

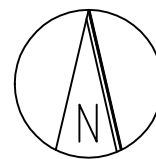
# Bauleitplanung der Stadt Obernkirchen

Landkreis Schaumburg

## Bebauungsplan Nr. R 5 „An der Bombeeke“

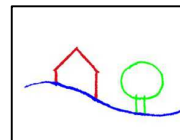
- Abschrift -

Maßstab 1: 500



---

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



## I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### § 2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird auf 115 m ü NHN begrenzt. Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut, lotrecht zur Bezugsebene gemessen, definiert. Solarenergieanlagen bleiben von den in Satz 1 festgesetzten Höhen ausgenommen, wenn diese eine konstruktive Höhe von 2 m, gemessen von der Dachhaut lotrecht zum höchsten Punkt der Solarenergieanlage, nicht überschreiten. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der o.g. Höhen ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt.

### § 3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 (siehe Hinweise). Die Pflanzungen sind zu 10 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 1,50 m und zu 90 % aus Sträuchern herzustellen. 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. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.
- (2) Die in 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.

### § 4 Anzupflanzende Bäume - auf privaten Flächen- (gem. § 9 Abs. 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 Heister 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 Hinweise). Die Bäume können auch zur Gliederung der Stellplätze gepflanzt werden.
- (2) Die in 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 Grünflächen / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)**

- (1) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Ö) mit der Zweckbestimmung „örtlicher Grünzug“ / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine gewässerbegleitende Brachfläche zu entwickeln. Dabei sind Abflachungen und Aufweitungen der Böschungen als Gewässerrenaturierung herzustellen. Die Gewässerrenaturierung darf ausschließlich zwischen dem 01. November und dem 10. März erfolgen. Die Maßnahme ist vor oder spätestens mit Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen, so dass sich freiwachsende Wildkrautfluren entwickeln. Zur Vermeidung von Verbuschungen ist die Mahd der Fläche im Abstand von 3 Jahren zwischen dem 01. August und 31. März zulässig. Innerhalb der Fläche ist zur grünordnerischen Gestaltung die Pflanzung von standortheimischen und -gerechten, klein- bis mittelkronigen Bäumen zulässig. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 (siehe Hinweise). Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 cm im 1 m Höhe zu verwenden, in wuchsspezifischen Abständen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Art und Umfang der Gewässerrenaturierung und der Gehölzpflanzungen sind mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens abzustimmen.
- (2) Auf der festgesetzten privaten Grünfläche P2 mit der Zweckbestimmung „extensiver Hausgarten“ ist nur eine extensive Gartennutzung zulässig. Die bestehende Vegetation ist zu erhalten. Innerhalb der Fläche ist zur grünordnerischen Gestaltung die Pflanzung von standortheimischen und -gerechten, klein- bis mittelkronigen Bäumen zulässig. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 (siehe Hinweise). Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 cm im 1 m Höhe zu verwenden, in wuchsspezifischen Abständen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Nebenanlagen, die der gärtnerischen Nutzung dienen, sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt 30 m<sup>2</sup> zulässig.

**§ 6 Artenschutzrelevante Festsetzungen**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG (CEF))

- (1) Private Grünfläche (P1) mit der Zweckbestimmung „Salamanderschutzzone“/Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Zum Schutz des Feuersalamanders sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche (P1) an mindestens drei Stellen Steinhäufen (zwei Steinhäufen mit jeweils 6 Tonnen und ein Steinhaufen mit mindestens 10 Tonnen) aus Sandstein mit einer Steingröße von durchschnittlich 200 mm zu errichten. Ein Drittel des Gesteins ist offen zu halten und zwei Drittel sind mit Boden abzudecken und zu ca. 10 % mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Gehölze sind als 2 x verpflanzte Sträucher mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach in den Hinweisen aufgeführten Artenliste 1. Die Grünfläche ist von der gärtnerischen Pflege und Gestaltung dauerhaft auszunehmen, Neophyten (nicht standortgerechter Bewuchs) sind zu entfernen. Die Maßnahme ist zwischen dem 15. Oktober und dem 15. März auszuführen. Die Umsetzung kann vor oder mit Baubeginn erfolgen.
- (2) Maßnahmen zum Schutz des Feuersalamanders
1. Im Bereich der Zufahrten und Parkflächen ist auf hohe, für den Feuersalamander unüberwindbare Kanten zu verzichten.
  2. Lichtschächte an Gebäuden sind so zu installieren, bzw. mit Schutzmaßnahmen zu versehen, dass Salamander (v.a. Jungtiere) nicht hineingeraten können. Dieses kann z.B. durch das Versehen der Lichtschächte mit Kanten und einer engmaschigen Vergitterung bzw. Verdrahtung erfolgen.
  3. Der Schacht im nördlichen Bereich des Grundstückes ist zu entfernen.
  4. Die Verwendung von Schwellen innerhalb des Gewässers ist unzulässig.

