

**Bauleitplanung der Stadt Sachsenhagen  
Landkreis Schaumburg**

**Bebauungsplan Nr. 1  
„Im großen Dühlfeld“  
- 10. Änderung -**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung**  
(gem. § 13 a BauGB)

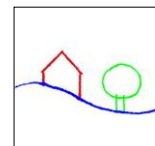
**-Satzungsexemplar-**

**M. 1:1.000**

**Stand 05/2020**

---

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



## HINWEISE

### 1. Rechtsgrundlagen

*Baugesetzbuch (BauGB)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) 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 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 24. Oktober 2019 (Nds. GVBl. S. 309).

*Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*

in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88).

### 2. Bodenrechtliche Festsetzungen

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 „Im großen Dühlfeld“, einschl. dessen 1. bis 9. Änderung, getroffenen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert und weiterhin rechtsverbindlich. Auf den Bebauungsplan Nr. 1 „Im großen Dühlfeld“, einschl. dessen 1. bis 9. Änderung, wird verwiesen.

### 3. Archäologischer Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel.: 05722/9566-15 oder Email: [archaeologie@schaumburgerlandschaft.de](mailto:archaeologie@schaumburgerlandschaft.de)), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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.

### 4. Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wies mit Schreiben vom 25.09.2019 darauf hin, dass wasserlösliche Gesteine im Untergrund des Planungsgebietes in so großer Tiefe liegen, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist.

Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefahr kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden.

Nach den vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im nördlichen Planungsbereich lokal setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich

hierbei um wasserempfindlichen Ton und Tongesteine aus der Unterkreide mit geringer bis mittlerer Setzungs-/Hebungsempfindlichkeit.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.

Die Stellungnahme des LBEG ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

## 5. Bodenschutz

Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sind einige DIN-Normen aktiv (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) anzuwenden. Arbeitsflächen sind sich auf das notwendige Maß zu beschränken und angrenzende Flächen nicht zu befahren oder anderweitig zu benutzen. Boden ist im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufzutragen. Die Lagerung von Boden ist ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorzunehmen (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem ist das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften zu vermeiden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sind Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen auszulegen. Besonders bei diesen Böden ist auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden zu achten, um Strukturschäden zu vermeiden.

## 6. Militärische Luftfahrt

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.

Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten. Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, sind der Bundeswehr in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.

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

## 7. Hinweis zum Immissionsschutz

Die Lösung eines Lärmkonfliktes aus einer eventuell weitergehenden Nutzung einer vorgesehenen Schulsporthalle durch Veranstaltungslärm nach 22:00 Uhr wird auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert. Die Verträglichkeit einer eventuell weitergehenden Nutzung einer Schulsporthalle mit der südlich angrenzenden Wohnbebauung ist im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen.

## 8. Hinweise zum Artenschutz (Baufeldräumung)

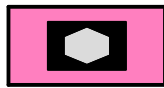
- a. Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde 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 bzw. Gebäude vor Abriss auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume bzw. vor Abriss vor Gebäude der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg 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.
- c. Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten.

# Planzeichenerklärung

## FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

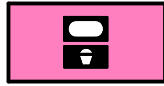
§ 9 (1) Nr. 5 BauGB



Flächen für den Gemeinbedarf "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kinderkrippe/Kindergarten"



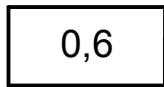
Flächen für den Gemeinbedarf "Schule"



Flächen für den Gemeinbedarf "Sport- und Spielanlagen"

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Grundflächenzahl

§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO



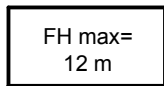
Geschossflächenzahl

§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO



Zahl der Vollgeschosse

§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO

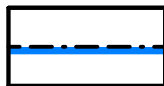


FH max = maximale Firsthöhe

§ 16 BauNVO

## BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



Baugrenze

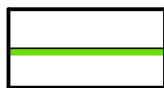
§ 23 BauNVO

## VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



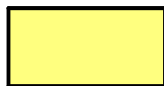
Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

## FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 12 BauGB



Fläche für Versorgungsanlagen



Trafostation

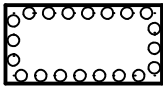
## FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB



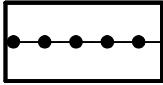
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{22}{6}$

