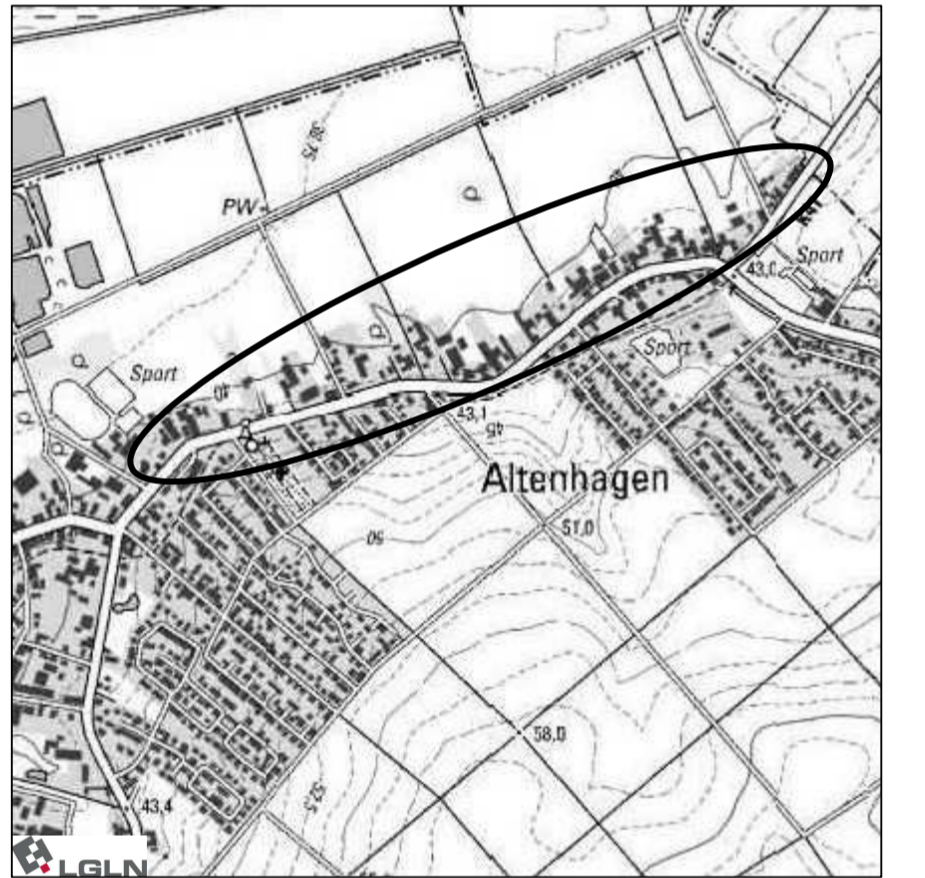




- ### Planzeichenerklärung
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 § 5 BauNVO
MD Dorfgebiet (siehe textl. Festsetzungen § 1)
- VERKEHRSLÄCHEN** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 öffentliche Verkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
- REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ** § 9 (6) BauGB
 Einzeleinrichtungen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
 Gebäude
 Flurstücksnummer
 Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



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

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

Präambel des Bebauungsplanes
 Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommuneverfassungsgesetzes hat der Rat des Fleckens Hagenburg diesen Bebauungsplan Nr. 37 „Dorfgebiet Altenhagen“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen.

Hagenburg, den _____
 Räte/in, den _____

Gemeindedirektor _____

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat des Fleckens Hagenburg hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Dorfgebiet Altenhagen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hagenburg, den _____
 Räte/in, den _____

Gemeindedirektor _____

Planunterlagen
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
 Gemarkung: Fur:
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2018 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Informationsdienst Niedersachsen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ-Stand vom _____). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Räte/in, den _____
 LGLN, Regionaldirektion Hainth-Hannover, Katasteramt Rinteln

(Unterschrift)

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 „Dorfgebiet Altenhagen“ sowie der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro REINOLD
 Seelstraße 1a - 31737 Rinteln
 Tel: 05751 - 9646744 Fax: 05751 - 9646745

Hagenburg, den _____
 Gemeindedirektor _____

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Hagenburg hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 „Dorfgebiet Altenhagen“ 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. 37 „Dorfgebiet Altenhagen“ 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 Fleckens Hagenburg hat den Bebauungsplan Nr. 37 „Dorfgebiet Altenhagen“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Sitzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung einschl. Umweltbericht (gem. § 9 Abs. 2 und § 2 a BauGB) gebilligt.

Hagenburg, den _____
 Gemeindedirektor _____

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Dorfgebiet (MD) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO)
 In der baulichen Nutzung des Dorfgebietes (MD-Gebietes) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgarten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.
3. sonstige Wohngebäude.
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens.
5. sonstige Gewerbebetriebe.
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
8. Gartenbaubetriebe.
9. Tankstellen.

§ 2 Maßnahmen für den Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 (1) Die Baufeldtheilung und Baumfällungen oder Gebirgsschnitte 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.

(2) Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermaus). 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.

Vorläufige Festsetzung zum Immissionsschutz:
§ 3 Lärmschutz innerhalb der festgesetzten MD – Gebiete (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Innerhalb der festgesetzten MD-Gebiete sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmexposition (Altenhäger Straße) gegenüber der gemäß DIN 18 005 "Schallschutz in Gebäuden" definierten Orientierungsweite erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor den von der Altenhäger Straße hervorgerufenen Lärmimmissionen werden gegen Außenlärm bauliche Schutzmaßnahmen festgesetzt (passiver Schallschutz). Bei der Bemessung sind die im B-Plan dargestellten Lärmpegelbereiche zu beachten. Dabezüglich wird auf die aktuellen technischen Regeln der DIN 4109 (in der Fassung von November 1989), verwiesen. Hinweis: Die Lärmpegelbereiche werden auf der Grundlage eines noch zu erstellenden schalltechnischen Gutachtens in die Planzeichnung übernommen.)

