

Bauleitplanung der Gemeinde Hohnhorst

Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 10

„Hinter den Höfen“

einschl. örtlicher Bauvorschriften

- 2. Änderung und Erweiterung -

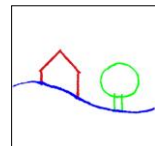
Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a BauGB

- Entwurf -

M. 1:1.000

Stand 01/2018

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



Hinweis: Die Änderungsgegenstände sowie redaktionellen Anpassungen sind **fett** und *kursiv* gedruckt.

I. Bodenrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. §§ 4 u. 1 (6) BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§ 2 Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Erhalt von Einzelbäumen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

- (1) ***Auf den im Plan gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist pro Grundstück ein Laubbaum gem. den Hinweisen Nr. 2 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine Anrechnung auf § 3 ist nicht zulässig.***
- (2) Auf den im B-Plan festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.
- (3) ***Der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.***
- (4) ***Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 3 und Nr. 4.***

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

- (1) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz gemäß ***gem. den Hinweisen Nr. 3 und Nr. 4*** zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- (2) ***Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 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.***

§ 4 Überschreitung der Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen (Garagen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) um max. 25 % überschritten werden.

§ 5 Ableitung des Oberflächenwassers (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

- (1) Innerhalb der als öffentliche Grünfläche (**Ö 3**) mit Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ gekennzeichneten Fläche ist ein naturnah zu gestaltendes Rückhaltebecken für das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser anzulegen.
- (2) Die Böschungen des Rückhaltebeckens sowie die übrigen Freiflächen außerhalb des Beckens sind zu mind. 20 % mit standortgerechten, im Naturraum heimischen Gehölzen gem. Pflanzliste **unter Hinweis Nr. 3** zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§ 6 Festsetzungen zum Lärmschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweis: Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind aufgrund der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung gegenüber der gemäß DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor den hervorgerufenen Lärmimmissionen werden zum Schutz gegen Außenlärm folgende bauliche Schallschutzmaßnahmen (aktiver Schallschutz) festgesetzt:

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) ist eine Lärmschutzanlage (Wall oder Wand) zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzeinrichtung beträgt 3 m. Die Begrünung der Lärmschutzeinrichtung bzw. der davon betroffenen Fläche richtet sich **nach § 7 (3)** dieser textlichen Festsetzung. Bezugsebene für die Höhe des Lärmschutzwalles ist der gewachsene Boden des Plangebietes. Das Lärmschutzhindernis ist zeitgleich mit den Erschließungsmaßnahmen des Baugebietes zu errichten.

§ 7 Öffentliche und private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- (1) **Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Ö1) mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“ ist der vorhandene Entwässerungsgraben zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die nicht von dem Graben eingenommenen Flächen sind mit standortheimischen Wiesengräsern und Kräutern einzusäen. Die Fläche ist höchstens zweimal jährlich zu mähen, der 1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni. Das Mähgut ist jeweils zu entfernen.**
- (2) **Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Ö2) mit der Zweckbestimmung „Rahmeneingrünung“ sind die vorhandenen Kopfweiden zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Zur Pflege der Weiden sind die Äste über dem Stamm im Abstand von 3 - 5 Jahren zu entfernen. Der Rückschnitt ist zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig.**
- (3) **Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche (P) mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ sind zur Eingrünung der auf dieser Fläche zu errichtenden Lärmschutzanlage standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind mit einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro qm so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Pflanzungen sind zu 10 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 1,50 m und zu 90 % 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. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 3.**

§ 8 Realisierungszeitpunkt der Kompensationsmaßnahmen

Die in den §§ 2 und 3 sowie 7 genannten Kompensationsmaßnahmen sind spätestens zwei Vegetationsperioden nach Inkrafttreten der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 umzusetzen.

II. Hinweise

1. Gestaltungsvorschriften

Die örtliche Bauvorschrift der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 bleibt von dieser 2. Änderung unberührt und weiterhin rechtsverbindlich.

2. Gesetze und Verordnungen

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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338).

