

Verfahrensvermerke

Präambel und Ausfertigung
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) - jeweils in der geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Hohnhorst den

Bebauungsplan Nr. 19 "An der Aue" im Ortsteil Ohndorf

bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Hohnhorst, den
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hohnhorst hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplan **Nr. 19 "An der Aue"** beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hohnhorst, den
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1.000
Gemeinde Hohnhorst, Gemarkung Ohndorf, Flur 4

„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2023 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom **03.01.2023**). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Barsinghausen, den
Dipl.-Ing. O Fiedler / B.Sc. B. Seegers
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der **SWECO GmbH**, Karl-Wiechert-Allee 1 B, 30625 Hannover.

Hannover, den
(Planverfasser)

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Hohnhorst hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans **Nr. 19 "An der Aue"** und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und wurden in dieser Zeit gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet eingestellt.
Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Hohnhorst, den
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hohnhorst hat den Bebauungsplan **Nr. 19 "An der Aue"** nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hohnhorst, den
Bürgermeister

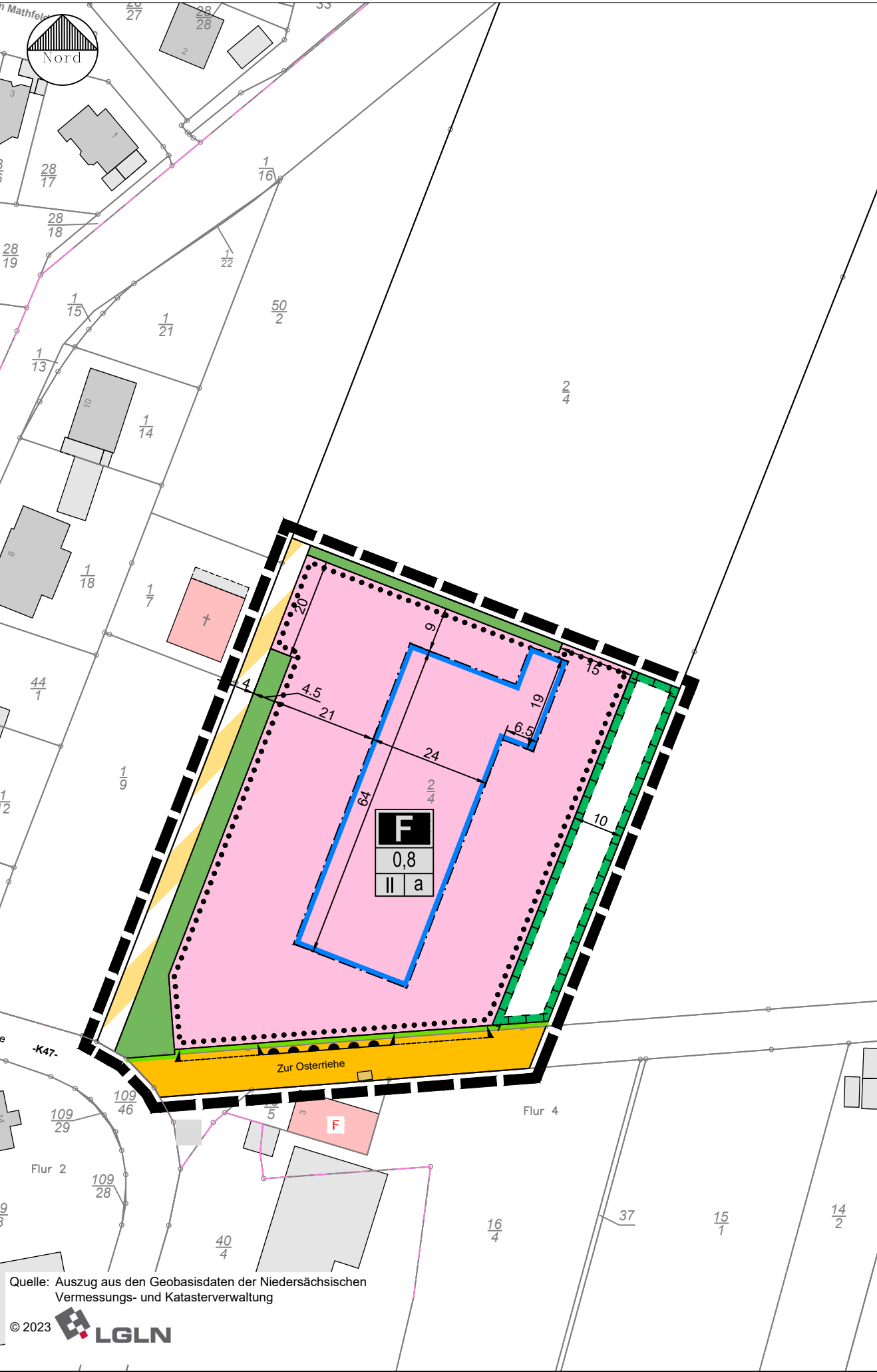
Inkrafttreten
Der Bebauungsplan **Nr. 19 "An der Aue"** ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan **Nr. 19 "An der Aue"** ist damit rechtskräftig.

