PLANUNTERLAGE

0

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen mit Messpunkt

22 Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE



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

Art der baulichen Nutzung



Sonstige Sondergebiete

(§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,6

Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0 Offene Bauweise

(§ 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

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), - Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBL. I. S. 1057).

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):
 - O 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

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

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.

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 Baufeldfreiräumung 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.

Friedhof <u>29</u> 3 Friedhof 33/69\ M. 1:1000 0 5 10 20

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 Meiße", 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 Meiße" 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 **LEALN** 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

Bad Fallingbostel, den

einwandfrei möglich.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Fallingbostel -

Planverfasser

Laatzen, den

Unterschrift

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Nördlich der Meiße" wurde ausgearbeitet von:

H&P Ingenieure GmbH Albert-Schweitzer-Straße 1

30880 Laatzen

Planverfasser

Siegel

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hodenhagen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Nördlich der Meiße", 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 Meiße" und die Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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 Meiße", 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 Meiße" der Gemeinde Hodenhagen ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Hodenhagen, den

Hodenhagen, den

L. S.

Der Samtgemeindebürgermeister Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Nördlich - 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.

L. S.

Der Samtgemeindebürgermeister



Gemeinde Hodenhagen Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 17 "Nördlich der Meiße"

5. Änderung



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