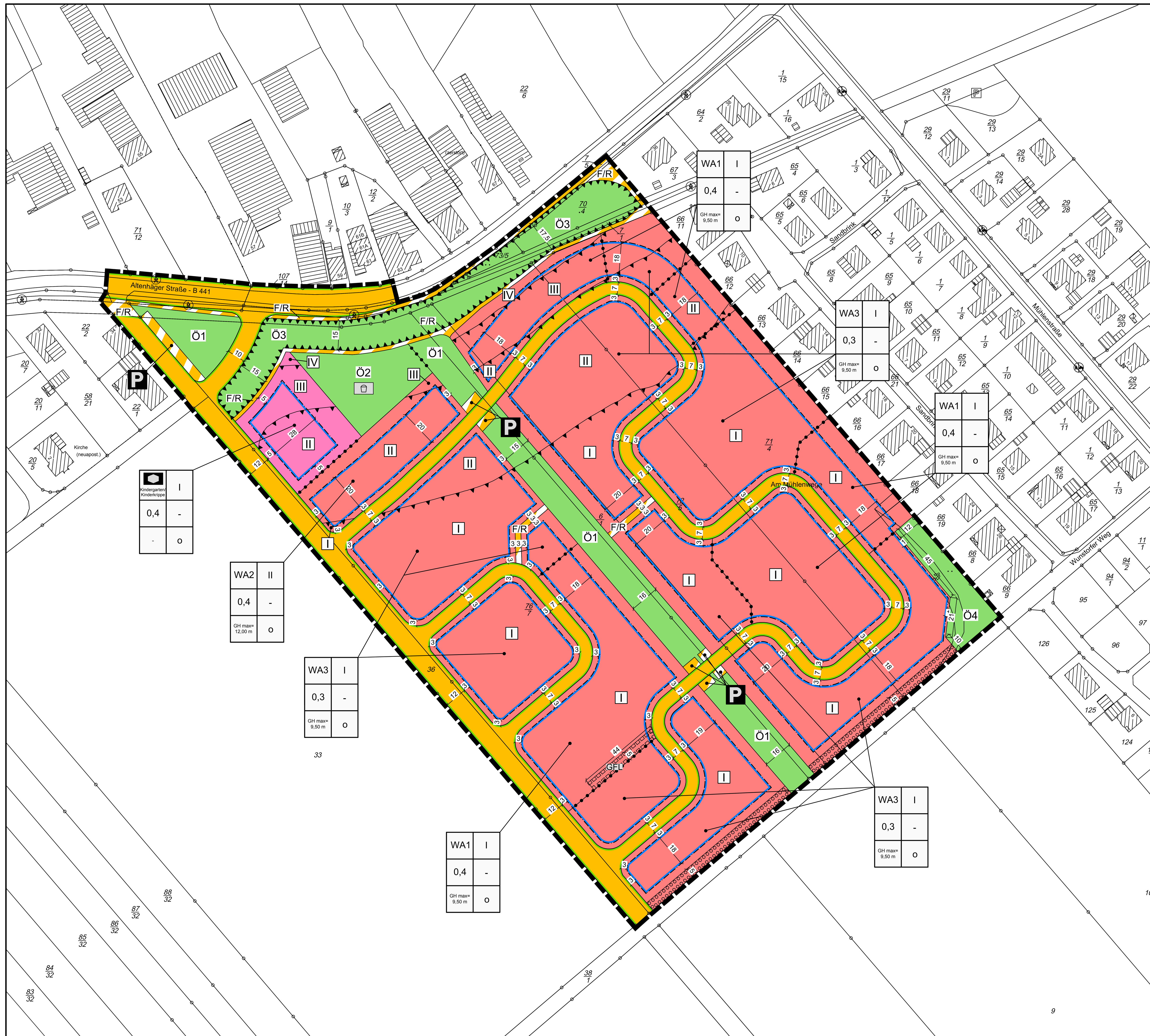


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN

Präambel des Bebauungsplanes
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat des Flecken Hagenburg diesen Bebauungsplan Nr. 36 „Am Mühlenwege“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Hagenburg, den __.__.____

....
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Flecken Hagenburg hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Am Mühlenwege", einschl. örtlicher Bauvorschriften, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hagenburg, den __.__.____

....
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Gemarkung:
Flur:

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

© 2018 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: Stand vom). 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.

Rinteln, den __.__.____
LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln

....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 „Am Mühlenwege“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet vom:

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

Rinteln, den __.__.____

....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Hagenburg hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 „Am Mühlenwege“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 „Am Mühlenwege“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, und Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom __.__.____ bis __.__.____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hagenburg, den __.__.____

....
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Hagenburg hat den Bebauungsplan Nr. 36 „Am Mühlenwege“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung einschl. Umweltbericht (gem. § 9 Abs. 8 und § 2 a BauGB) gebilligt.

