

Bebauungsplan Nr. 37 „Feuerwehrhaus“ mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 1 „Im Kreuzfelde“ und Bebauungsplan Nr. 25d „Im langen Felde Südost“- § 13a BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN – Entwurf, 12.02.2020

§ 1 Flächen für den Gemeinbedarf – Feuerwehr, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben der Fahrzeughalle mit Geräteräumen auch Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze, Waschplätze und Übungsfreiflächen sowie sonstige Nebenanlagen und Nebennutzungen.

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

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist örtlich über Rückhalte- und / oder Sickerflächen oder geeignete technische Anlagen und Vorkehrungen zu versickern oder zu verwenden (vgl. auch § 6 der textlichen Festsetzungen).

§ 3 Höhe der baulichen Anlagen, § 18 BauNVO

3.1 Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt der festgesetzte Höhenbezugspunkt (HBP, 24,59 m ü. NHN). Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dacheindeckung oder für Gebäude mit Flachdächern die Oberkante des Gebäudes oder Hauptgesimses.

3.2 Die festgesetzte OK, gilt als maximale Gebäudehöhe, ausgenommen technische Anlagen, Antennen, Fahrstuhlschächte u.ä.

§ 4 Abweichende Bauweise, § 22 Abs. 4 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind Gebäudelängen von über 50 m. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung.

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

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG hat eine Baufeldfreiräumung (Rodung der Gehölze) im Zeitraum vom 01.10. bis 28. / 29. 02. (außerhalb der Vogelbrutzeit) zu erfolgen.

§ 6 Stellplätze, § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen, hier Zweckbestimmung „Stellplätze“, sind der Nutzung Feuerwehrhaus zugeordnete Stellplatzanlagen bis zu einer Größe von 1.600 m² Grundfläche zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Fläche nach § 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB sind zu Lasten der vorgenannten max. Stellplatzgrundfläche erforderliche technische / bauliche Anlagen zur Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers des gesamten Baugebietes zulässig.

§ 7 Immissionsschutz, § 9 (1) Nr. 24 BauGB

7.1 Lärmschutzwand

Die zeichnerisch festgesetzte Lärmschutzwand ist 2 m hoch zu errichten. Die Lärmschutzwand kann zu beiden Seiten „schallhart“ ausgeführt werden, d.h. muss nicht schallabsorbierend sein. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung von mindestens **D_{LR} > 24 dB** sicherstellen. Die einzelnen Anschlüsse müssen „akustisch dicht“ (Fuge < 3 cm) sein.

7.2 Zur Vermeidung von Lärmimmissionen sind Entwässerungsrinnen so einzubauen, dass bei der Überfahrt von Fahrzeugen keine Geräuschemissionen entstehen, d.h. die Abdeckung der Regenrinne ist z.B. mit verschraubten Gußeisenplatten lärmarm auszubilden. Ferner sollte ein Betonsteinpflaster mit Fugen > 3 mm hergestellt werden.

§ 8 Grünorderische Festsetzungen, § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

8.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind die vorhandenen Gehölz- und Heckenstrukturen zu erhalten und es sind Ergänzungspflanzungen mit Sträuchern (Pflanzgröße 70-100 cm (Forstware)) vorzunehmen. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1 m bis 1,50 m, in den Reihen 1,25 bis 1,50 m. Die einzelnen Gehölzarten sind in Gruppen zu je 5-7 Stck. zu pflanzen.

8.2 Die neu anzupflanzenden Einzelgehölze gem. § 25a BauGB sind als standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstämme in der Pflanzqualität von mindestens einem St.U von 12/14 cm anzupflanzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

8.3 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelgehölze sind zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

8.4 Die Pflanzungen sind in einem Zuge in der ersten Pflanzperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes auszuführen. Die Pflanzung ist mit einjähriger Fertigstellungspflege und nachfolgend zweijähriger Entwicklungspflege zu versehen.

8.5 Die Pflanzmaßnahmen werden durch den Eingriffsverursacher hergestellt, gepflegt und dauerhaft erhalten.

8.6 Die Überwachung der Pflanzmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Hodenhagen. Auf Grundlage von § 178 BauGB kann die Gemeinde Hodenhagen den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb der gesetzten Frist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

8.7 Pflanzliste

Bäume: Hochstämme

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Quercus robur (Stieleiche)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Quercus petraea (Traubeneiche)

Betula pendula (Hängebirke)

Hecken und Feldgehölze: Heister

Rhamnus frangula (Faulbaum)

Crataegus sp. (Weißdorn)

Prunus spinosa (Schlehe)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Corylus avellana (Hasel)

Acer campestre (Feldahorn)

Prunus avium (Waldkirsche)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Sträucher:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Gemeine Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
Euonymus europea (Gemeines Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Salix caprea „Mas“ (Salweide)
Cornus mas (Kornelkirsche).

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. Einsichtnahme von Normen und Regelwerken

Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke liegen bei der Verwaltung der Gemeinde Hodenhagen, hier im Rathaus der Samtgemeinde Ahlden, zur Einsicht bereit.