

PLANUNTERLAGE

-  Vorhandene Gebäude
-  Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
-  Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

 Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 BauNVO)

 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Offene Bauweise

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentliche Parkfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

 Erhaltung: Bäume

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Sonstiges Sondergebiet SO „Seniorenwohn- und Gesundheitszentrum“, § 11 BauNVO
Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen die im Zusammenhang mit einer Nutzung als Seniorenwohnanlage mit Gesundheits- und Pflegedienstleistungen, einer Tagespflege, einer Begegnungsstätte und eines medizinischen Versorgungszentrums stehen.

Allgemein Zulässig sind:

- eine Seniorenwohnanlage mit Wohnungen für betreutes Wohnen sowie mit stationären sowie ambulanten Pflegeplätzen (Tagespflege),
- Gesundheits- und Pflegedienstleistungsbetriebe sowie Einrichtungen und Räume für gesundheitliche, therapeutische, soziale, pflegerische und seelsorgerische Zwecke,
- Arztpraxen und sonstige medizinische Einrichtungen,
- Freizeiteinrichtungen für Senioren (Bücherei, Café, Kiosk),
- Aufenthaltsräume und Büros für Bedienstete,
- sonstige Anlagen, Einrichtungen und befestigten Flächen, die der Erschließung dienen, dem Gebiet dienende Stellplätze und Nebenanlagen.

§ 2 Abwasserbeseitigung, § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist zu verwenden oder örtlich zu versickern.

§ 3 Maßnahmen zur Eingriffsminderung (Artenschutz), § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Bauzeitenregelung für Rodung von Gehölzen / Abriss von Gebäuden:
Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Gleiches sollte auch im Hinblick auf die Beräumung des Baufeldes (Abriss Gebäude) angewendet werden.

• Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen):

- **Rauchschwalbe:** Es sind in geeignetem Umfeld in Gebäuden insgesamt 10 Nistkästen anzubringen. Die Maßnahme wird innerhalb des Gebäudes „Bahnhofstraße 22“, in rd. 150 m Entfernung zum Plangebiet umgesetzt.
- **Fledermäuse:** In der Umgebung sind insgesamt 10 Fledermauskästen in einer Kastengruppe anzubringen.
- **Star:** Insgesamt sind 5 Starenkästen im geeigneten Umfeld anzubringen.
- **Grauschnäpper:** Insgesamt sind 5 Höhlenkästen im geeigneten Umfeld anzubringen.
- **Hornissen:** Es sind in geeignetem Umfeld 2 Hornissenkästen anzubringen.

Sämtliche Maßnahmen sind bis zum Satzungsbeschluss vertraglich abzusichern.

§ 4 Naturschützerisch-grünordnerische Festsetzungen / Baumschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

4.1 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Bei Verlust sind die abgängigen, zum Erhalt festgesetzten, Bäume wie folgt zu ersetzen: Der Ersatz ist durch einen Hochstamm, Pflanzqualität StU 14/16 cm mit gleichartigen, standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Abgang durchzuführen. Unerheblich für die Erforderlichkeit des Ersatzes ist die Frage, ob es sich um eine aktive Fällung (z.B. durch Verkehrssicherungspflicht) handelt oder um ein Naturereignis (natürlicher Abgang).

4.2 Pflanzliste

- Bäume: Hochstämme (ggf. auch als Heister)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Quercus robur (Stieleiche)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Fagus sylvatica (Rotbuche)
 - Quercus petraea (Traubeneiche)
 - Betula pendula (Hängebirke)

REDAKTIONELLE HINWEISE

Alle weiteren (von dieser Planänderung nicht berührten) textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 gelten unverändert weiter, auch für den Änderungsbereich.

ALLGEMEINE HINWEISE

I. **Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

II. **Bodenschutz**

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

III. **Artenschutz**

Um Beeinträchtigungen von Brutvögeln zu vermeiden, ist die Bauzeit freiräumung grundsätzlich nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig. Gleiches sollte auch im Hinblick auf die Beräumung des Baufeldes (Abriss Gebäude) angewendet werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie der §§ 10, 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hodenhagen die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Nördlich der Meißer“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wurde im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung, § 13a BauGB, ohne frühzeitige Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, durchgeführt. Auf eine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde verzichtet.

Hodenhagen, den

L. S.

Der Samtgemeindebürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hodenhagen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Nördlich der Meißer“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hodenhagen, den

L. S.

Der Samtgemeindebürgermeister

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2018  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

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

Bad Fallingb., den

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Fallingb. -

Siegel

Unterschrift

Planverfasser

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Nördlich der Meißer“ wurde ausgearbeitet von:
H&P Ingenieure GmbH
Albert-Schweitzer-Straße 1
30880 Laatzen

Laatzen, den

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hodenhagen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Nördlich der Meißer“, und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Nördlich der Meißer“ und die Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom beteiligt.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungsunterlagen auf der Homepage der Gemeinde Hodenhagen zur Verfügung gestellt.

Hodenhagen, den

L. S.

Der Samtgemeindebürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hodenhagen hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Nördlich der Meißer“, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Hodenhagen, den

L. S.

Der Samtgemeindebürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss dieser 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Nördlich der Meißer“ der Gemeinde Hodenhagen ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Hodenhagen, den

L. S.

Der Samtgemeindebürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Nördlich der Meißer“, sind

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Hodenhagen, den

L. S.

Der Samtgemeindebürgermeister





Gemeinde Hodenhagen
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 17
„Nördlich der Meißer“

5. Änderung



Übersichtsplan
Plangebiet markiert

ohne Maßstab
Quelle: <http://www.landkreis-verden-navigator.de/>

Verfahren nach § 13a BauGB

Stand: ENTWURF - 20.11.2019

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB