

**Bauleitplanung der Stadt Sachsenhagen**  
**Landkreis Schaumburg**

**Bebauungsplan Nr. 14**  
**„Einkaufszentrum Weideweg“**  
**- 2. Änderung -**

einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der  
Samtgemeinde Sachsenhagen

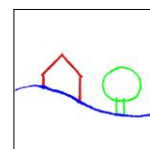
**Bebauungsplan der Innenentwicklung**  
(gem. § 13 a BauGB)

**-Vorentwurf-**

**M. 1:1.000**

**Stand 01/2019**

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



## **I. BODENRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **§ 1 Öffentliche Grünflächen „Spielplatz/Parkanlage“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- (1) Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Parkanlage“ ist nur die Anlage und Unterhaltung einer Parkanlage mit den damit verbundenen befestigten Wegen sowie sonstigen, dem Betrieb der Anlage dienenden Einrichtungen (wie z.B. Bänke und Hinweistafeln) sowie die Errichtung von Spielplätzen und Spielflächen sowie Spiel- und Aktivitätsflächen einschl. der darauf vorgesehenen Geräte (z.B. Outdoorgeräte) zulässig.
- (2) Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Parkanlage“ ist die Errichtung von einer Grill/Schutzhütte mit einer Grundfläche von max. 80 m<sup>2</sup> sowie nicht überdachten Sportanlagen für den Freizeitsport mit einer Grundfläche von insgesamt max. 600 m<sup>2</sup> zulässig. Die Errichtung von Anlagen, die für den Betrieb der dem Freizeitsport dienenden baulichen Anlagen erforderlich sind, wie z.B. Ballfangzäune etc., sind allgemein zulässig.
- (3) Die nicht von den gem. Abs. 1 bis 5 zulässigen Nutzungen eingenommenen Flächen sind als Rasenflächen oder Staudenpflanzungen herzustellen.

### **§ 2 Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

- (1) In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen ist der vorhandene Weidensaum zu erhalten und durch Pflanzung standortheimischer Gehölze (Hochstämme mit Stammumfang 8/10 cm) weiter zu entwickeln. Die Artenauswahl richtet sich nach der in Hinweis Nr. 4 beigefügten Artenliste. Eine Durchbrechung der Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB für die Anlage eines Fußweges ist zulässig.
- (2) Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten und zu ergänzen. Auf der Fläche sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> ein Laubbaum (Stammumfang 8/10 cm) sowie vierzig Laubsträucher (Sortierung 60/80 cm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Hier kann die Erhaltung vorhandener Laubgehölze angerechnet werden. Die Artenauswahl richtet sich nach der in Hinweis Nr. 4 beigefügten Artenliste.
- (3) Die Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Baumaßnahmen bzw. in der darauf folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

### **§ 3 Anpflanzungen von Bäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

- (1) Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Parkanlage“ sind an den darin vorgesehenen Standorten Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach der in Hinweis Nr. 4 beigefügten Artenliste. Abweichungen von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten um max. 2 m sind zulässig.
- (2) Die Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Baumaßnahmen bzw. in der darauf folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

#### **§ 4 Baufeldräumung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (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 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 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 Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

#### **§ 5 Oberflächenentwässerung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den versiegelten und überdachten Flächen anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn örtliche Bodenverhältnisse einer Bodenversickerung entgegenstehen. Für diesen Fall ist das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten, sodass nur die natürliche Abflussspende an die nächste Vorflut abgegeben werden darf. Die Abflussspende beträgt für diesen Fall 5 l/s und ha.

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

Die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 14 "Einkaufszentrum Weideweg", einschl. dessen 1. Änderung, getroffenen örtlichen Bauvorschriften werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 für ihren räumlichen Geltungsbereich ersatzlos aufgehoben.

## **III. 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).

*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 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113).

*Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*

in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. S. 190).

## 2. 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.

## 3. Militärischer Flugplatz Wunstorf

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich nach § 12 Abs. 3 Ziffer 2a LuftVG des militärischen Flugplatzes Wunstorf. Ferner liegt das Plangebiet im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 18 a LuftVG und im Interessengebiet militärischer Funk. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

## 4. Artenliste für standortgerechte Laubbäume und Sträucher

Sträucher								
		Boden						Anpassung an Klimawandel*
Nährstoffversorgung Feucht (F), Trocken (T)		Gering		Mittel		gut		Trockenheits- resistent
		F	T	F	T	F	T	
	Faulbaum ( <i>Frangula alnus</i> )				●		●	
	Grauweide ( <i>Salix cinerea</i> )	●	●	●	●			
	Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )				●		●	-
	Heckenrose, Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )				●		●	X
	Ohrweide ( <i>Salix aurita</i> )	●		●				
(x) giftig	Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )			○	○	○	●	-
	Salweide ( <i>Salix caprea</i> )		○		●		●	X
(x) Ausläufer	Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )				●		●	X
	Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )				●		●	
	Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )	○	○	●	●	●	●	
	Zweigrifflicher Weißdorn ( <i>Crataegus laevigata</i> )					●	●	-
	Eingrifflicher Weißdorn ( <i>C. monogyna</i> )					●	●	X
Bäume								
		Boden						
Nährstoffversorgung Feucht (F), Trocken (T)		Gering		Mittel		gut		
		F	T	F	T	F	T	

(x)	Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )			●	●	●	●	-
	Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )		●				●	-
	Espe, Zitterpappel ( <i>Populus tremula</i> )	○	●	○	●	○	●	X
(x)	Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )				●		●	X
	Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )			●	●	●	●	X
	Moorbirke ( <i>Betula pubescens</i> )	●	○	●	○			
	Sandbirke ( <i>Betula pendula</i> )	●	●	●	●			X
(x)	Sommerlinde ( <i>Tilia platyphyllos</i> )				●		●	-
(x)	Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )			●	●	●	●	X
	Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	●	●	●	●	●	●	-
	Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> )	○	●	○	●	○	●	X
	Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )			●		●		-
	Vogelbeere, Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	○	●	○	●			-
(x)	Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )			○	●	○	●	-
	Wildapfel ( <i>Malus sylvestris</i> )				●		●	-
	Wildbirne ( <i>Pyrus pyraster</i> )				●		●	X
(x)	Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )				●		●	X
	Schwarzerle ( <i>Alnus glutinosa</i> )	○		●		●		-
● = gut geeignet ○ = bedingt geeignet (x) = nur in geringem Umfang einzusetzende Arten				X = Trockenheitsresistent - = problematisch oder sehr eingeschränkte Trockenheitsresistenz				

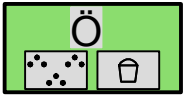
## 5. Altablagerung im Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Altablagerung (erfasst im Nieders. Altlastenkataster und der Anlagennummer 257 407 4011). Aufgrund der vorhandenen Belastungen ist der Abtrag des Oberbodens auf ein Minimum zu beschränken. Anfallende Aushubböden sind auf dem Baugrundstück gesondert zu lagern, chargenweise zu analysieren (mind. 10 Einzelproben je 100 m<sup>3</sup> Boden) und entsprechend des durch die Untere Abfallbehörde festgelegten Parameterwertes weiter zu behandeln. Sofern bei Aushubarbeiten Abfallreste oder Böden mit Abfallresten wie Hausmüll, Kunststoff-, Metallreste etc. anfallen, sind diese fachgerecht zu entsorgen.

# Planzeichenerklärung

## GRÜNFLÄCHEN

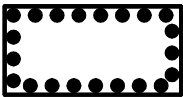
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:  
"Parkanlage und Spielplatz"  
(siehe textl. Festsetzungen § \_\_)

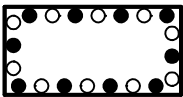
## FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(siehe textliche Festsetzungen § \_\_)

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit  
Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen  
(siehe textl. Festsetzungen § \_\_)

§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB



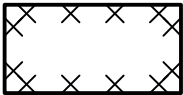
anzupflanzender Baum  
(siehe textl. Festsetzungen § \_\_)

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

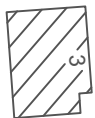
§ 9 (7) BauGB



Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit  
umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

§ 9 (5) Nr. 3 BauGB

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{22}{6}$

Flurstücksnummer



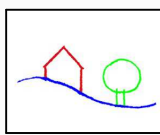
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

5

Bemaßung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 



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

**2. Änderung des  
 Bebauungsplanes Nr. 14  
 "Einkaufszentrum Weideweg"  
 SG Sachsenhagen**