

Stadt Sachsenhagen

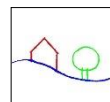
Landkreis Schaumburg

Ergänzungssatzung "Dühlfeld" (gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Planzeichnung



Satzungsexemplar



Ergänzungssatzung "Dühlfeld" **(gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)**

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Sachsenhagen die Ergänzungssatzung "Dühlfeld" (gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt räumlich begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze des Flst. 108/5,

im Osten: ausgehend von dem südöstlichsten Grenzpunkt des Flst. 108/5 durch eine gedachte Linie auf den nordöstlichsten Grenzpunkt des Flst. 114 zulaufend, dabei die Flst. 109, 110/1 und 113/1 querend,

im Süden: durch die nördliche Grenze des Flst. 114,

im Westen: durch die östliche Grenze des Flst. 156/4 (L 370 – Dühlfeld).

§ 2 Gegenstand der Satzung

Die im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücksflächen werden dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zugeordnet. Der Siedlungsabschnitt Sachsenhagen wird als im Zusammenhang bebaut definiert.

§ 3 Anzupflanzende Bäume (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- (1) Je angefangene 100 m² versiegelte Fläche ist mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige 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 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).
- (2) Die im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Einzelbäume sind bei Entfall gem. § 3 Abs. 1 zu ersetzen.

- (3) Die in § 3 Abs. 1 genannten Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen und spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertig zu stellen.

§ 4 Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den befestigten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist zurückzuhalten und mittels Mulden, Rigolen, Zisternen oder ähnlichem zu versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist das auf den bisher unbebauten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete sonstige oder bauliche Maßnahmen zurückzuhalten, sodass nur die natürliche Abfluss-Spende an die nächste Vorflut abgegeben wird. Als Bemessungsregel sind 5 l/s*ha bei einem 10jährigen Regenereignis zu berücksichtigen.

Hinweise

1. Denkmalsschutz

Baudenkmalsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Umgebung des Jüdischen Friedhofs Dühlfeld befindet, der als Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes im Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen ist.

Negative Auswirkungen auf das denkmalgeschützte Ensemble sind durch die Planung jedoch nicht zu erwarten.

Archäologischer Denkmalschutz

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund 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 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

2. Vorsorgender Immissionsschutz

- (1) An den der Straße Dühlfeld (L 370) zugewandten Gebäudeseiten sollten Außenbauteile von besonders vor Lärm zu schützenden Aufenthaltsräumen, wie. z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern, nur mit einem Gesamt-Schalldämmmaß von mindestens $R'w = 45$

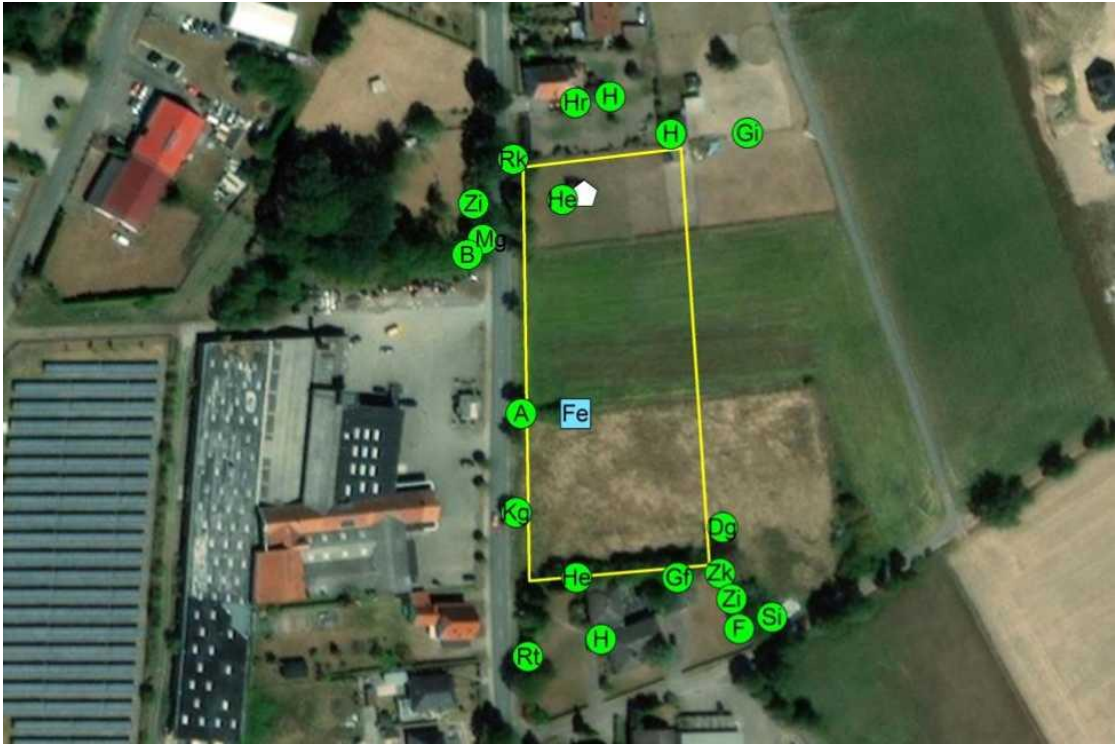
dB realisiert werden. Dieses sollte in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren durch einen Bauteilnachweis nachgewiesen werden.