Hohnhorst, den
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplan **Nr. 19 "An der Aue"** ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Hohnhorst, den
Bürgermeister

Zeichnerische Festsetzungen M. 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,8 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Feuerwehr
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Private Grünflächen

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Nachrichtliche Darstellung
- Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt - Gefallenendenkmal ausserhalb des Geltungsbereiches

Rechtliche Grundlagen

Planungssicherstellungsgesetz (**PlanSIG**) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) .

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (**PlanZV**) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (**NNatSchG**) n der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Niedersächsisches Wassergesetz (**NWVG**) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), insbesondere die folgenden, in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften, können im Rathaus der Samtgemeinde Nenndorf - Bauverwaltungsamt - während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Textliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Die Fläche für den Gemeinbedarf ist mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Grundflächenzahl**
Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine GRZ von 0,8 (80 % der überbaubaren Grundstücksfläche) festgesetzt.
 - Höhe baulicher Anlagen**
Die Höhenentwicklung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse geregelt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 5 BauGB)**
 - Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die maximale Gebäudelänge darf 50 m überschreiten.
 - Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind Garagen und hochbauliche Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Befestigte Zufahrten, Stellplätze und Wege sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Ver- und Entsorgung**
Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Kommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gemäß Maßnahmenblatt A 01 eine dreireihige Hecke mit standortgerechten Gehölzen anzulegen. Bäume sind im Abstand von jeweils 8 bis 10 m zu pflanzen.
- Zeitraum**
Die Pflanzungen sind mit Beginn der baulichen Maßnahmen, spätestens mit Beginn der nachfolgenden Pflanzperiode durch den Eigentümer, durchzuführen.
- Kompensationsmaßnahmen**
Das im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelte Kompensationsdefizit ist unter Heranziehen der noch verfügbaren Wertpunkte im Kompensationsflächenpool Nr. 4803/001 der Samtgemeinde Nenndorf auszugleichen.
- CEF-Ausgleichsmaßnahme Feldlerche**
Zum Ausgleich des betroffenen Feldlerchenreviers ist eine Feldlerchenfläche einzurichten (Kap. 5.5.1 des Umweltvertrichtes zum Bebauungsplan). Dazu ist eine Fläche als extensiver Lichtacker zu bewirtschaften und durch eine Zerteilung der Feldlerchenfläche i.w.S. alternierend bewirtschaftet werden. Die Anlage der Feldlerchenfläche soll dabei innerhalb des Flurstücks 66 in der Fl.-Nr. 1 der Gemarkung Hohnhorst erfolgen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachbegrenzung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)
Flachdächer sind dauerhaft und flächendeckend auf mindestens 80% der Dachfläche extensiv zu begrünen. Ausnahmen von der flächenhaften Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder technische Gebäudeausrüstung etc.).

Hinweise

H 1 Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), insbesondere die folgenden, in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften, können im Rathaus der Samtgemeinde Nenndorf - Fachbereich 3 Bauen und Umwelt während der Besuchszeiten eingesehen werden.