Hagenburg, den __.__.____

....
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 36 „Am Mühlenwege“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.____ im Amtsblatt Nr. __/____ für den Landkreis Schaumburg ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 36 „Am Mühlenwege“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist damit am __.__.____ inkraftgetreten.

Hagenburg, den __.__.____

....
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 36 „Am Mühlenwege“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung einschl. Umweltbericht nicht geltend gemacht worden.

Hagenburg, den __.__.____

....
Gemeindedirektor

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses 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

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
WA1/2/3	Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen § 1)	§ 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
0,3	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
GHmax= 9,50 m	GHmax = maximale Gebäudehöhe (siehe textl. Festsetzungen § 3)	§ 16 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE — § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF — § 9 (1) Nr. 5 BauGB

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

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	öffentliche Verkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
F/R	öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung: "Fuß- und Radweg"	
P	öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung: "öffentliche Parkflächen"	

GRÜNFLÄCHEN — § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
Ö1	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: "örtlicher Grünzug" (siehe textl. Festsetzungen § 8 (1))	
Ö2	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: "Spielplatz" (siehe textl. Festsetzungen § 8 (2))	
Ö3	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: "Lärmschutzwall" (siehe textl. Festsetzungen § 8 (3))	
Ö4	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: "örtlicher Grünzug" (siehe textl. Festsetzungen § 8 (4))	

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 7)	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
GFL	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
I – III	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

Planzeichen	Erklärung
	Gebäude
22/6	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
6	Bemaßung

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 Grundstückgrenze. 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 Rw,p > R`w,R +2 dB aufweisen (vergl. DIN 4109 in der Fassung von November 1989, Tabelle 11, Fußnote 1).

   Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 gem. nachstehenden Tabellen vorzusehen (Festsetzung von konkreten Schalldämm-Maßen):

Lärmpegel-bereich (LPB)	*Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)*
I	*bis 56*
II	*56 bis 60*
III	*61 bis 65*
IV	*66 bis 70*

**): 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 Wirkbereich 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 Farbregister 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 - lehmbraun	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 er 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

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

Mittel- bis kleinkronige Laubbäume

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

Sträucher

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

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

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
Dolleseppler
Schneiders späte Knorpelkirsche
Schattenmorelle

Pflaumen, Renecloden, Mirabellen
Frühzwetsche
Hauszwetsche
Nancy Mirabelle
Ontariopflaume
Qullins Reneclode
Wangenheimer

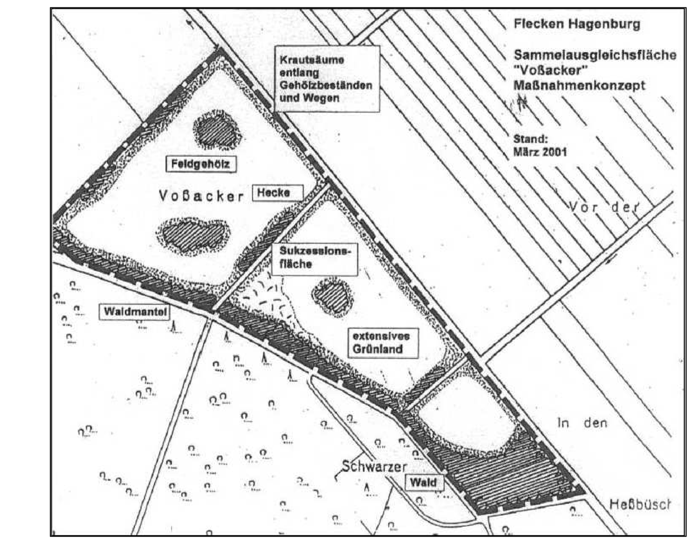
Walnuss
Diverse Sorten

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.

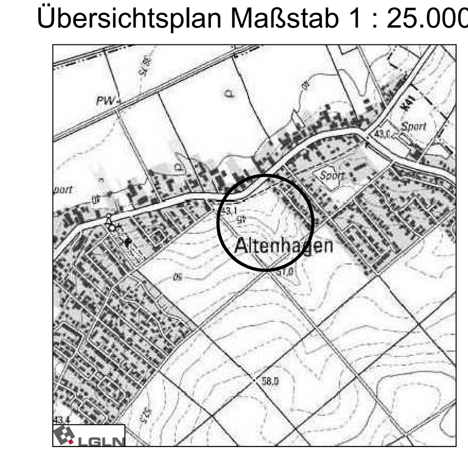
Folgende Entwicklungsziele bestehen für diesen Flächenpool:

Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche soll überwiegend zu einem strukturreichen 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.

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000 (TK 25)
Maßstab: 1:25.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Bauleitplanung des Flecken Hagenburg

Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 36
„Am Mühlenwege“

einschl. örtlicher Bauvorschriften

-Vorentwurf -

05/2018

Maßstab 1:1.000

Planungsbüro REINOLD
Raum- und Stadtplanung IfR
31737 Rinteln - Seetorstraße 1a
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745