- (2) Bei Schlafräumen und Kinderzimmern sollten schallgedämmte Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster, die an der straßenzugewandten Seite (L 370) angeordnet werden, entsprechenden Einfügungs-Dämpfungsmaß) oder äquivalente Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) vorgesehen werden (vgl. DIN 1946).
- (3) Schützenswerte Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien und Balkone) sollten nur auf der von der Geräuschquelle (Straße) abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zugelassen werden. Alternativ können sie dort vorgesehen werden, 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.
- (4) Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. schalltechnischen Anforderungen und Empfehlungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur (geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen) in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden.

3. Maßnahmen für den Artenschutz

- (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 ist der vorhandene und in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichnete Höhlenbaum (Obstbaum) 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.

Abb.: Standort des Höhenbaumes (= weißes Fünfeck) (Quelle: Abia GbR, Neustadt, Untersuchung der Brutvogelfauna im Rahmen der Erstellung einer Innenbereichssatzung für das Östliche Dühlfeld in Sachsenhagen (Landkreis Schaumburg), 25.11.2019, Abbildung 1)



4. Externe Kompensation

Das Kompensationsdefizit von 15.478 Werteinheiten wird vom Ökokonto (Ökopool) der Stadt Sachsenhagen abgebucht.

Die externe Kompensation erfolgt über den Ökopool der Stadt Sachsenhagen auf den Flst. 5, 6 und 8 der Flur 6, Gemarkung Nienbrügge, sowie dem Flst. 2, Flur 35, Gemarkung Sachsenhagen. Hier stehen noch rd. 31.000 Werteinheiten zur Verfügung, die durch die Planung in Anspruch genommen werden können. Die Fläche befindet sich südwestlich von Sachsenhagen, nördlich der Sachsenhäger Aue und westlich des Schneebaches.

Auf der Fläche wurden Ackerflächen sowie Intensivgrünland zu extensiv bewirtschaftetem Grünland entwickelt. Auf ca. 10.000 m² der Fläche wurden zudem durch Abgrabungen Blänken angelegt. Die Umsetzung der Maßnahme ist bereits erfolgt.

Abb.: Übersichtsplan des Ökopools der Stadt Sachsenhagen im Bereich der Auewiesen, Abbildung: Landesvermessung Niedersachsen, Bundesamt für Kartografie und Geodäsie 2000 - Top. Karte 1:25.000 i.O. Niedersachsen/Bremen – GeoLIFE

