

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN – Erneuter Entwurf, 09.07.2020

§ 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/*Waschhalle* 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

5.1 Bauzeitenregelung (CEF-Maßnahme):

Notwendige Gehölzbeseitigungen sind zum Schutz von Vögeln außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen (§ 39 (5) Nr. 2 BNatSchG). Sollte es aufgrund von baulichen zwingenden Gründen erforderlich sein, Gehölzbeseitigungen außerhalb dieser Zeiten durchzuführen, ist eine Ausnahmegenehmigung der zu den Bestimmungen nach § 39 BNatSchG notwendig.

5.2 Schutz von Fledermäusen bei Fällungsarbeiten(CEF-Maßnahme):

In Rahmen der Fällungsarbeiten ist folgendermaßen vorzugehen:

In Bäumen mit Quartiersverdacht, sind diese Bereiche möglichst über Hubsteiger o.ä. zu kontrollieren. Bei Bereichen mit Quartiersverdacht sind die Sägeschnitte 50 cm oberhalb und unterhalb der Stelle zu setzen. Der betroffene Gehölzabschnitt (stärkere Äste, Stamm) ist dann schonend zu Boden zu bringen. Der Gehölzabschnitt ist separat zu lagern, so dass ggf. darin verbliebene Fledermäuse über Nacht ausfliegen können.

Für die Rodung von potenziellen Höhlenbäumen wird die Phase nach Auflösung der Wochenstubenquartiere bis vor Beginn der Winterruhe im Zeitraum zwischen 01.10. und 30.11 empfohlen.

Die Fällungsarbeiten sind durch fachkundiges Personal (Umweltbaubegleitung (UBB), Fledermausgutachter) zu begleiten.

5.3 Funktionaler Ausgleich Verlust Gehölzbestand:

Auf Flurstück 114/4 ist auf ca. 3.000 m² die Anlage einer 10 m breiten, lockeren Strauchpflanzung, mit punktuell eingestreuten Einzelbäumen, vorzunehmen. Dazu sind einzelnstehende Sträucher und kleinere Strauchgruppen (max. 3-5 Sträucher, im Abstand von 1,5 m zu pflanzen, zwischen denen Pflanzlücken von mind. 5 verbleiben sollen. Es sind heimische Sträucher bzw. Einzelbäume aus regionaler Herkunft zu verwenden. Diese sind der Vorschlagsliste der Stiftung Kulturlandpflege zu entnehmen. Die Pflanzung ist zum Schutz vor Verbiss mit einem Wildschutzzaun (Höhe mind. 1,60 m) 5-6 Jahre einzuzäunen. Dauerhafte Einfriedungen sind unzulässig.

Freiräume zwischen den Pflanzungen bleiben der freien Sukzession überlassen und sollten nach Abbau des Zaunes bei Bedarf ca. alle 5 Jahre freigeschnitten werden, um einen zu dichten Gehölzriegel zu vermeiden.