3. Artenliste für standortheimische und -gerechte Baum- und Strauchpflanzungen

Großkronige Laubbäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Mittel- bis kleinkronige Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

4. **Sortenliste für typische und bewährte Obstgehölze**

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, Renekloden, Mirabellen

Frühzwetsche
Hauszwetsche
Nancy Mirabelle
Ontariopflaume
Qullins Reneclode
Wangenheimer

Walnuss

Diverse Sorten

5. **Externe Kompensation**

Zum Ausgleich der durch den Plan vorbereiteten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wird als Ausgleichsmaßnahme die Umwandlung einer Ackerfläche in die Anlage einer Feldhecke und eines Blühstreifens auf dem Flurstück 38/13, Gemarkung Hohnhorst, Flur 3, vorgesehen. Die bisherige Kompensationsmaßnahme zum B-Plan Nr. 10 ist um 15 m zu verbreitern. Auf der Fläche von rd. 2.982 m² wird die bestehende Ackerfläche durch Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen und die Anlage eines Blühstreifens aufgewertet (Aufwertung von 1 WE auf 3 WE), sodass das Kompensationsdefizit von 4.920 WE vollständig ausgeglichen werden kann. Die Flächen und Maßnahmen der externen Ausgleichsmaßnahmen werden dem Eingriffsraum im räumlichen Geltungsbereich dieser 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 gem. § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB teilweise zugeordnet.

Maßnahme 1: Anlegen einer Feldhecke (Maßnahmenfläche: 1.573 m²)

Zur Entwicklung des Feldgehölzes soll ein gestufter Aufbau der Pflanzung mit Baumarten im Innern sowie eine möglichst gebuchtete Randgestaltung der Pflanzungen berücksichtigt werden. Die Randstreifen sind als Krautsaum des Feldgehölzes zu entwickeln. Für die Pflanzung sind die Bäume als mind. 2,00 m hohe Heister und die Sträucher als mind. 60 cm hohe Pflanzqualität zu verwenden. Die Artenauswahl richtet sich nach den im Naturraum standortgerechten und heimischen Arten unter Hinweis Nr. 3. Die Arten sind in wuchstypischen Verbänden zu mind. 3 Stück gem. dem Lichtanspruch der Arten auf der Fläche zu verteilen. Dabei sollen die Pflanzabstände der Sträucher mind. 1,50 m zueinander betragen. Die Pflanzabstände der Bäume sollen mind. 2,00 m betragen. Die Pflanzung ist über die Errichtung eines Zaunes vor Wildverbiss zu schützen und zu erhalten.

Maßnahme 2: Anlegen eines Blühstreifens (Maßnahmenfläche: 1.409 m²)

Ansaat eines mindestens 7 m breiten Blühstreifens mit regionaltypischem Saatgut mit geringem Anteil an starkwüchsigen Kräutern und ohne Gräser für eine lückige Vegetation. Pflege einmal im Jahr durch Umbruch und Neuansaat jeweils der Hälfte der Fläche (Querteilung), sodass jeden Winter zumindest ein Teil der Fläche von Vegetation bedeckt ist. Die Ansaat erfolgt spätestens bis 15.04. eines Jahres. Keine Bewirtschaftung / kein Befahren der Streifen ab 15.04. bis 31.07., kein chem. Pflanzenschutz, keine Düngung. Der Aufwuchs der Flächen darf genutzt werden, einmalige Pflagemahd ab dem 15.08. ist möglich.

