

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, § 13a BauGB – Entwurf, 29.01.2020

## § 1 Zulässige Nutzungen im WA, § 4 BauNVO

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA), das in die Teilbaugebiete WA1, WA2 und WA3 gegliedert ist. Für alle Teilbaugebiete WA1 bis WA3 gilt:

1.1 Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Unzulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## § 2 Höhe der baulichen Anlagen, § 18 BauNVO

2.1 Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt der festgesetzte Höhenbezugspunkt (HBP, **75,39 m ü. NHN**). Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dacheindeckung oder für Gebäude mit Flachdächern die Oberkante des Gebäudes oder Hauptgesimses.

2.2 Die festgesetzte OK, gilt als maximale Gebäudehöhe, ausgenommen technische Anlagen, Antennen, Fahrstuhlschächte u.ä.

## § 3 Maßnahmen zur Eingriffsminderung (Artenschutz), § 9 (1) Nr. 20 BauGB

3.1 Um Beeinträchtigungen von Brutvögeln zu vermeiden, ist die Baufeldfreiräumung (Rodung der Gehölze) außerhalb der Brutzeit von Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Der Abriss der Gebäude darf von Anfang August bis Ende Februar stattfinden.

3.2 Um Beeinträchtigungen von Fledermäusen zu vermeiden, ist vor einer Fällung des im Plangebiet befindlichen Wallnussbaumes (Südgrenze) eine Untersuchung mittels Videoendoskop durchzuführen.

## § 4 Naturschützerisch-grünordnerische Festsetzungen, § 9 (1) Nr. 25 BauGB

4.1 Im Bereich der Stellplätze entlang der Rudolf-Albrecht-Straße sind mind. 2 Laubgehölze gem. Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

4.2 Im Bereich der Stellplätze entlang der Privatstraße im mittleren Teil des Baugebietes WA1 sind mind. 4 Laubgehölze gem. Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

### 4.3 Pflanzliste

#### Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche

Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme
Fagus sylvatica	
var. Suentelensis	Süntel-Buche

#### Mittel- bis kleinkronige Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Die Artenliste kann durch weitere standortgerechte und heimische Laubgehölzarten ergänzt werden.

## **ALLGEMEINE HINWEISE**

### I. Denkmalschutz

Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist im Plangebiet 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 Holzkohlesammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/956615 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.

### II. Bodenschutz

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Schaumburg, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

### III. Quellschutz

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone des Heilquellschutzgebietes Bad Nenndorf. Dementsprechend ist die Schutzgebietsverordnung insbesondere im Hinblick auf Bodeneingriffe zu beachten.

#### IV. Erdfälle

Im Plangebiet sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Das Planungsgebiet wird formell für bis zu zweigeschossige Wohngebäude in die Erdfallgefährdungskategorie 3 eingestuft (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministeriums „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, AZ. 305.4-24 110/2 -). Für Bauvorhaben im Planungsbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Gebäudekonstruktionen sollten dabei so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können.

Bei Planungen von Bauvorhaben sind für die geotechnische Erkundung des Baugrundes die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen der DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-27/NA:210-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)) entnommen werden.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **§ I - Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift entspricht dem des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 96 „Rudolf-Albrecht-Straße / Podbielskistraße“ mit örtlichen Bauvorschriften.

### **§ II - Gestaltung und Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Zur Erhaltung und Stärkung des Artenbestandes und der Artenvielfalt sind private Gartenflächen gem. § 9 Abs. 2 NBauO möglichst strukturreich und naturnah zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten (flächenhafte Schüttungen) sind unzulässig.

### **§ III - Ordnungswidrigkeit**

Verstöße gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 (3) NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 (5) NBauO geahndet werden.

---

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)