

# **Bauleitplanung der Gemeinde Hohnhorst**

## **Landkreis Schaumburg**

### **Bebauungsplan Nr. 2** **„Scheller“** **- 7. Änderung -** einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf

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

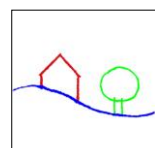
**- Entwurf -**

**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 Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindergarten/Kinderkrippe“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindergarten/Kinderkrippe“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Betreuung von Kindern (Kindergarten/Kinderkrippe) und den damit verbundenen Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen auch Sozial- und Schlafräume sowie Stellplätze und Nebenanlagen.

### **§ 2 Abweichende Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt.

### **§ 3 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

- (1) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken) ist ein Regenrückhaltebecken für die Ableitung des auf den Gemeinbedarfsflächen anfallenden und von außen zufließenden Oberflächenwassers anzulegen bzw. zulässig.
- (2) Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser ist an das innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für die Regelung des Wasserabflusses zu errichtende Regenrückhaltebecken abzuleiten und derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende des derzeit unbebauten Geländes an die nächste Vorflut abgegeben wird. Als Bemessung sind 3 l/s\*ha für ein 10-jährliches Regenereignis zu Grunde zulegen.

### **§ 4 Lärmschutz innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

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

1. Freibereiche der Kindertagesstätte sind auf der der L 449 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
2. Darüber hinaus sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu beachten. Auf den Beiplan „Immissionsschutz“ wird bzgl. der Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße hingewiesen.

3. Bei schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, die ausschließlich am Tage genutzt werden, kann der maßgebliche Außengeräuschpegel um 5 dB verringert werden.
4. Bei zum Schlafen genutzten Räumen ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern ab einem Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tage sicherzustellen.
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 60 dB(A) am Tage unterschritten wird.

#### **§ 5 Anzupflanzende Bäume** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf und festgesetzten Fläche der für die Regelung des Wasserabflusses sind insgesamt mindestens 7 Laubbäume und/oder Obstgehölze zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm oder Stammbusch mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Halb- oder vorzugsweise Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten in den Hinweisen Nr. 5 und 6.
- (2) Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

#### **§ 6 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 festgesetzten Anpflanzungen dem Bebauungsplan Nr. 2 „Scheller“, 6. Änderung, zugeordnet.

## **II. 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)“

Ingenieurbüro FreiBaustelle, Dipl.-Ing. (FH) Arne Malkowski (Haste, 20.04.2020): „Regenrückhaltebecken Hohnhorst Scheller – Lageplan“

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 ist 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.

### 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 § 5)

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

<b>Großkronige Laubbäume</b>		<b>Sträucher</b>	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Betula pendula</i>	Birke	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
		<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<b>Mittelkronige Laubbäume</b>		<b>Kleinkronige Laubbäume</b>	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Pyrus pyraeaster/communis</i>	Holzbirne/Wildbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Crataegus laevigata</i> "Pauls Scarlet"	Rotdorn
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel		

## **6. Artenliste für typische und bewährte Obstgehölze (siehe textliche Festsetzung § 5)**

### **Äpfel**

Adersleber Calvill  
Baumanns Renette  
Berlepsch  
Biesterfeld Renette  
Boskoop  
Bremer Doorapfel  
Danziger Kantapfel  
Finkenwerder Herbstprinz  
Goldparmäne  
Gravensteiner  
Halberstädter Jungfernapfel  
Kaiser Wilhelm  
Kasseler Renette  
Klarapfel  
Krügers Dickstiel  
Schöner von Nordhausen  
Schwöbersche Renette  
Sulinger Grünling

### **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  
Dönissens Gelbe  
Hedelfinger  
Schwarze Herz  
Schattenmorelle

### **Pflaumen, Renecloden, Mirabellen**

Frühzwetsche  
Hauszwetsche  
Nancy Mirabelle  
Ontariopflaume  
Oullins Reneclode  
Wangenheimer

### **Walnuss**

Diverse Sorten

## **7. 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 wasserdurchlässige Materialien verzichtet werden, um einige Bodenfunktion eingeschränkt erhalten zu können.