Abb.: Übersichtsplan der externen Kompensationsmaßnahme (rot markiert), Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 10 gekennzeichnet (schwarz gestrichelt), Kartengrundlage AK5, M 1:5.000 i.O., © 2016 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln

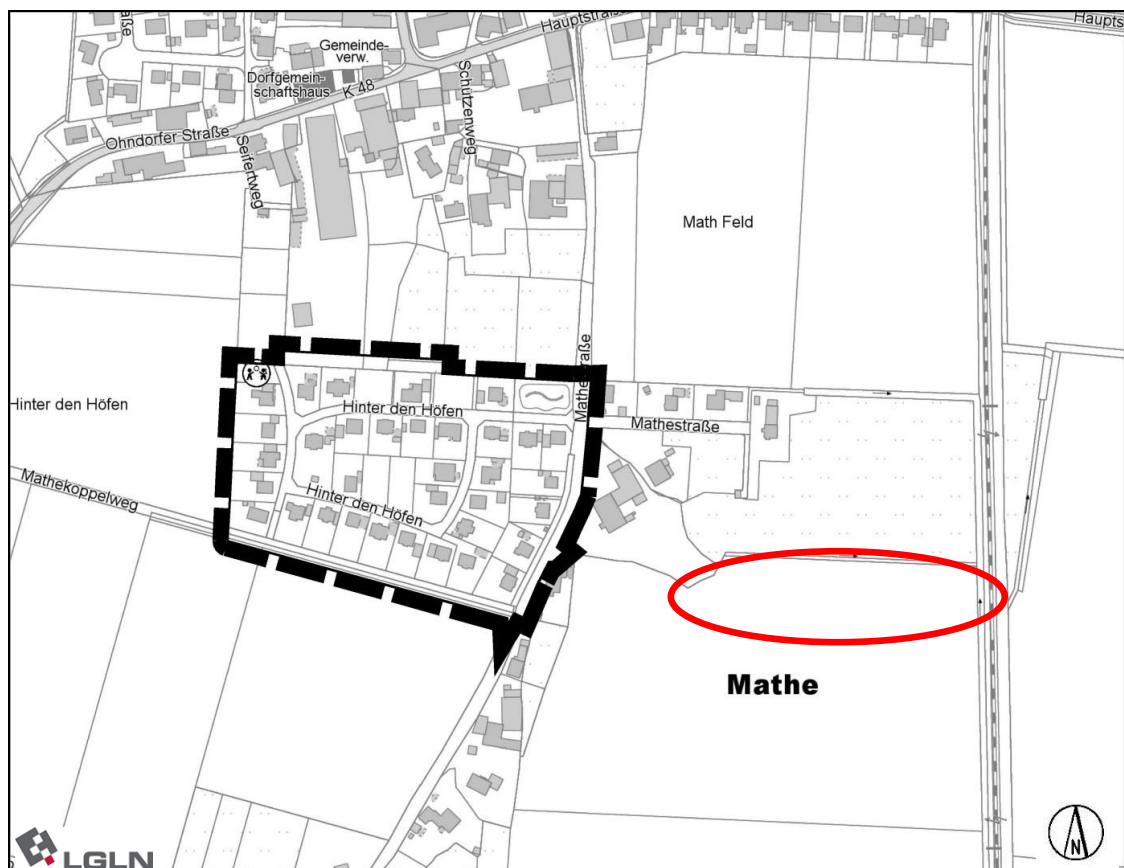
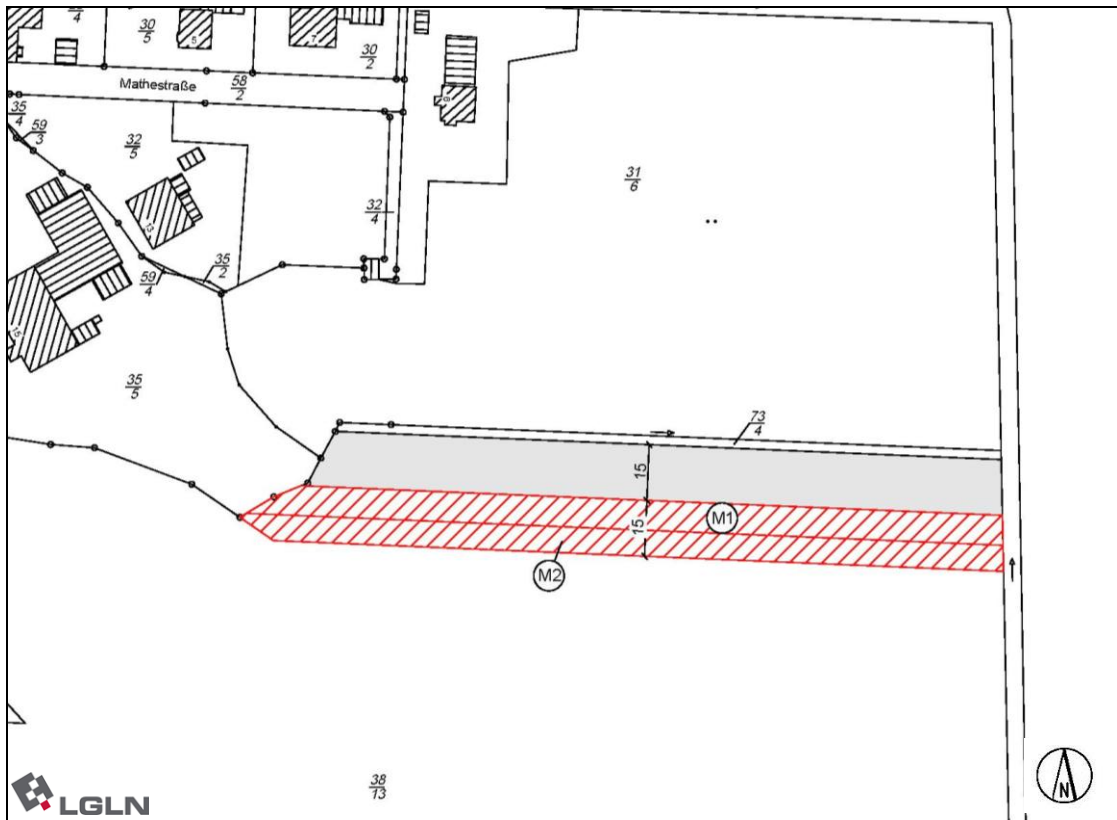