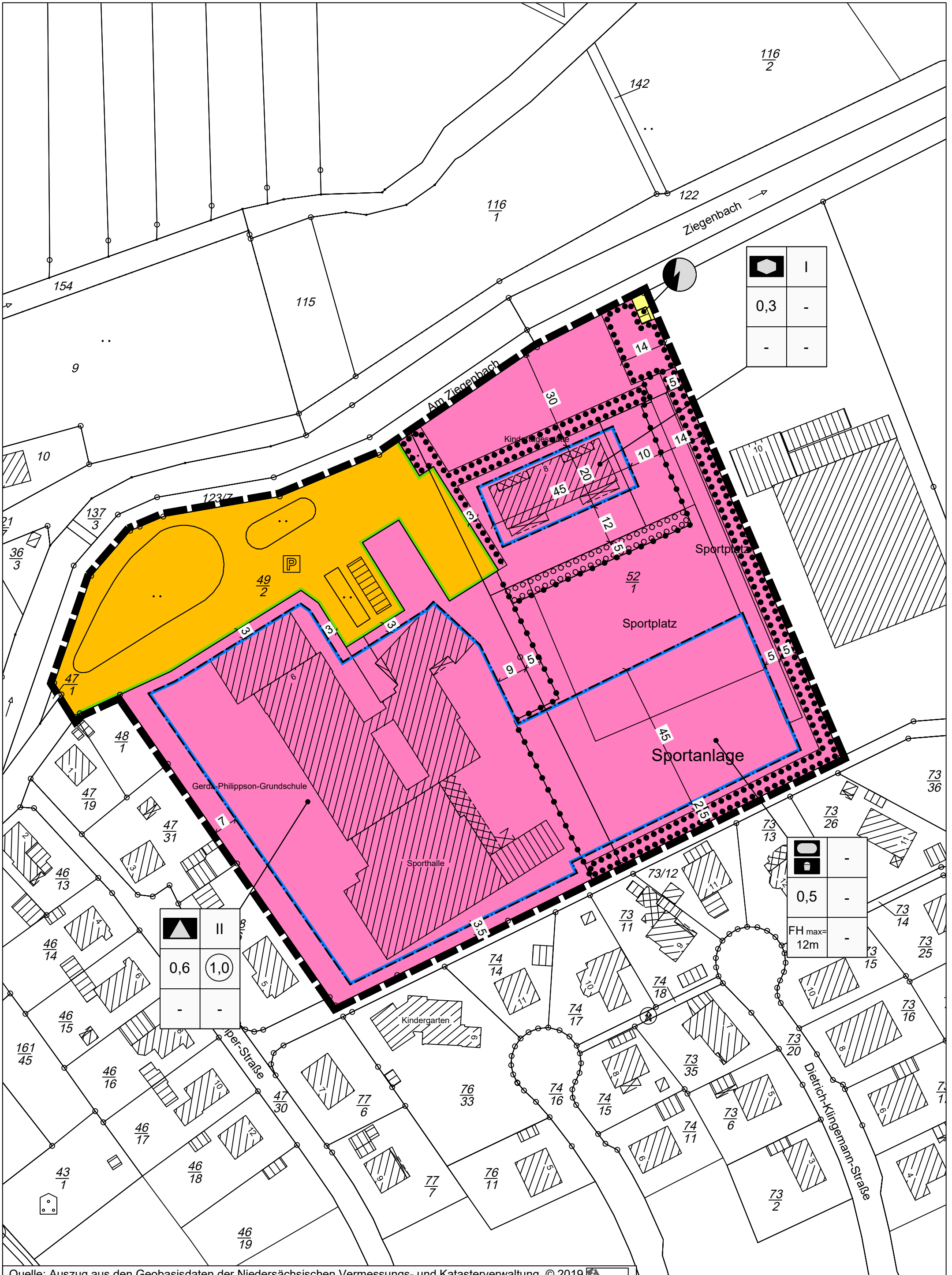
Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

$\sphericalangle 5$

Bemaßung



	I
0,3	-
-	-

	II
0,6	(1,0)
-	-

	-
0,5	-
FH max=	12m
-	-

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 LGLN

**Planungsbüro Matthias Reinold**  
 Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung (IfR)  
 31737 Rinteln - Seetorstraße 1a  
 Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745



Maßstab 1 : 1.000

**Bebauungsplan Nr. 1 "Im großen Dühlfeld"**  
 - 10. Änderung -  
 Stadt Sachsenhagen