Festsetzung zum passiven Schallschutz
 1. Innerhalb der im MD-Gebiet festgesetzten Lärmpegelbereiche II bis V sind die in der DIN 4109 (in der Fassung von November 1989), Tabelle 10 angegebenen Schalldämm-Maße R_w, R_f für Wände und Fenster jeweils einzeln anzugeben. Das resultierende Schalldämm-Maß R_w, R_f ist in Abhängigkeit des Fensterflächenanteils zu bestimmen. Um das erforderliche R_w, R_f zu realisieren, müssen die Fenster (und Außenwände) einen Prüfwert von R_{w,p} = R_w + 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 (in der Fassung von November 1989) gem. nachstehenden Tabellen vorzuziehen (Festsetzung von konkreten Schalldämm-Maßen):

Lärmpegelbereich (LFB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75

*: resultierendes, bewertetes Bau-Schalldämm-Maß

2. Ab einer Schalleinwirkung von mehr als 45 dB(A) nachts sind bei Schlafräumen und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungöffnungen (mit einem Schalldämm-Maß der Fenster, die an der strahlungsgegenwärtigen Seite (Altenhäger Straße) angeordnet werden, entsprechenden Einflugschallmindermaß) oder akustische Maßnahmen (z.B. Innerbelüftung) vorzuziehen (vgl. DIN 1946).

3. Ab einer Schalleinwirkung von mehr als 60 dB(A) tags sind schutzrelevante Außenwändebereiche (z.B. Terrassen, Loggien und Balkone) nur auf der von der Gebäudefassade (Straße) abgewandten Gebäuseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine geeignete Abschirmmaßnahme (z.B. Wand oder Nebengebäude) oder durch bauliche Schutzmaßnahmen (z.B. Wintergärten, verglaste Loggien oder verglaste Schallschutzmaßnahmen) geschützt werden. Dies ist im Einzelfall zu prüfen. Die relevante Linie der Schallschattengrenze 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 Baustruktur (Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen) in Form einer Abstimmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden.

§ 4 Anpflanzen von Bäumen – auf privaten Flächen- (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche des festgesetzten MD-Gebietes ist auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein heimischer Laubbau oder typischer Obstbaum zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach den Hinweisen Nr. 3 und 4. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als weisener Heister mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 7,8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Die genannten Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen, jedoch spätestens innerhalb einer Vegetationsperiode nach Baubeginn fertigzustellen.

II. HINWEISE

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),
 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 Plannetzes (Planzeichnung)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (GGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKVerfG)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Februar 2018 (Nds. GVBl. S. 22).

Niedersächsisches Bauordnung (NBauO)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 339).

2. Archäologischer Denkmalschutz
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikkerben, Steingeräte oder Scherkeren sowie Holzkleinparafindungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen gemacht werden, so sind diese gem. § 4 Abs. 1 des NDSHG auch in geringer Menge meldspflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel.: 0572/996-15 oder Email: Beroth@schraumburg.land.sch.nied.de), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSHG 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. Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen (siehe textliche Festsetzungen § 4)

- Großkronige Laubbäume**
 Acer platanoides Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Alnus glutinosa Schwarzalre
 Betula pendula Hängelbuche
 Fagus sylvatica Rotbuche
 Prunus avium Vogelkirsche
 Prunus serotina Traubeneiche
 Quercus petraea Stieleiche
 Quercus robur Winterlinde
 Tilia cordata Flatterlinde
 Ulmus laevis
- Mittel- bis Kleinkronige Laubbäume**
 Acer campestre Feldahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Prunus padus Traubenkirsche
 Sorbus aucuparia Vogelbeere
 Sorbus torminalis Elsbeere

- Strucher**
 Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
 Euonymus europaeus Flechtenstrauch
 Cornus sanguinea Hartweigel
 Corylus avellana Haselnuss
 Rosa centica Hundrose
 Ligustrum vulgare Liguster
 Prunus spinosa Schlehe
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Crataegus monogyna Weißdorn

4. Sortenliste für typische und bewährte Obstgehölze (siehe textliche Festsetzungen § 4)

- Äpfel**
 Krüger Dickel
 Danziger Kantapfel
 Kaiser Wilhelm
 Baumhaus Renette
 Goldparmäne
 Kaiser Renette
 Asterlauer Calvil
 Finkenwerder Herbstprinz
 Halbesöder Jungfernapfel
 Schöner von Norderhagen
 Biederfeld Renette
 Prunus spinosa Schlehe
 Sulinger Grüning
 Bremer Dooapfel
- Birnen**
 Birn's Flaechenbirne
 Clapps Lieblich
 Gelbter Butterbirne
 Götter v. Paris
 Güte Craue
 Güte Lise
 Köstliche von Charneau
 Platzenbirne
 Rote Dechenbirne
- Kirschen**
 Dolleskeper
 Schneders späte Knorpelkirsche
 Schatteneiche
- Pflaumen, Reneciden, Mirabellen**
 Hauszwetsche
 Nancy Mirabelle
 Ostarrpflaume
 Quilne Renecide
 Wangenheimer
- Walnuss**
 Diverse Sorten

Bauleitplanung des Fleckens Hagenburg
 Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 37
„Dorfgebiet Altenhagen“

-Vorentwurf -
07/2018

Maßstab 1:2.000

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