

# **Bauleitplanung der Gemeinde Hohnhorst**

## **Landkreis Schaumburg**

### **Bebauungsplan Nr. 2** **„Scheller“** **- 6. Änderung -**

einschl. örtlicher Bauvorschriften und  
einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der  
Samtgemeinde Nenndorf

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

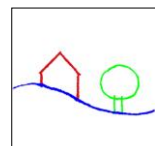
**- Entwurf -**

**M. 1:1.000**

**Stand 05/2020**

---

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



## **I. Textliche Festsetzungen**

### **§ 1 Art der baulichen Nutzung**

#### **(1) Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

1. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen allgemein zulässig:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden gem. § 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen ausgeschlossen:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

#### **(2) Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1. Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf sind Kirchen und bauliche Anlagen zulässig, die kirchlichen, kulturellen und sozialen Zwecken dienen sowie die ihnen räumlich und funktional zuzuordnenden Nebenanlagen. Hierzu zählen auch Stellplätze, Garagen mit ihren Zufahrten sowie Freiflächen.
2. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf kann ausnahmsweise die Errichtung von 2 Wohnungen zugelassen werden.

### **§ 2 Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen**

(gem. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 und 18 BauNVO)

- (1) Die Gesamthöhe (GH) der innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) errichteten baulichen Anlagen wird auf max. 12,50 m begrenzt. Als Gesamthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut lotrecht zur Bezugsebene gem. Abs. 2 definiert.
- (2) Bezugsebene i.S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbauzustand auf Höhe der mittleren Frontbreite der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Grundstücksgrenze. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu

0,1 m sind zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksseite, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.

### **§ 3 Überschreitung der Grundflächenzahl**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)

- (1) Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 kann innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes bei Vorhaben gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden, wenn die Flächenbefestigungen (Zufahrten und Stellplätze) mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 hergestellt und die Dachflächen von Garagen und Carports mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm versehen werden. Sofern öffentliche Belange dies erfordern (u.a. Belange des Brandschutzes), sind Abweichungen von den Maßnahmen zu extensiven Dachbegrünung zulässig.
- (2) Die unter Abs. 1 genannten Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Bei Gräser-/Kräutermischungen sind Mischungen mit mindestens 50 % Kräutern zu verwenden. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.

### **§ 4 Ableitung des Oberflächenwassers** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück durch geeignete bauliche Anlagen zurückzuhalten und gedrosselt an das Kanalnetz abzugeben. Die Abflussspende beträgt 5 l/s und ha. Alternativ ist eine Ableitung an das auf dem Flst. 34/8, Flur 2, Gemarkung Hohnhorst, geplante Regenrückhaltebecken zulässig.

### **§ 5 Lärmschutz innerhalb des festgesetzten WA – Gebietes und der Gemeinbedarfsfläche** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete am Tage und in der Nacht durch den Verkehrslärm der L 449 und der Bahnstrecken sind bei Gebäuden Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen.

1. Außenwohnbereiche von Wohngebäuden sind auf der der L 449 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Bei einer seitlichen Anordnung der Außenwohnbereiche im Wirkungsbereich der Lärmquelle (Bahnstrecke) müssen diese einen geschosshohen, seitlichen in Richtung Bahnstrecke angeordneten Schallschirm besitzen.
2. Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind zu beachten.
3. Bei schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, die ausschließlich am Tage genutzt werden können, kann der maßgebliche Außengeräuschpegel um 5 dB verringert werden.

4. Bei allen zum Schlafen genutzten Räumen ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern ab einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.
5. Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Einzelfall auf Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass (z.B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten) geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können.
6. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen können entfallen, wenn im Einzelfall auf Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass (z.B. durch die Gebäudegeometrie) an den betreffenden Fassadenabschnitten ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts unterschritten wird.

## **§ 6 Erhalt von Einzelbäumen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die als zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die als Ersatz zu pflanzenden Laubbäume sind mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 5.

## **§ 7 Zuordnung von externen Kompensationsmaßnahmen** (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Für den Ausgleich der im Bebauungsplan Nr. 2 „Scheller“, 6. Änderung, vorbereiteten erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft (Entfall von Bäumen), werden die in § 5 der textlichen Festsetzungen zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Scheller“ auf dem Flurstück 34/8, Flur 2, Gemarkung Hohnhorst, festgesetzten Anpflanzungen dem Bebauungsplan Nr. 2 „Scheller“, 6. Änderung, zugeordnet.

# **II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)**

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf das festgesetzte WA-Gebiet.

## **§ 2 Dächer**

- (1) Auf den innerhalb des festgesetzten WA-Gebiets errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 10 - 48 Grad zulässig. Tonnen- und (Halb-) Bogendächer sind nicht zulässig.

- (2) Als Farben für die Dachdeckung der Hauptbaukörper sind die Farbtöne von "rot-rotbraun", „braun-dunkelbraun“ und „schwarz-anthrazit“ in Anlehnung an die in § 3 genannten RAL-Töne zulässig.
- (3) Die unter Abs. 1 und 2 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Dachaufbauten, Dachfenster, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Grasdächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen).

### **§ 3 Farbtöne**

Für die in § 2 (2) festgesetzten Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbbregister RAL 840 HR ableitbar.

- (1) Für den Farbton "Rot - Rot-Braun" im Rahmen der RAL:

2001 - Rotorange	3005 - Weinrot
2002 - Blutorange	3009 - Oxydrot
3000 - Feuerrot	3011 - Braunrot
3002 - Karminrot	3013 - Tomatenrot
3003 - Rubinrot	3016 - Korallenrot
3004 - Purpurrot	

- (2) Für den Farbton "Braun-Dunkelbraun" im Rahmen der RAL:

8001 - Ockerbraun	8014 - Sepiabraun
8003 - Lehmbraun	8015 - Kastanienbraun
8004 - Kupferbraun	8016 - Mahagonibraun
8007 - Rehbraun	8017 - Schokoladenbraun
8008 - Olivbraun	8023 - Orangebraun
8011 - Nussbraun	8024 - Beigebraun
8012 - Rotbraun	8025 - Blassbraun

- (3) Für den Farbton „Schwarz - Anthrazit“ im Rahmen der RAL:

7016 - Anthrazitgrau	9004 - Signalschwarz
7021 - Schwarzgrau	9011 - Graphitschwarz
7024 - Graphitgrau	

### **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 5 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 500.000 € geahndet werden.

### **III. HINWEISE**

#### **1. Rechtsgrundlagen und Gutachten**

##### Rechtsgrundlagen

###### *Baugesetzbuch (BauGB)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

###### *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 24. Oktober 2019 (Nds. GVBl. S. 309).

###### *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88).

##### Gutachten

Abia – Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR (Neustadt a. Rbge., 02.03.2020): „Abschätzung des artenschutzrechtlich relevanten Potentials der Planfläche der 5. & 6. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Scheller“ einschl. örtl. Bauvorschriften und einschl. Berichtigung des FNP der Samtgemeinde Nenndorf in Hohnhorst-Scheller (Landkreis Schaumburg)“

Geowissenschaftliche Beratung Dr. Immo Schülke (Springe, 05.02.2019): „Geotechnischer Bericht (Geotechnische Kategorie 1) für die Erneuerung und den Ausbau einer öffentlichen Park + Ride-Fläche an der St. Petrus Canisius Kirche, An der Kirche 7, 31559 Hohnhorst; Gemarkung Scheller, Flurstück 32/23 (Teil)“

GTA Gesellschaft für Technische Akustik, „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 2, 6. und 7. Änderung „Scheller“ der Gemeinde Hohnhorst“, Hannover, 11.05.2020

#### **2. Artenschutz (Baufeldräumung)**

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.

Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung bzw. Gebäude vor Abriss auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume bzw. vor Abriss vor Gebäude 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.

### **3. DIN-Vorschriften und Richtlinien**

Die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen zitierten DIN-Vorschriften und Richtlinien werden bei der Samtgemeinde Nenndorf bereitgehalten.

### **4. 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](mailto: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.

### **5. Artenliste für standortheimische und -gerechte Baumpflanzungen (siehe textliche Festsetzung § 6)**

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

<b>Großkronige Laubbäume</b>	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

<b>Mittelkronige Laubbäume</b>	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<b>Kleinkronige Laubbäume</b>	
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Pyrus pyraeaster/communis</i>	Holzbirne/Wildbirne
<i>Crataegus laevigata</i> 'Pauls Scarlet''*	Rotdorn*

## 6. Maßnahmen zum Bodenschutz - Bauphase

- a. Im Rahmen der Bautätigkeiten sind u.a. die DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial zu beachten. Arbeitsflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Boden ist im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufzutragen. Die Lagerung von Boden hat ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu erfolgen (u.a. gemäß DIN 19731 und DIN 18917). Das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft ist zu vermeiden.
- b. Die Böden im Plangebiet sind hoch verdichtungsgefährdet (siehe entsprechende Auswertungskarte auf dem Kartenserver unter <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten sollte nur bei geeigneten Bodenwasser- und Witterungsverhältnissen gearbeitet werden. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes sind bodenschonende Maßnahmen zu berücksichtigen (Überfahrungsverbot, Kennzeichnung und Absperrung). Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sind Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen auszulegen. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.
- c. Nach Möglichkeit sollte im Bereich von Parkplätzen o.ä. im Plangebiet auch auf eine Vollversiegelung zu Gunsten wasserdurchlässiger Materialien verzichtet werden, um einige Bodenfunktion eingeschränkt erhalten zu können.

## 7. Oberflächenwasserbewirtschaftung

Das auf den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „P+R-Anlage“ anfallende Oberflächenwasser sowie ein Teil des im Allgemeinen Wohngebiet anfallenden Oberflächenwassers ist an das auf dem Flst. 34/8 zu errichtende Regenrückhaltebecken abzuleiten. Die Fläche des Regenrückhaltebeckens wird im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Scheller“ als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt und planungsrechtlich gesichert. Von dem Regenrückhaltebecken aus erfolgt die gedrosselte Ableitung an die nächste Vorflut. Als



Bemessung der Abflussspende sind 3 l/s\*ha für ein 10-jährliches Regenereignis zu Grunde zu legen.

## **8. Militärische Luftfahrt**

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich für militärische Flugplätze nach § 18 a LuftVG.

Durch den Flugplatz/Flugbetrieb ist mit Lärm - und Abgasemissionen zu rechnen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden seitens der Bundeswehr nicht anerkannt.

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

## **9. Hinweis zum benachbarten Eisenbahnbetrieb**

- a. Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.
- b. Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.
- c. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.).
  - Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
  - Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr

hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

- d. Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten. Für Abweichungen der LBO sehen wir keine Veranlassung. Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden.
- e. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.
- f. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
- g. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

# Planzeichenerklärung

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

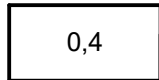


Allgemeines Wohngebiet  
(siehe textl. Festsetzungen § 1 (1))

§ 4 BauNVO

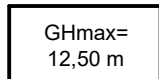
## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Grundflächenzahl  
(siehe textl. Festsetzungen § 3)

§ 16 BauNVO



GHmax = maximale Gebäudehöhe  
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 16 BauNVO

## BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



offene Bauweise

§ 22 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO

## FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

§ 9 (1) Nr. 5 BauGB



Flächen für den Gemeinbedarf "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"  
(siehe textl. Festsetzungen § 1 (2))



Flächen für den Gemeinbedarf "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen"  
(siehe textl. Festsetzungen § 1 (2))

## VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



öffentliche Verkehrsflächen



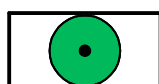
Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Park- + Ride-Anlage"

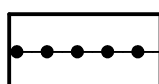
## ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB



Erhaltung: Bäume  
(siehe textl. Festsetzungen Nr. 6)

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

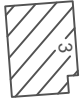
§ 9 (7) BauGB



Grenze der maßgeblichen Außengeräuschpegel, die Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 5)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

# SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{22}{6}$

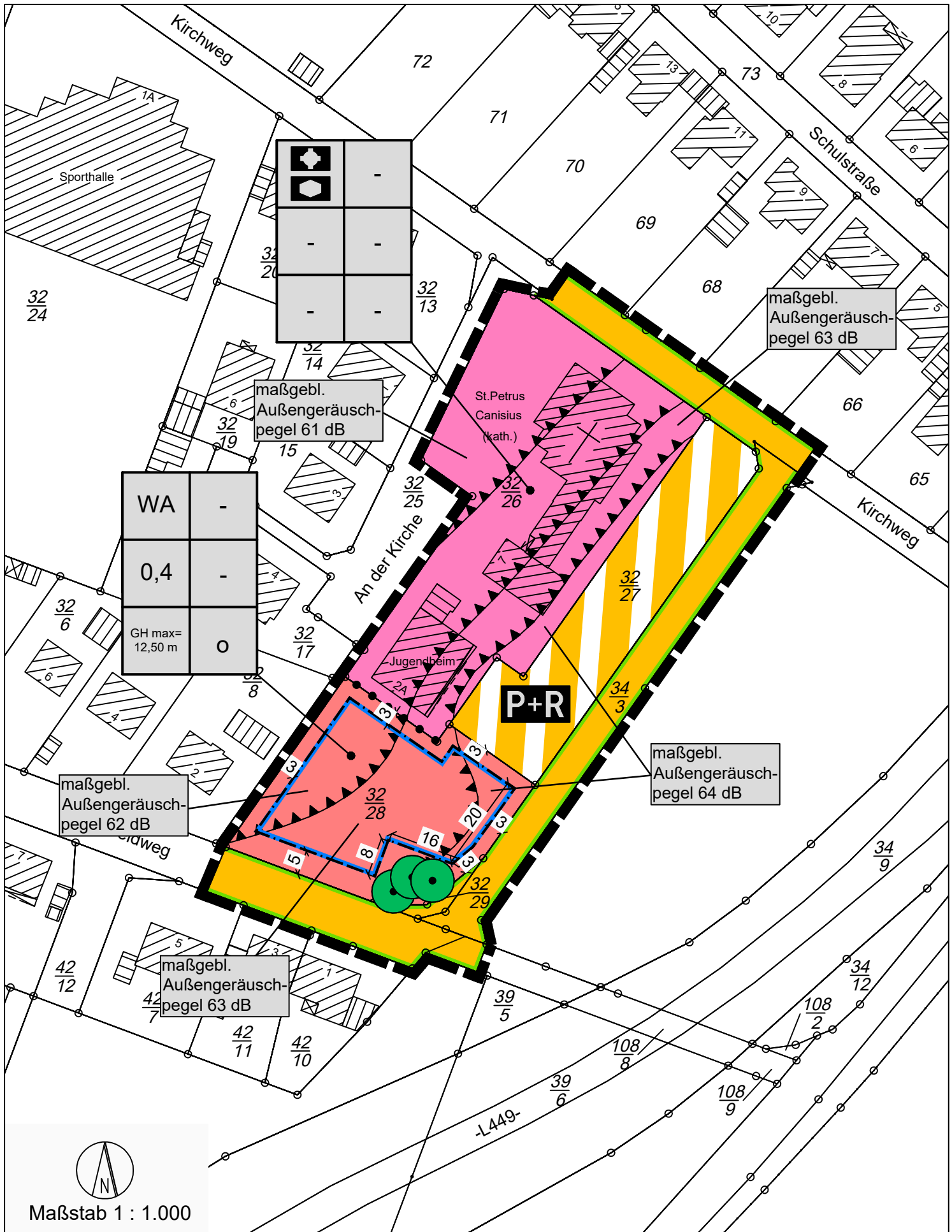
Flurstücksnummer



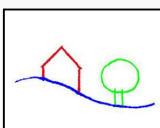
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



Bemaßung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019



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

**6. Änderung**  
**des Bebauungsplanes Nr. 2**  
**"Scheller"**  
 einschl. örtlicher Bauvorschriften  
**Gemeinde Hohnhorst**