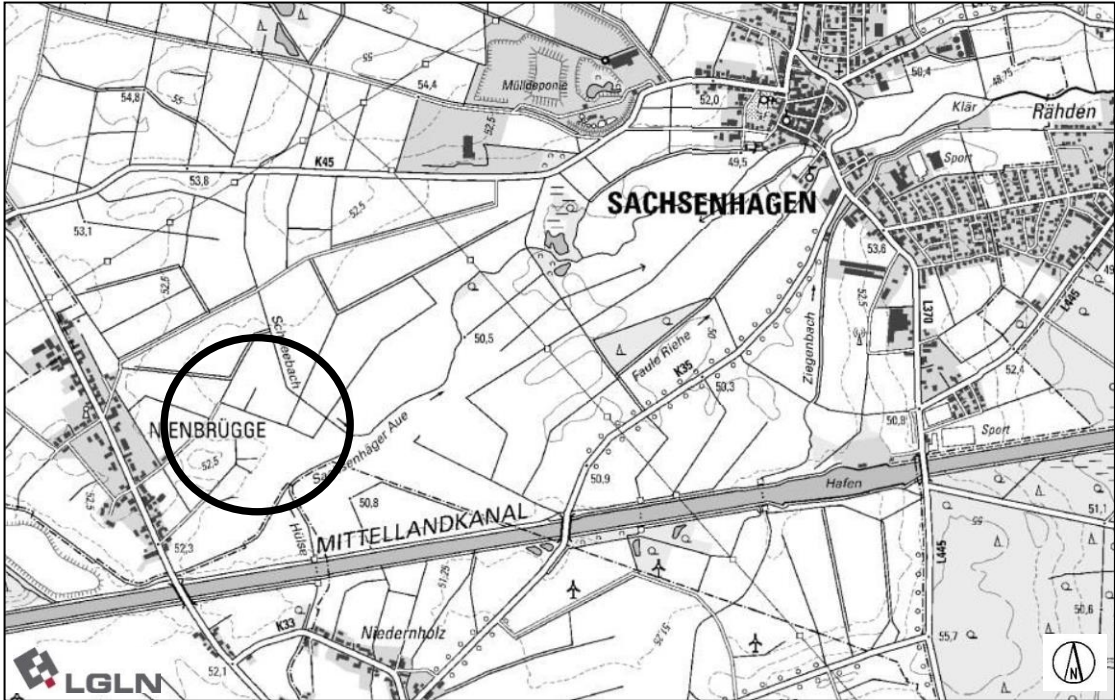
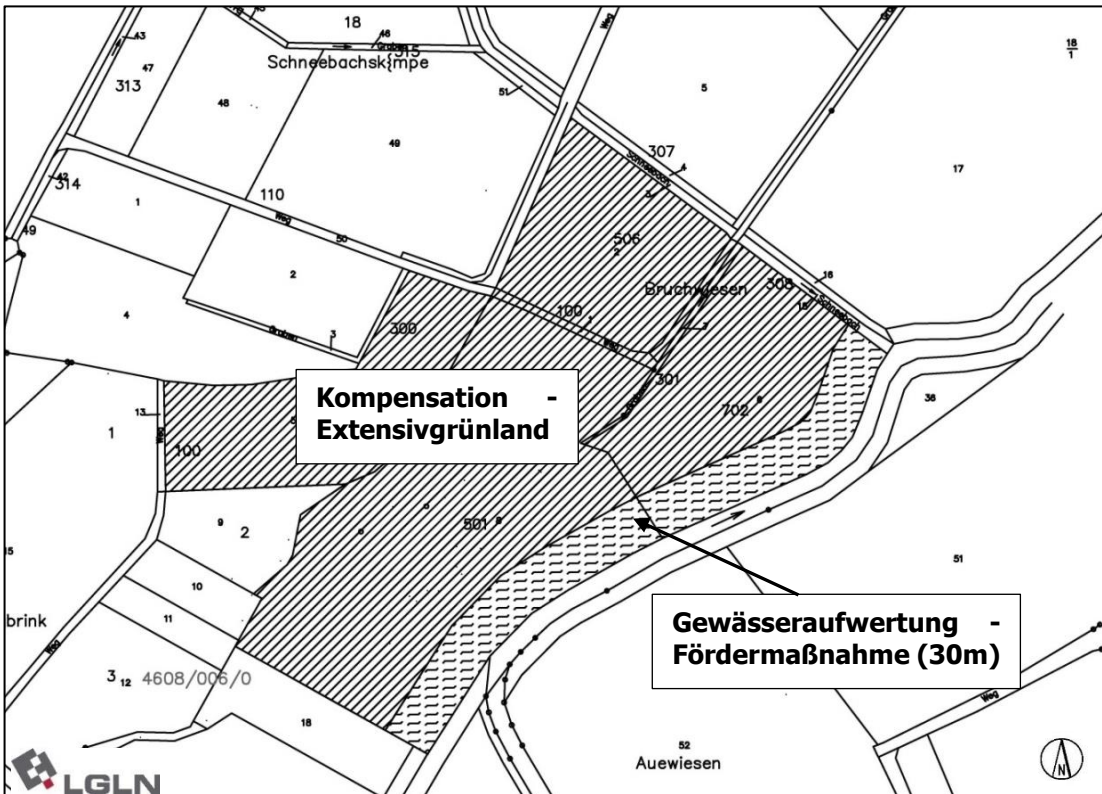