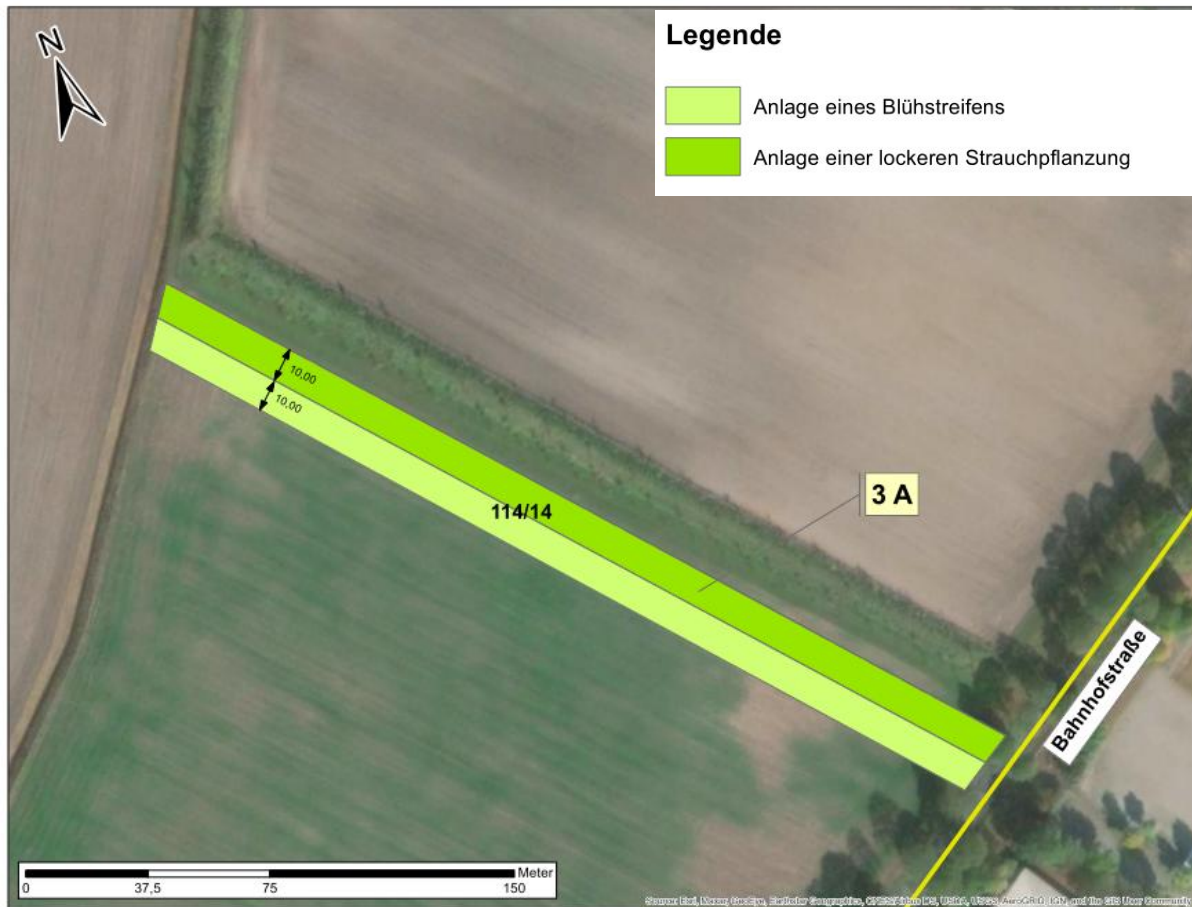
Detaillierte Festlegungen zu den konkret zu pflanzenden Arten und ihrer Verteilung innerhalb der Pflanzung werden im Rahmen der Landschaftspflegerischen Ausführungsplanung (LAP) getroffen.

Ergänzend sind in diesen Pflanzbereich punktuell Sonderstrukturen in Form von liegendem Totholz in Form von größeren Stammstücken und/ oder Totholzhaufen einzubringen. Dazu kann Material verwendet werden, dass bei der Gehölzbeseitigung im Plangebiet ohnehin anfällt. Detaillierte Festlegungen zu den konkret zu pflanzenden Arten, dem Einbringen von Sonderstrukturen und ihrer Verteilung innerhalb der Pflanzung, werden im Rahmen der Landschaftspflegerischen Ausführungsplanung (LAP) getroffen.

Auf Flurstück 114/4 ist auf ca. 3.000 m² die Anlage eines 10 m breiten artenreichen Blühstreifens vorzunehmen. Der südwestliche Teil des Flurstücks ist als vielfältiger und artenreicher Blühstreifen mit einer geeigneten Regiosaatgutmischung anzulegen, um den Insektenreichtum entlang des besonnten Gehölzrandes zusätzlich zu fördern. Nach ca. 3 Jahren wird die Neuanlage für 50 % der Fläche empfohlen, nach ca. 4 Jahren erfolgt die Neuanlage des verbleibenden Flächenanteils.

Alternativ kann für die neu angelegten Blühstreifen eine Entwicklung in Halbruderale Gras- und Hochstaudenfluren zugelassen werden, indem auf eine Neuansaat eines Blühstreifens nach mehreren Jahren verzichtet wird. Die Flächen sind dann in den oben beschriebenen, mehrjährigen Intervallen abschnittsweise zu mähen, um Gehölzaufwuchs zu vermeiden. Das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren.

Abbildung: Externe Ausgleichsmaßnahme Flurstück 114/4: hellgrün= Anlage eines Blühstreifens, dunkelgrün= Anlage einer lockeren Strauchpflanzung¹



§ 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

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

¹ Gruppe Freiraumplanung. „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 37 „Feuerwehrhaus“

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. *Im Kronentraufbereich ist eine Bodenbefestigung nur mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen zulässig.*

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 (Zweiggriffeliger 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 Zutreten 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.

IV. Sichtdreiecke

Innerhalb des Sichtdreieckes sind sichtbehindernde Einrichtungen, bauliche oder sonstige Anlagen sowie Bepflanzungen über 0,80 m Höhe unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz > 3 m Höhe sowie Zaunanlagen, soweit sie hinsichtlich ihrer Lage und Ausführung die Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigen.