

**Bauleitplanung der Gemeinde Nienstädt
Landkreis Schaumburg**

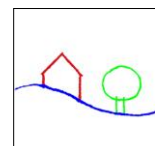
**Bebauungsplan Nr. 12
„Ostpreußenweg“
- 3. Änderung -**

-Entwurf-

M. 1:1.000

Stand 04/2021

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



Hinweis zur erneuten, eingeschränkten und verkürzten öffentlichen Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Nienstädt hat in seiner Sitzung beschlossen, dass nur zu den geänderten Teilen Stellungnahmen vorgetragen werden können (§ 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Um die Änderung des Planentwurfes in den textlichen Festsetzungen deutlich zu machen, ist der entsprechende Text **fett** und **kursiv** gedruckt und **grau** hinterlegt.

Alle übrigen textlichen Festsetzungen sind gegenüber der bereits öffentlich ausgelegten Planfassung unverändert geblieben.

I. Bodenrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet (MI 1/MI 2**)**

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

(1) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (**MI 1/MI 2**) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 6 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (**MI 1/MI 2**) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 6 (2) und (3) i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets.

§ 2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude innerhalb des **MI 1**-Gebietes richtet sich nach der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe über Normalhöhennull (m NHN). Als Gesamthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut angenommen. Schornsteine, Antennen, Fahrstuhlüberfahrten, Photovoltaikanlagen und sonstige Dachaufbauten bleiben unberücksichtigt.

Der Bezugspunkt ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

§ 3 Abweichende Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das **MI 1**-Gebiet gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge.

§ 4 Anzupflanzende Bäume - auf privaten Flächen - (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- (1) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten 1 und 2 (siehe Hinweis Nr. 3).
- (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.

§ 5 Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- (1) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten, durch standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu ergänzen und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch und die Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 (siehe Hinweis Nr. 3). Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, frei wachsendes Gehölz entwickeln kann.
- (2) Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen und spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertig zu stellen.

II. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf das im Bebauungsplan festgesetzte MI-Gebiet (MI 1 und MI 2).

§ 2 Dächer

In dem **MI 1-/MI 2-Gebiet** sind nur gleichgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig. **Ausnahme** **wise können Gebäudeteile mit flachgeneigten Dächern bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 300 m² zugelassen werden, wenn die Grundfläche 1/3 der Gesamtgrundfläche der Hauptgebäude nicht überschreitet.**

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 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 gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 500.000 € geahndet werden.

III. Hinweise

1. Rechtsgrundlagen und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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 17. Februar 2021 (Nds. GVBl. S. 64).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384).

2. 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: archaeologie@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.

3. Artenlisten

Artenliste 1 für standortheimische und -gerechte Baum- und Strauchpflanzungen (siehe textliche Festsetzung §§ 4 und 5)

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

Großkronige Laubbäume		Sträucher	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Betula pendula</i>	Birke	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
Mittel- bis kleinkronige Laubbäume			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn		
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn		
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn		
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche		
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere		

Artenliste 2 für typische und bewährte Obstgehölze (siehe textliche Festsetzung § 4)

Äpfel

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

Kirschen

Dolleseppler
Schneiders späte Knorpelkirsche
Schattenmorelle

Birnen

Bosc's Flaschenbirne
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gräfin v. Paris
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche von Charneux
Pastorenbirne
Rote Dechantsbirne

Pflaumen, Renekloden, Mirabellen

Frühzwetsche
Hauszwetsche
Nancy Mirabelle
Ontariopflaume
Oullins Renecloide
Wangenheimer

Walnuss

Diverse Sorten

4. Maßnahmen für den Artenschutz

a. Baufeldfreiräumung

- Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit) 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 der Gebäude der Unteren 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.

b. Empfehlungen für artenfördernde Maßnahmen

- Artfördernde Maßnahmen für Brutvögel

Gebäudeneubau und -sanierungen bieten viele Möglichkeiten, um gezielt etwas für den Artenschutz zu tun (Gulau 2015). Nistkästen und Quartiere können ohne großen Mehraufwand an der Fassade angebracht oder in die Dämmung integriert werden. Hiervon können Gebäudebewohnende Arten wie beispielweise Mauersegler, Haussperling, Mehlschwalbe, Hausrotschwanz und Star profitieren (vgl. Gulau 2015).

- Artfördernde Maßnahmen für Reptilien

Für Reptilien können Flächen durch den Bau von besonnten Trockenmauern (ohne Mörtel), die Pflanzung von Stauden und die Anlage von Holzhaufen attraktiv gestaltet werden. Auch Igel können von diesen Maßnahmen profitieren.

- Artfördernde Maßnahmen für Fledermäuse

Nisthilfen an Gebäuden oder Fassadenbausteine dienen auch Fledermäusen als Quartier. Hier eignen sich beispielweise wartungsfreie Fledermausbretter an der Außenfassade, in das Mauerwerk eingelassene Quartiersteine oder Holzverkleidungen an der Fassade.

- Potential Grünflächenentwicklung

Darüber hinaus bietet ein Nebeneinander von kurzrasigen Grünflächen für den Grünspecht sowie Bereichen mit hochwüchsigeren, einheimischen Stauden beispielweise für den Stieglitz ein gutes Repertoire an Nahrungsbiotopen zur Förderung der Avifauna.

Außerdem kann eine Fassadenbegrünung eine Vertikalstruktur bieten, die nicht nur Nistmöglichkeiten, sondern auch Nahrung vorhält. Hierbei sollte auf eine Bepflanzung mit Efeu verzichtet werden, da dieser in das Mauerwerk eindringen kann. Als selbstkletternde Arten werden die – zwar nicht heimische, allerdings mit einem schönen Blühaspekt und als Nahrungsquelle für Insekten geeignete – Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*) sowie der einheimische Wilde Wein (*Parthenocissus spec.*) empfohlen.

5. Baugrund

Durch das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wurde darauf hingewiesen, dass im Untergrund des Standorts lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen können, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 1 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweist das LBEG für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise des LBEG zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

6. Nachbergbau

Laut vorliegenden Unterlagen ist unter dem Gelände um 1806 zwischen 23 m und 34 m Teufe Abbau auf Steinkohle umgegangen. Aufgrund des Alters der Abbaue und der Teufenlage ist nach allgemeiner Erfahrung davon auszugehen, dass schädliche Einwirkungen des Bergbaus auf die Tagesoberfläche nicht mehr eintreten werden.

Am westlichen Rand des Plangebietes liegt den verfügbaren Plänen nach der Schacht 22: Teufe 26,5 m, Querschnitt 2,2 x 2,2 m, mit den GK-Koordinaten (RW 3510787; HW 5795463). Am östlichen Rand des Plangebietes liegen den Informationen zufolge die Schächte 24 (Teufe 23 m, Querschnitt 2,2 x 2,2 m, GK-Koordinaten RW 3510909; HW 5795469) und 23 (Teufe 34 m, Querschnitt 2 x 2 m, GK-Koordinaten RW 3510885; 5795569).

Um die Schächte sollte ein Sicherheitsradius von mind. 5 m freigehalten werden. Bei einer Bebauung in den Sicherheitskreis hinein, sollte ein im Bergbau erfahrenes Ing.-Büro eingeschaltet werden. Betreiber des Bergwerkes, welches im Jahre 1960 stillgelegt wurde, war die Preussag AG, Hannover. Adressat für weitere Auskünfte ist die Bergbau Goslar, Bergtal 18, 38640 Goslar.

7. Belange der Bundeswehr

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Ebenso wird der Bauschutzbereich gem. § 12 (3) Ziffer 2 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Bückeburg berührt. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

Kraneinsatz:

Sollte für die Errichtung der Gebäude / Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde dringend erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:

Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes

Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN
Standzeit

Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

Anschrift militärische Luftfahrtbehörde:
Luftfahrtamt der Bundeswehr
Abteilung Referat 1 d
Luftwaffenkaserne Wahn
Postfach 90 61 10 / 529
51127 Köln
LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

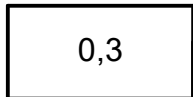


Mischgebiet
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 6 BauNVO

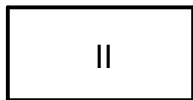
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



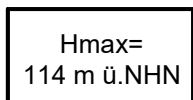
Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

§ 16 BauNVO

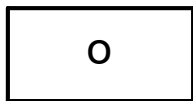


Hmax = maximale Gebäudehöhe in m ü.NHN
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 16 BauNVO

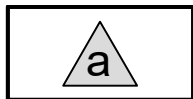
BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



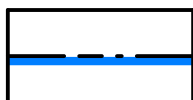
offene Bauweise

§ 22 BauNVO



abweichende Bauweise, im Sinne einer offenen Bauweise; ohne Begrenzung der Gebäudelänge
(siehe textl. Festsetzungen § 3)

§ 22 BauNVO



Baugrenze

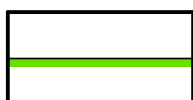
§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB



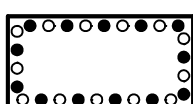
Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(siehe textl. Festsetzungen § 5)