## **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.

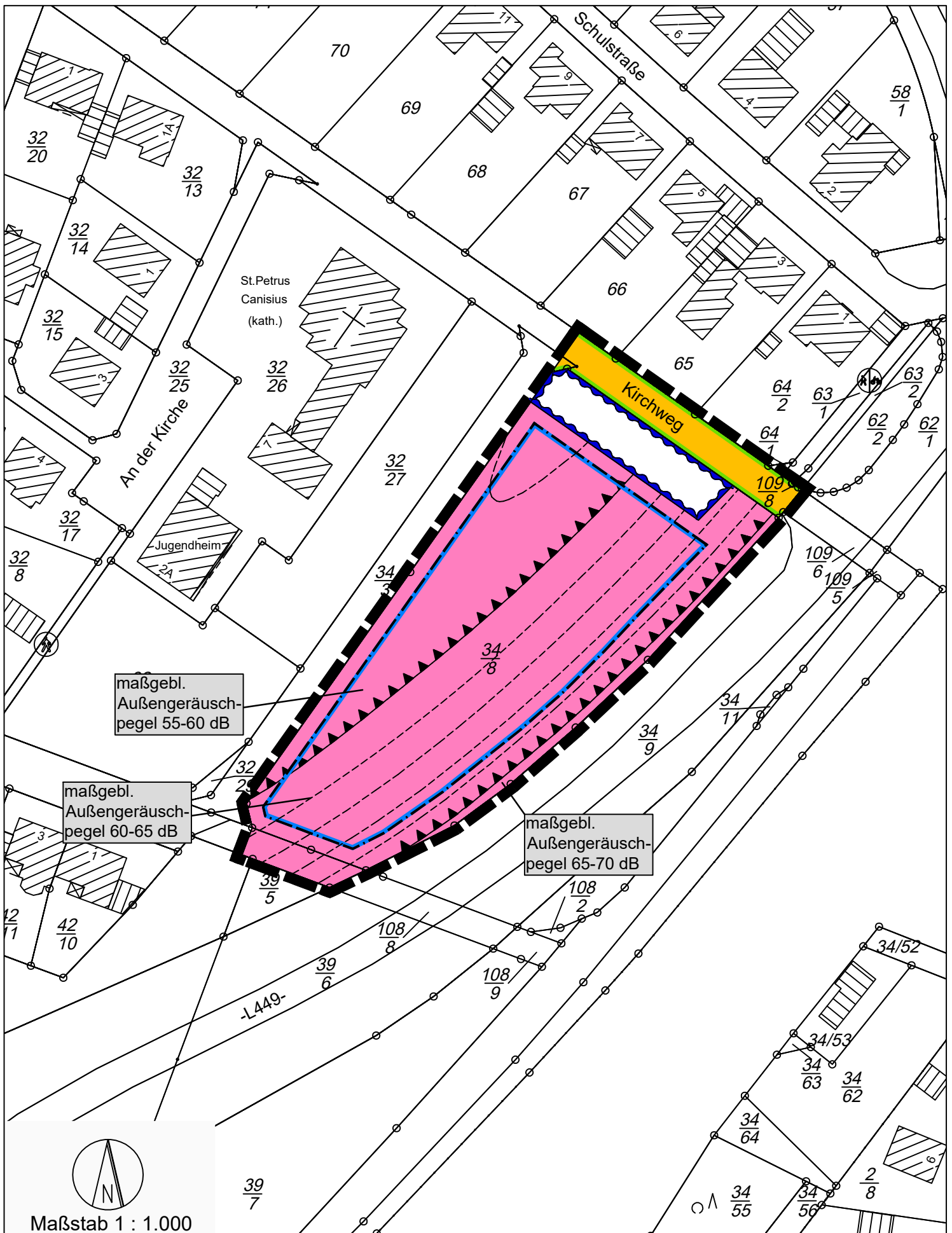
Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten. Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, sind der Bundeswehr in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.

## **9. Hinweis zum Eisenbahnbetrieb**

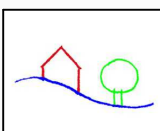
- a. Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.

- 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.





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



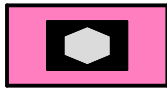
**Planungsbüro REINOLD**  
 Raumplanung und Städtebau (IfR)  
 31737 Rinteln - Seetorstraße 1a  
 Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

**Beiplan Immissionschutz zur**  
**7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2**  
**"Scheller"**  
 einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes  
 der Samtgemeinde Nenndorf  
**Gemeinde Hohnhorst**

# Planzeichenerklärung

## FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

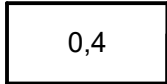
§ 9 (1) Nr. 5 BauGB



Flächen für den Gemeinbedarf  
"Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen -  
Kindergarten/Kinderkrippe" (siehe textl. Festsetzungen § 1)

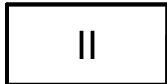
## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO

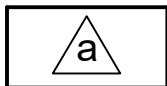


Zahl der Vollgeschosse

§ 16 BauNVO

## BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



abweichende Bauweise i.S. der offenen Bauweise  
ohne Begrenzung der Gebäudelänge  
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 22 BauNVO



Baugrenze

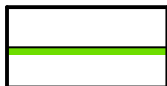
§ 23 BauNVO

## VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



öffentliche Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSER- SCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB



Umgrenzung von Flächen für die Regelung des  
Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken)  
(siehe textl. Festsetzungen § 3)

## SONSTIGE PLANZEICHEN



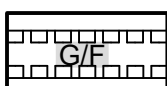
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung  
freizuhalten sind (Bauverbotszone gem. § 24 NStrG)

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB



mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der  
Unterhaltungspflichtigen zu belastende Flächen

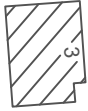
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



Grenze der maßgeblichen Außengeräuschpegel, die  
Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen  
Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 4)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

# SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{22}{6}$

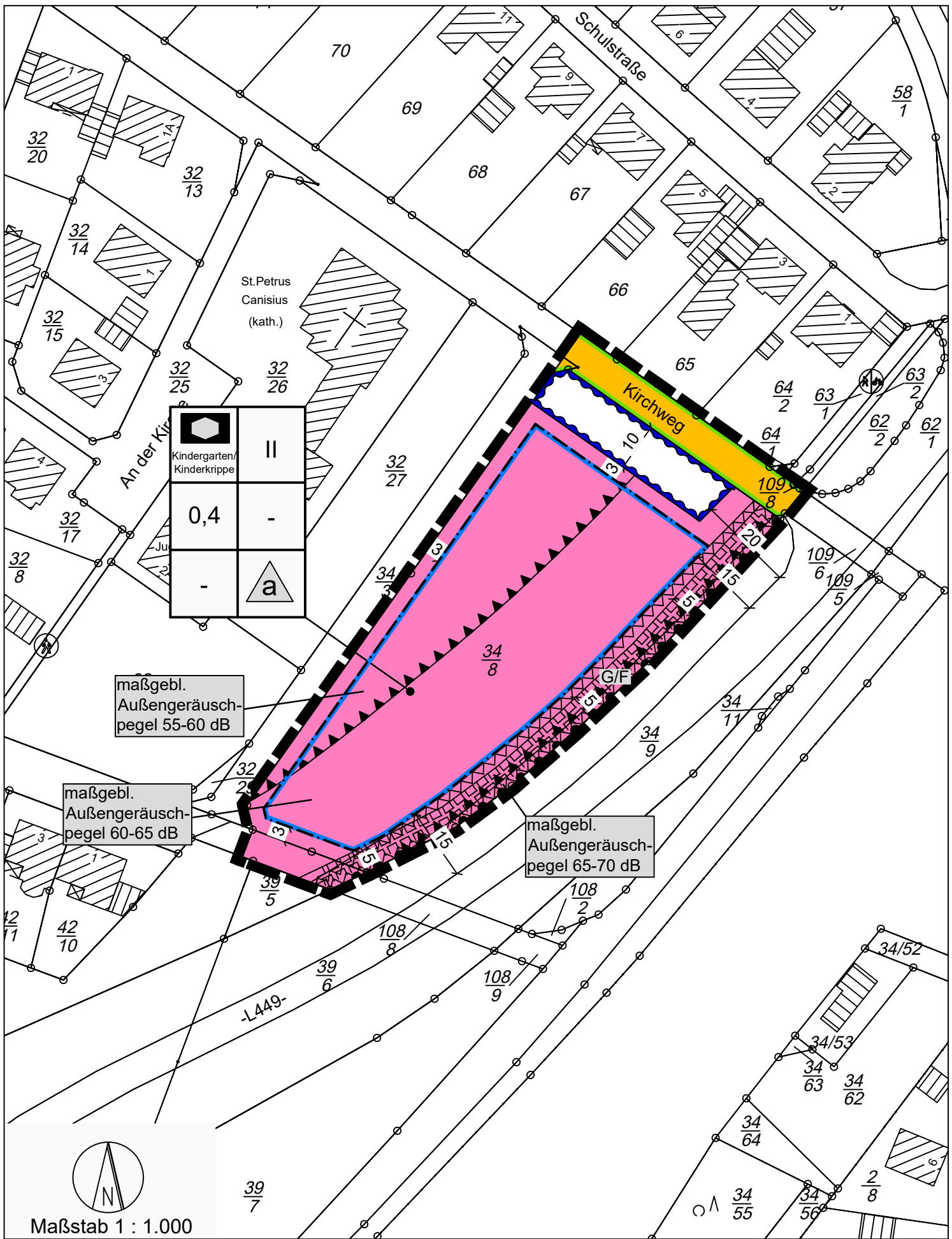
Flurstücksnummer



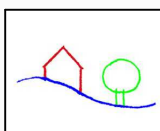
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



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

**7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Scheller"**  
 einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes  
 der Samtgemeinde Nenndorf  
**Gemeinde Hohnhorst**