Abb.: Lageplan des Ökopools der Stadt Sachsenhagen im Bereich der Auewiesen mit Darstellung des Zielbiototypes, Kartengrundlage: ALK, M. 1:1.000 i.O., © 2016 LGLN, Amt für Regionale Landesentwicklung - Hildesheim



5. Artenliste 1 für standortheimische und -gerechte Baumpflanzungen

Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Laubgehölzarten ergänzt werden.

Großkronige Laubbäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<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>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Fagus sylvatica</i> var. <i>Suentelensis</i>	Süntel-Buche

Mittel- bis kleinkronige Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

6. Artenliste 2 für typische und bewährte Obstgehölze

Äpfel

Alkmene
Augustapfel
Boskoop
Celler Dickstiel
Gravensteiner
Berlepsch
Ingrid Marie
Jacob Lebel
Ontario
Uelzener Rambour
Krügers Dickstiel
Danziger Kantapfel
Kaiser Wilhelm
Baumanns Renette
Goldparmäne
Kasseler Renette
Adersleber Calvill
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
Oullins Reneclode
Wangenheimer

Walnuss

Diverse Sorten

7. Maßnahmen zum Bodenschutz

Die Böden im Plangebiet sind verdichtungsempfindlich. Um nachhaltige negative Auswirkungen der von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte im Bereich von möglichen Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen der Boden durch geeignete Maßnahmen geschützt werden.

Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte

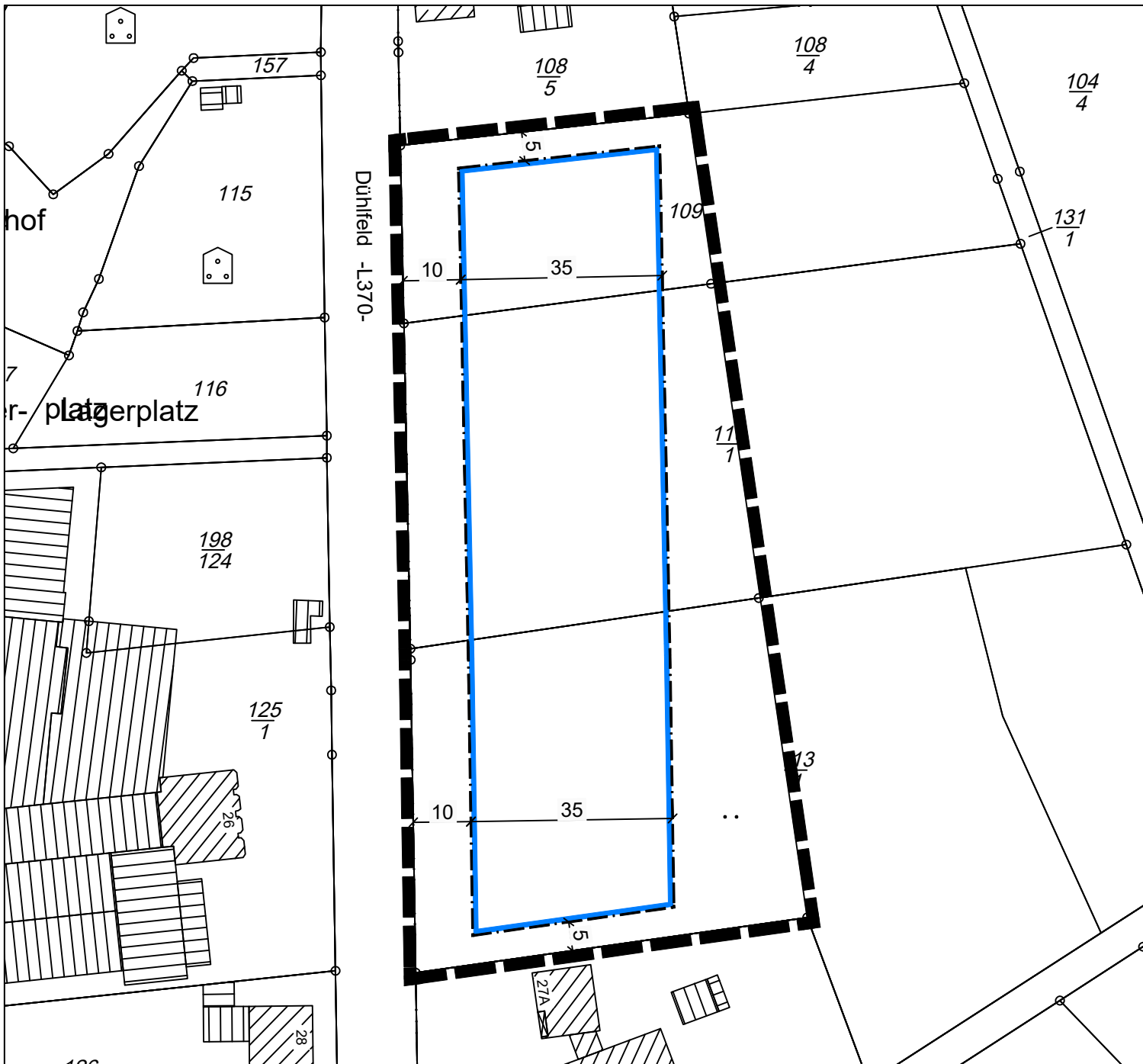
auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