H 2 Archäologie und Denkmalschutz
Bei archäologisch begleiteten Erdarbeiten, unmittelbar westlich des Plangebietes, wurden im Frühjahr 2023 prähistorische Siedlungsspuren mit Tongefäßfragmenten der ausgehenden Jungsteinzeit oder älteren Bronzezeit entdeckt (Ohndorf FStNr. 10). Weitere zugehörige Siedlungsspuren sind im Umfeld dieser Fundstelle zu vermuten.
Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.
Mit folgenden Nebenbestimmungen ist zu rechnen:
1. Vor Beginn der Erdarbeiten muss eine systematische Prospektion des Plangebietes mit der Metallsonde durch die Kommunalarchäologie Schaumburger Landschaft erfolgen.
2. Zur Verbesserung der Planungssicherheit muss im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen durchgeführt werden. Erst dadurch kann die Denkmalqualität und -ausdehnung bestimmt und Störungen des weiteren Bauablaufes durch unerwartet auftretende Funde minimiert werden.
3. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben und im Beisein einer durch den Bauherrn zu beauftragenden archäologischen Fachfirma oder der Kommunalarchäologie Schaumburger Landschaft zu erfolgen.
4. Im Falle erhaltener Befunde sind wiederum in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Ausgrabungen anzusetzen, deren Umfang und Dauer von der Ausdehnung der Funde und Befunde abhängig ist. Die Details einer archäologischen Untersuchung sind in einer gesonderten Vereinbarung festzuhalten.
5. Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der Kommunalarchäologie jeweils ein Zeitraum von bis zu drei Wochen einzuräumen.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) auch in geringen Mengen meldepflichtig. Sie müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg (Tel. 05722/9566-15 oder E-Mail: archaeolo-gie@schaumburgerlaendenschaft.de) sowie 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.
Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der Kommunalarchäologie jeweils ein Zeitraum von bis zu drei Wochen einzuräumen.

H 3 Kampfmittelbeseitigung
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sowie in der unmittelbaren Umgebung wurden die derzeit vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet. Es besteht kein Verdacht auf Kampfmittel auf der Fläche.
Sollten dennoch bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN direkt zu benachrichtigen.

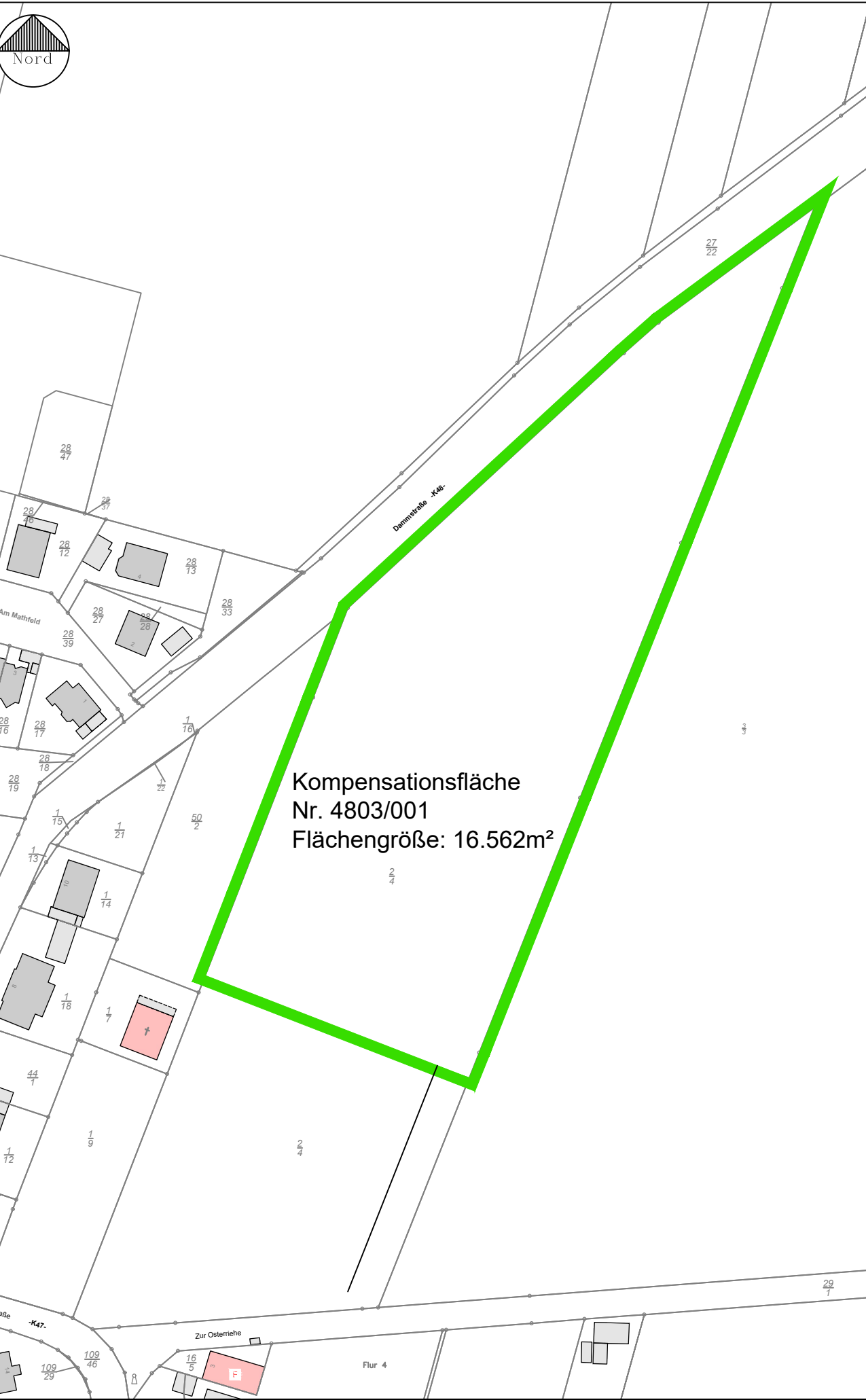
H 4 Bodenschutz
Während der Bauphase werden zeitlich und räumlich begrenzt Flächen beansprucht.
Vorhandener Ober- bzw. Mutterboden ist vor Baubeginn abzutragen und einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen. Das Material sollte aufgrund seiner erhöhten Bodenfruchtbarkeit zur Rekultivierung oder Bodenverbesserung möglichst wieder einer landwirtschaftlichen Verwertung zugeführt werden. Die Anforderungen gemäß §§ 6 – 7 der novellierten Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung sind dabei zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sind die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu berücksichtigen.
Arbeitsflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und angrenzende Flächen sollen nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden ist im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufzutragen. Die Lagerung von Boden ist ortsna, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorzunehmen. Das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften ist zu vermeiden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sind Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen auszuliegen.

H 5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen / Sicherungsmaßnahmen
Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG sollte die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Bei Baufeldräumung während der Brutzeit ist eine Umweltbaubegleitung hinzuzuziehen, die das Baufeld auf Brutvorkommen hin überprüft.
Die Herrichtung des Baufeldes (Bodenarbeiten, etc.) ist ausschließlich im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar (gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchzuführen.

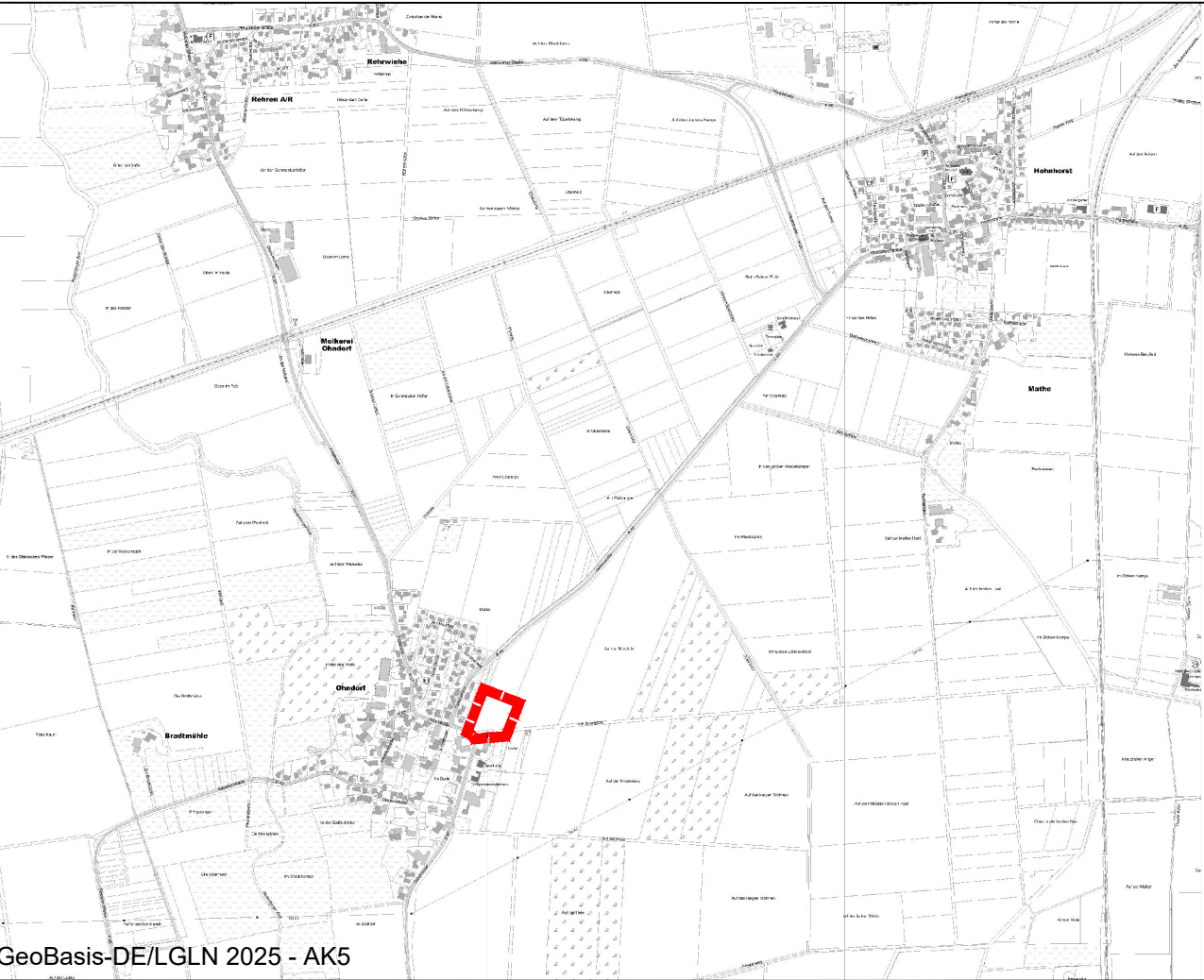
Die Baustelle ist als Tagesbaustelle umzusetzen (06.00 Uhr bis 20.00 Uhr). Nur in Ausnahmefällen und aus zwingenden Gründen, z.B. unvorhersehbare Verzögerungen im Tagesablauf bei Arbeiten, die am Stück erfolgen müssen, wie das Gießen eines Fundamentes, sind Arbeiten darüber hinaus möglich. Zur Ausleuchtung des Baufeldes sind abgeschirmte Leuchten mit geschlossenen Gehäusen und insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. LED mit warmweißer Lichtfarbe) zu verwenden. So sollen Beeinträchtigungen beleuchtungsempfindlicher Arten vermieden werden.

H 6 Altlasten
Für das Plangebiet sind im Altlastenkataster des Landkreises Schaumburg keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen verzeichnet. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten wider Erwarten jedoch Aushubmaterial angetroffen werden, das nach Aussehen, Farbe und Geruch nicht natürlichem Material entspricht, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde [Tel.: 05721-703 / -1428 (Herr Müller) / -1429 (Herr Oetterer)] zu verständigen.

Kompensationsfläche Maßstab 1 : 1.500



ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 20.000





Samtgemeinde Nenndorf
Landkreis Schaumburg

Gemeinde Hohnhorst

Bebauungsplan Nr. 19 "An der Aue"
im Ortsteil Ohndorf

ENTWURF

Projektleitung: M. Brinnschütz	Bearb.: P. Thoiss	CAD-Bearb.: W. Böschchen	Projekt-Nr.: 0312-22-012 / 71000441	Projekt-Datum: 260121_BP19 Nenndorf_E_P.dwg	Datum: 21.01.2026	Maßstab: 1 : 1.000
-----------------------------------	----------------------	-----------------------------	--	---	-----------------------------	------------------------------



Sweco GmbH - Team Stadt- und Bauleitplanung & Regionalentwicklung
D - 30625 Hannover, Karl-Wiechert-Allee 1 B - Telefon +49 511 3407-0