Abb.: Übersichtsplan der bestehenden Kompensationsfläche (grau hinterlegt) und der Erweiterung der externen Kompensationsmaßnahme (rot schraffiert), Kartengrundlage ALK, M 1:1.000 i.O., © 2017 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln



Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens zwei Vegetationsperioden nach Inkrafttreten der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 umzusetzen. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

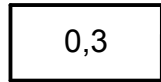


Allgemeines Wohngebiet
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 4 BauNVO

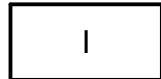
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



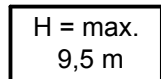
Grundflächenzahl

§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO



Zahl der Vollgeschosse

§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO



Höhe baulicher Anlagen max. 9,50 m

§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO

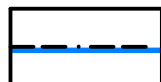
BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 22 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



öffentliche Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



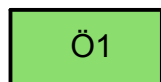
Straßenverkehrsfläche
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg



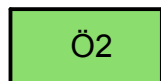
Straßenverkehrsfläche
Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB



Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben
(siehe textl. Festsetzungen § 7(1))



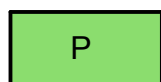
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Rahmeneingrünung
(siehe textl. Festsetzungen § 7(2))



Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: "Regenrückhaltebecken"
(siehe textl. Festsetzungen § 5)



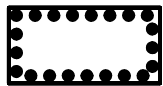
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz



Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Lärmschutzwall
(siehe textl. Festsetzungen § 7(3))

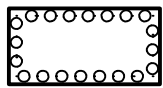
FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 2(2))

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB



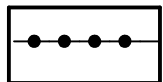
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 2(1) u. 2(4))

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB



zu erhaltender Baum (siehe textl. Festsetzungen § 2(3))

SONSTIGE PLANZEICHEN



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinflüssen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textl. Festsetzungen § 6)

