

# **Bauleitplanung des Flecken Hagenburg** **Landkreis Schaumburg**

## **Bebauungsplan Nr. 15** **- 2. Änderung -**

einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der  
Samtgemeinde Sachsenhagen

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

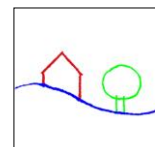
**-Entwurf-**

**M. 1:1.000**

**Stand 06/2017**

---

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



## Textliche Festsetzungen

### § 1 Lärmschutz innerhalb des festgesetzten WA – Gebietes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmsituation (Birkenfeld – B 441) gegenüber der gemäß DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor den von der Straße Birkenfeld hervorgerufenen Lärmimmissionen werden gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (passiver Schallschutz). Bei der Bemessung sind die im B-Plan dargestellten Lärmpegelbereiche zu beachten. Diesbezüglich wird auf die aktuellen technischen Regelwerke der DIN 4109 (in der Fassung von November 1989), verwiesen.

#### Festsetzung des passiven Schallschutzes

1. Innerhalb der im WA-Gebiet festgesetzten Lärmpegelbereiche II bis III sind die in der DIN 4109 (in der Fassung von November 1989), Tabelle 10 angegebenen Schalldämm- Maße  $R'w$ ,  $R$  für Wände und Fenster jeweils einzeln einzuhalten. Das resultierende Schalldämm- Maß  $R'w, res$  ist in Abhängigkeit des Fensterflächenanteils zu bestimmen. Um das erforderliche  $R'w$ ,  $R$  zu realisieren, müssen die Fenster (und Außenwände) einen Prüfwert von  $R_{w,p} > R'w, R + 2$  dB aufweisen (vergl. DIN 4109 in der Fassung von November 1989, Tabelle 11, Fußnote 1).

Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 (in der Fassung von November 1989) gem. nachstehenden Tabellen vorzusehen (Festsetzung von konkreten Schalldämm-Maßen):

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	$R'w, res$ Aufenthaltsräume in Wohnungen (o.ä.) *)	$R'w, res$ *) Büroräume (o.ä.)
II	56 bis 60	30 dB	30 dB
III	61 bis 65	35 dB	30 dB

\*) : resultierendes, bewertetes Bau-Schalldämm-Maß

2. Ab einer Schalleinwirkung von mehr als 45 dB(A) nachts sind bei Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämmte Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster, die an der straßenzugewandten Seite (Birkenfeld) angeordnet werden, entsprechenden Einfügungs-Dämpfungsmaß) oder äquivalente Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) vorzusehen (vgl. DIN 1946).
3. Ab einer Schalleinwirkung von mehr als 58 dB(A) tags sind schützenswerte Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien und Balkone) nur auf der von der Geräuschquelle (Straße) abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, 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. Dies ist im Einzelfall zu prüfen.
4. Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. schalltechnischen Anforderungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur (Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen) in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden.

### § 2 Maßnahmen für den Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) 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 möglich, wenn ein Biologe (Ornithologe) vor Baubeginn feststellt, dass keine Bruten (mehr) im Wirkungsbereich des Eingriffs vorhanden sind.

- (2) Im Baufeld sind vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren (Fachmann für Fledermäuse). Das Fällen besetzter Höhlenbäume ist nur zulässig, wenn die Höhlenbewohner ausgeflogen sind. Immobile Tiere (bspw. Fledermäuse in der Winterruhe) sind vor dem Fällen zu bergen und in geeignete Ersatzquartiere umzusiedeln.

### § 3 Mindestgrundstücksgröße (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die bislang rechtsverbindliche textliche Festsetzung Nr. 2 (Mindestgrundstücksgröße 700 m<sup>2</sup>) wird für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung ersatzlos aufgehoben.

## Hinweise

### 1. Änderungsgegenstände des Bebauungsplanes Nr. 15

Der Bebauungsplan bezieht sich auf folgende Änderungsgegenstände:

- *Südöstliche und westliche Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen (Verlegung der Baugrenzen mit 3 m Abstand an die Grundstücksgrenzen),*
- *Rücknahme der öffentlichen Grünfläche „Kinderspielplatz“ in einer Breite von 3 m und Erweiterung des WA-Gebietes,*
- *Änderung einer Teilfläche des bisher festgesetzten Dorfgebietes (MD) in Allgemeines Wohngebiet (WA) im südlichen Bereich des Flst. 28/28,*
- *Festsetzungen zum Immissionsschutz (passiver Immissionsschutz),*
- *Aufhebung der bislang rechtsverbindlichen Festsetzung Nr. 2 zur Mindestgrundstücksgröße für das Gebiet der 2. Änderung.*

### 2. Bodenrechtliche Festsetzungen

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 15, einschl. dessen 1. Änderung, getroffenen textlichen Festsetzungen bleiben – soweit diese nicht von der 2. Änderung betroffen sind - unverändert und weiterhin rechtsverbindlich. Auf den Bebauungsplan Nr. 15, einschl. dessen 1. Änderung, wird verwiesen.

### 3. Rechtsgrundlagen und Verordnungen

#### *Baugesetzbuch (BauGB)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

#### *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

#### *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 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226).

#### *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206).

#### **4. Archäologische Denkmalpflege**

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: Berthold@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.