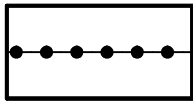
§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



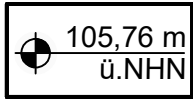
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



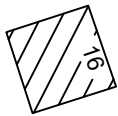
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO



Bezugspunkt in m ü.NHN für die Begrenzung
der Gebäudehöhe

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{14}{13}$

Flurstücksnummer



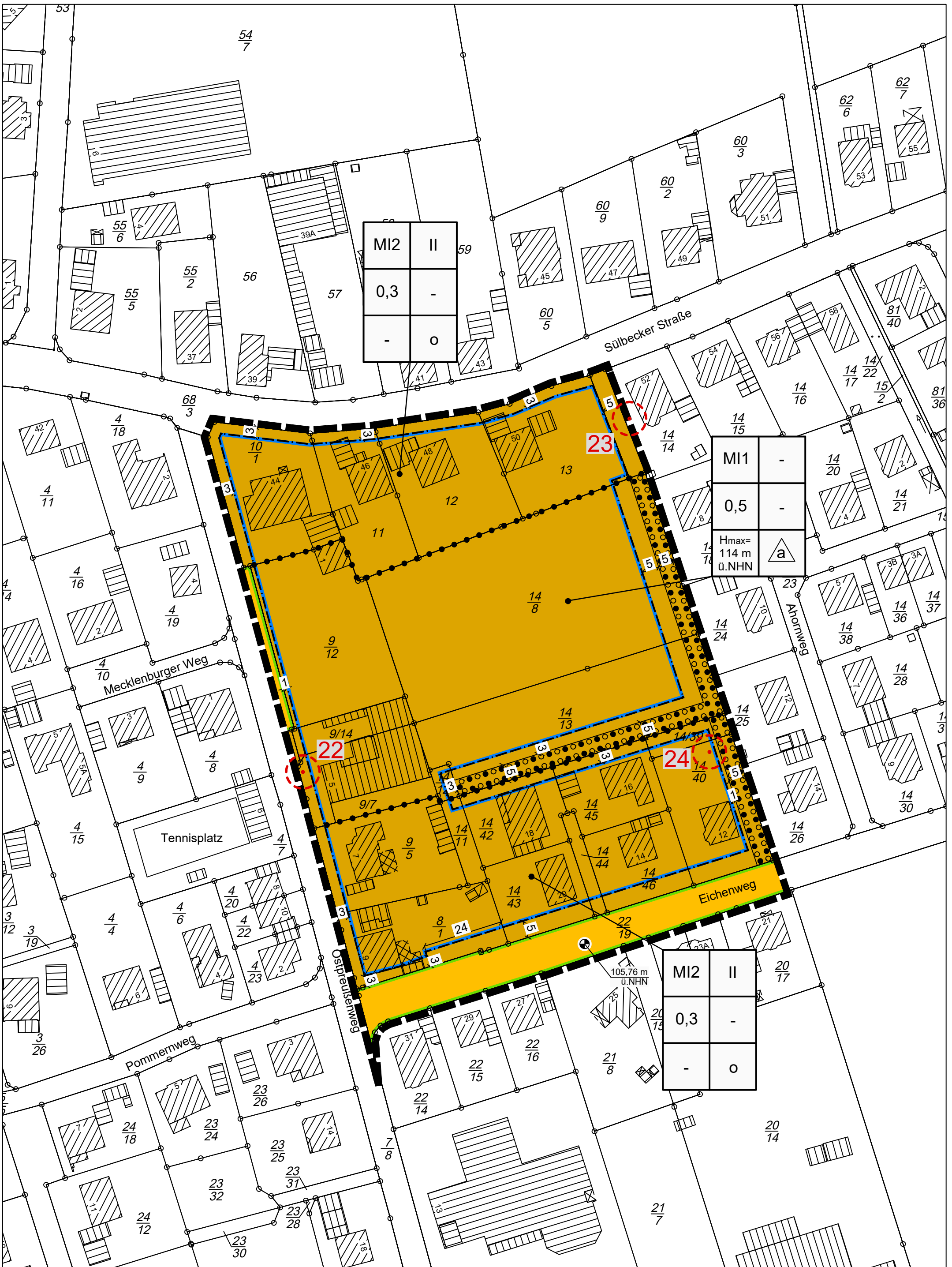
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



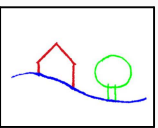
Bemaßung



Schacht (Nachbergbau)
mit 5 Meter Sicherheitsradius
(siehe Hinweis Nr. 6)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020



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



Maßstab 1 : 1.000

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Ostpreußenweg" Gemeinde Nienstadt