8. Militärischer Flugplatz Wunstorf

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 in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen der Bundeswehr - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.

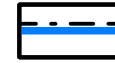
Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.



Planzeichenerklärung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



Bemaßung

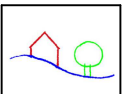
Maßstab 1 : 1.000



Stadt Sachsenhagen
Ergänzungssatzung "Dühlfeld"
(gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Kartengrundlage: ALK (2019)
Herausgeber: LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln

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



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sachsenhagen hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung der Ergänzungssatzung "Dühlfeld" (gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sachsenhagen, den __.__.____

.....
Stadtdirektor

Planverfasser

Der Entwurf der Ergänzungssatzung "Dühlfeld" (gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) mit der Begründung wurde ausgearbeitet vom

Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau (IfR)
3137 Rinteln – Seetorstraße 1a
Telefon 05751/9646744 Telefax 05751/ 9646745

Rinteln, den __.__.____

.....
Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, M 1:1.000
Gemarkung Sachsenhagen, Flur 13
Stand: 14.05.2019

Herausgebervermerk: Herausgegeben vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sachsenhagen hat in seiner Sitzung am _____. dem Entwurf der Ergänzungssatzung "Dühlfeld" (gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____. ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung "Dühlfeld" (gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) mit der Begründung hat vom _____. bis zum _____. gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung zeitgleich auf der Internetseite der Samtgemeinde Sachsenhagen zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Sachsenhagen, den _____.

.....
Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sachsenhagen hat die Ergänzungssatzung "Dühlfeld" (gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____. als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Sachsenhagen, den _____.

.....
Stadtdirektor

Bekanntmachung

Die Ergänzungssatzung "Dühlfeld" (gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) ist am im Amtsblatt Nr. des Landkreis Schaumburg bekannt gemacht worden und damit am rechtsverbindlich geworden.

Sachsenhagen, den _____.

.....
Stadtdirektor

**Verletzung von Vorschriften,
Mängel der Abwägung**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Ergänzungssatzung "Dühlfeld" (gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) sind die Verletzung von Vorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen der Satzung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Sachsenhagen, den __.__._____

.....
Stadtdirektor

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Ergänzungssatzung mit ihren Darstellungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Sachsenhagen, den __.__._____

..... (Siegel)
Stadtdirektor