# Planzeichenerklärung

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



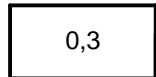
WA

Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

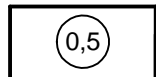
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



0,3

Grundflächenzahl

§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO



0,5

Geschoßflächenzahl  
(als Höchstmaß)

§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO



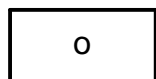
II

Zahl der Vollgeschosse  
(als Höchstmaß)

§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO

## BAUWEISE; BAUGRENZE

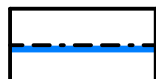
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



O

offene Bauweise

§ 22 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO

## SONSTIGE PLANZEICHEN



GFL

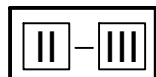
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Fläche

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



Bezeichnung der Teilflächen für Lärmpegelbereiche (siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



Abgrenzung der Teilflächen für Lärmpegelbereiche, die Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



Grenze der Schallpegel  $\geq 58$  dB(A) tags, die Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{15}{5}$

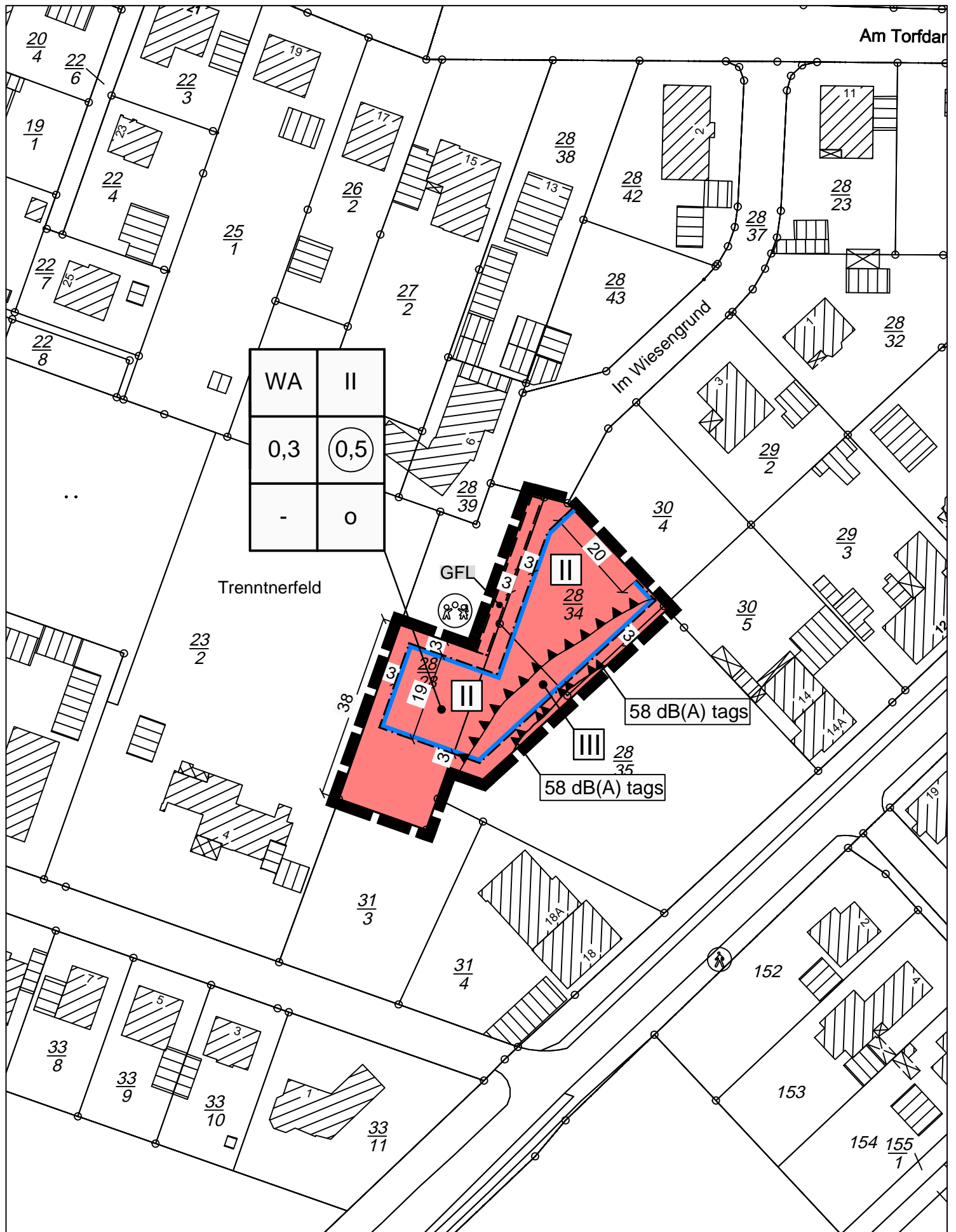
Flurstücksnummer



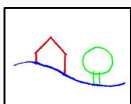
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

6

Bemaßung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 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. 15**  
**- 2. Änderung -**  
 einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes  
 der Samtgemeinde Sachsenhagen  
**Flecken Hagenburg**