§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB

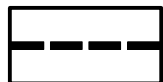


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



Müllsammelplatz



Abgrenzung der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{22}{6}$

Flurstücksnummer



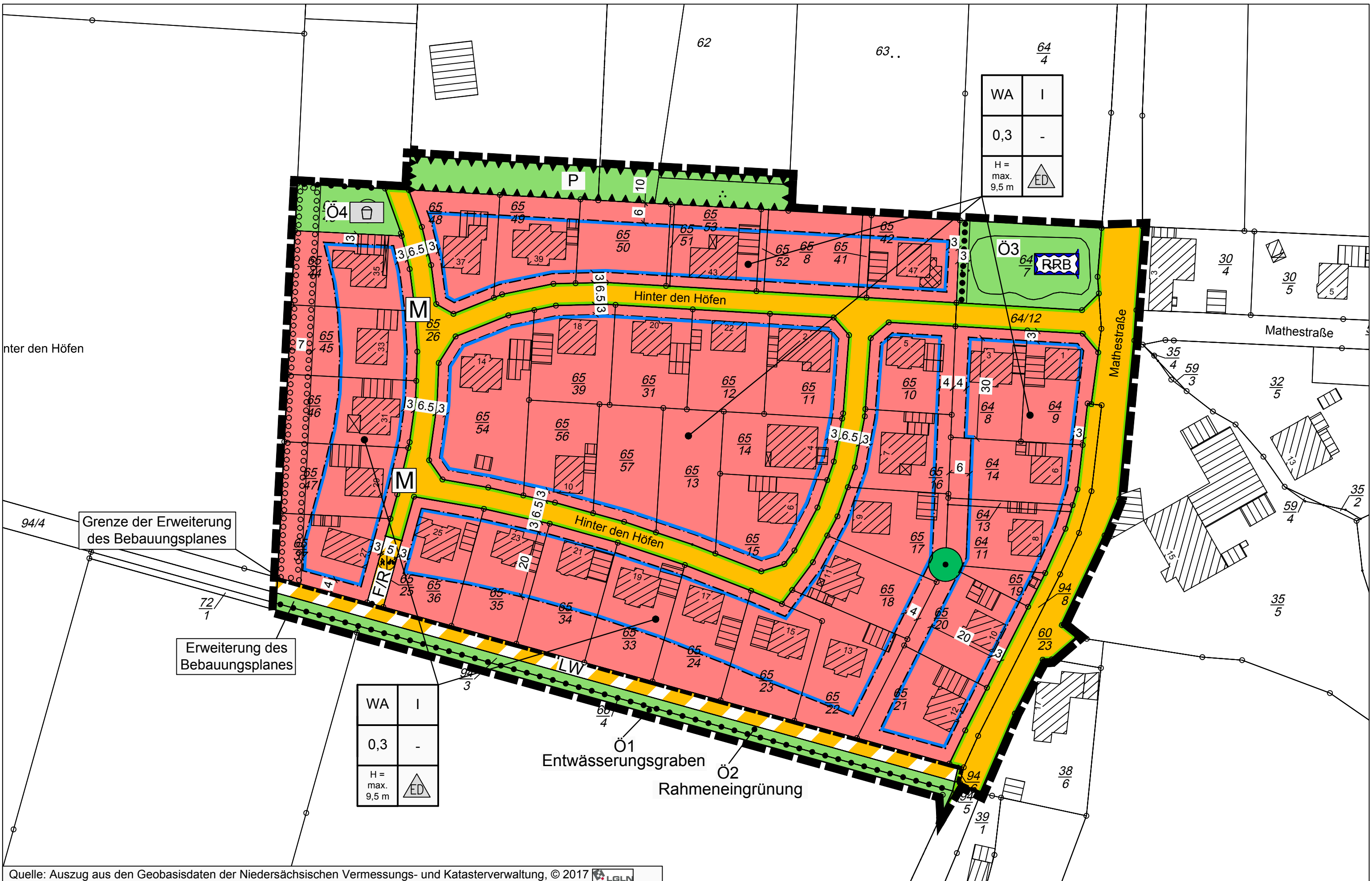
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



Bemaßung



Fuß- und Radweg



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

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

Maßstab 1 : 1.000

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Hinter den Höfen" einschl. örtlicher Bauvorschriften Gemeinde Hohnhorst