5. Die Sohle des Gewässers ist abwechslungsreich mit Strömungshindernissen zu gestalten.

(3) **Baufeldräumung**

Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Sofern ein Ornithologe vor Baubeginn feststellt, dass keine Bruten (mehr) im Wirkungsbereich des Eingriffs vorhanden sind, ist auch ein abweichender Baubeginn möglich.

(4) **Ökologische Baubegleitung**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die Baumaßnahmen (siehe § 5 Abs. 1 und § 6 Abs. 1 und 2) unter Berücksichtigung einer ökologischen Baubegleitung durch einen fachkundigen Biologen (mit Amphibien-Fachkenntnissen) durchzuführen. Abweichungen oder Verschiebungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg abzustimmen.

**§ 7 Lärmschutz innerhalb des festgesetzten WA – Gebietes** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmsituation (Eilsener Straße) gegenüber der gemäß DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor den von der Eilsener Straße hervorgerufenen Lärmimmissionen werden gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (passiver Schallschutz). Bei der Bemessung sind die im B-Plan dargestellten Lärmpegelbereiche zu beachten. Diesbezüglich wird auf die aktuellen technischen Regelwerke der DIN 4109 (in der Fassung von November 1989), verwiesen.

**Festsetzung des passiven Schallschutzes**

1. Innerhalb der im WA-Gebiet festgesetzten Lärmpegelbereiche II bis III sind die in der DIN 4109 (in der Fassung von November 1989), Tabelle 10 angegebenen Schalldämm- Maße  $R'w$ ,  $R$  für Wände und Fenster jeweils einzeln einzuhalten. Das resultierende Schalldämm- Maß  $R'w, res$  ist in Abhängigkeit des Fensterflächenanteils zu bestimmen. Um das erforderliche  $R'w$ ,  $R$  zu realisieren, müssen die Fenster (und Außenwände) einen Prüfwert von  $Rw,p > R'w, R + 2$  dB aufweisen (vergl. DIN 4109 in der Fassung von November 1989, Tabelle 11, Fußnote 1).

Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 (in der Fassung von November 1989) gem. nachstehenden Tabellen vorzusehen (Festsetzung von konkreten Schalldämm-Maßen):

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	$R'w, res$ *) Aufenthaltsräume in Wohnungen (o.ä.)	$R'w, res$ *) Büroräume (o.ä.)
I	bis 56	30	-
II	56 bis 60	30 dB	30 dB
III	61 bis 65	35 dB	30 dB

\*) : *resultierendes, bewertetes Bau-Schalldämm-Maß*

2. Ab einer Schalleinwirkung von mehr als 45 dB(A) nachts sind bei Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämmte Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster, die an der straßenzugewandten Seite (Eilsener Straße) angeordnet werden, entsprechenden Einfügungs-Dämpfungsmaß) oder äquivalente Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) vorzusehen (vgl. DIN 1946). Die relevante Linie der Schallausbreitung ist im B-Plan durch Planzeichen gekennzeichnet.

3. Ab einer Schalleinwirkung von mehr als 58 dB(A) tags sind schützenswerte Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien und Balkone) nur auf der von der Geräuschquelle (Straße) abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine geeignete Abschirmmaßnahme (z.B. Wand oder Nebengebäude) oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen) geschützt werden. Dies ist im Einzelfall zu prüfen. Die relevante Linie der Schallausbreitung ist im B-Plan durch Planzeichen gekennzeichnet.
4. Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. schalltechnischen Anforderungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur (Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen) in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden.

## **§ 8 Ableitung des Oberflächenwassers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das innerhalb des WA-Gebietes anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abflussspende (5 l/s\*ha) des bisher unbebauten Grundstückes an die nächste Vorflut (Bombeeke) abgegeben werden darf.

## **II. HINWEISE**

### **a. Rechtsgrundlagen**

#### *Baugesetzbuch (BauGB)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

#### *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

#### *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

#### *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226).

#### *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*

in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

### **b. Archäologischer Denkmalschutz**

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs.

2 des 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.

### c. Hinweis zum Immissionsschutz

*Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen  
(DIN 4109 in der Fassung von November 1989, Tabelle 8)*

Lärm-pegelbereich	Maßgebl. Außenlärm-Pegel	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume o. ä.	Büroräume <sup>1)</sup> u. ä.
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	<sup>2)</sup>	50	45
VII	> 80	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	50

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

*Erforderliche Schalldämm-Maße erf. R'<sub>w</sub>, res von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern. (Auszug aus DIN 4109 in der Fassung von November 1989; Tabelle 10)*

erf. R <sub>w,res</sub> in dB nach Tab.8	Schalldämm- Maße für Wand/ Fenster in dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37 40/37
45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42

### d. DIN-Vorschriften und Richtlinien

Die in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen zitierten DIN-Vorschriften und Richtlinien werden bei der Stadt Obernkirchen bereitgehalten.

### e. Artenliste 1 für standortheimische und -gerechte Baumpflanzungen (siehe textliche Festsetzung §§ 3, 4, 5 und 6)

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

#### Großkronige Laubbäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche

<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

**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

**Sträucher**

<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn

**f. 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

**Birnen**

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

**Kirschen**

Dolleseppler  
Schneiders späte Knorpelkirsche  
Schattenmorelle

**Pflaumen, Renekloden, Mirabellen**

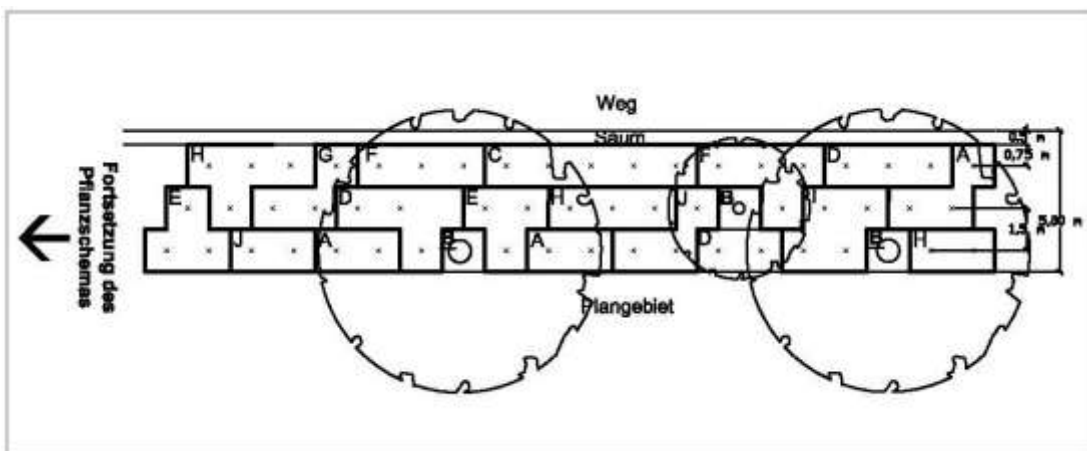
Frühzwetsche  
 Hauszwetsche  
 Nancy Mirabelle  
 Ontariopflaume  
 Qullins Reneclode  
 Wangenheimer

**Walnuss**

Diverse Sorten

- g. **Pflanzschema und Artenliste für die Bepflanzung der 5 m breiten Anpflanzflächen im Plangebiet (siehe § 3 der textlichen Festsetzungen)**

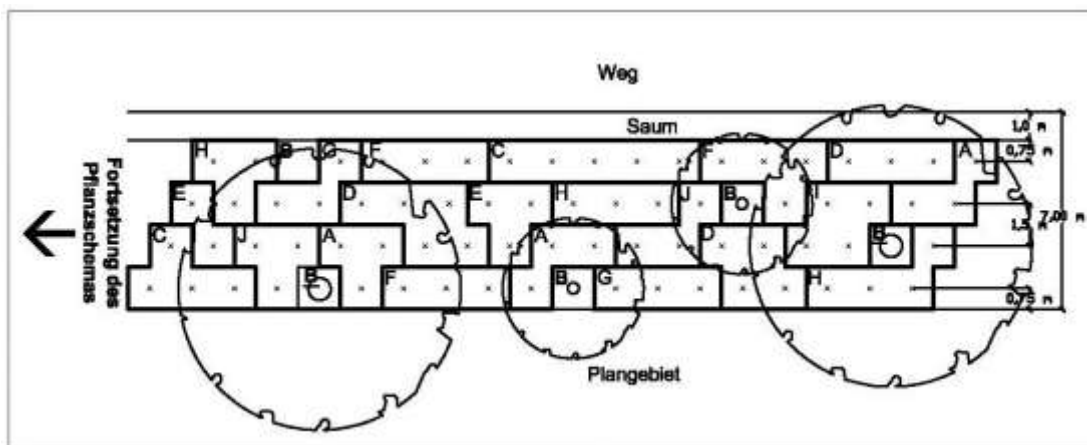
(Hinweis: Bei der Ausführung der Bepflanzungen sind die Abstandsregelungen des Nieders. Nachbarrechtsgesetzes § 50 ff zu beachten.)



Legende: B: Großkronige Laubbäume B: Mittel- und kleinkronige Laubbäume A-J: Sträucher  
 Die Arten sind den Hinweisen Punkt e. zu entnehmen.

- h. **Pflanzschema und Artenliste für die Bepflanzung der 7 m breiten Anpflanzflächen im Plangebiet (siehe § 3 der textlichen Festsetzungen)**

(Hinweis: Bei der Ausführung der Bepflanzungen sind die Abstandsregelungen des Nieders. Nachbarrechtsgesetzes § 50 ff zu beachten.)



Legende: B: Großkronige Laubbäume B: Mittel- und kleinkronige Laubbäume A-J: Sträucher  
 Die Arten sind den Hinweisen Punkt e. zu entnehmen.



**i. Heilquellenschutzgebiet**

Die Schutzgebietsverordnung des Heilquellenschutzgebietes Bad Eilsen (Schutzzone IV) ist zu beachten.

**j. Wasserrechtliche Genehmigung**

Für die Ableitung des Oberflächenwassers ist eine Einleitungserlaubnis erforderlich und für den Ausbau / die Umgestaltung der Bombeeke ist eine wasserrechtliche Plangenehmigung erforderlich. Im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung ist die Brücke über das Gewässer unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Aspekte mit dem Gutachter für Artenschutz (T. Brandt) und der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

**k. Abfallsammelbehälterplatz**

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist im Nahbereich der im B-Plan festgesetzten Ein- und Ausfahrt auf den privaten Flächen ein Abfallsammelbehälterplatz vorzusehen und entsprechend deutlich zu kennzeichnen.

**l. Externe Kompensationsmaßnahme auf einer stadteigenen Fläche**

Aus den Eingriffen in das Schutzgut Boden und Landschaft resultiert ein Kompensationsdefizit von rd. 6.577 Werteinheiten. Dieses ist über externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt auf dem stadteigenen Flurstück 48/2, Flur 5, Gemarkung Gelldorf mit einer Gesamtgröße von 8.398 m<sup>2</sup>.

Die Fläche ist als extensives Grünland herzurichten und zu pflegen. Daraus ergibt sich ein Wertplus von 16.800 WE (Aufwertung Futtergraseinsaat 1 WE in Extensivgrünland 3 WE). Das Kompensationsdefizit von 6.577 WE wird davon abgezogen, sodass die verbleibenden 10.223 WE für weitere kompensationspflichtige Vorhaben und Planungen der Stadt angerechnet werden können.

Die Flächen sind als ein- oder zweischürige Wiesen zu nutzen. Eine Mahd ist frühestens ab dem 15. Juni zulässig und eine zweite Mahd ist frühestens 10 Wochen nach der ersten Mahd durchzuführen. Dabei ist das Mähgut abzufahren.

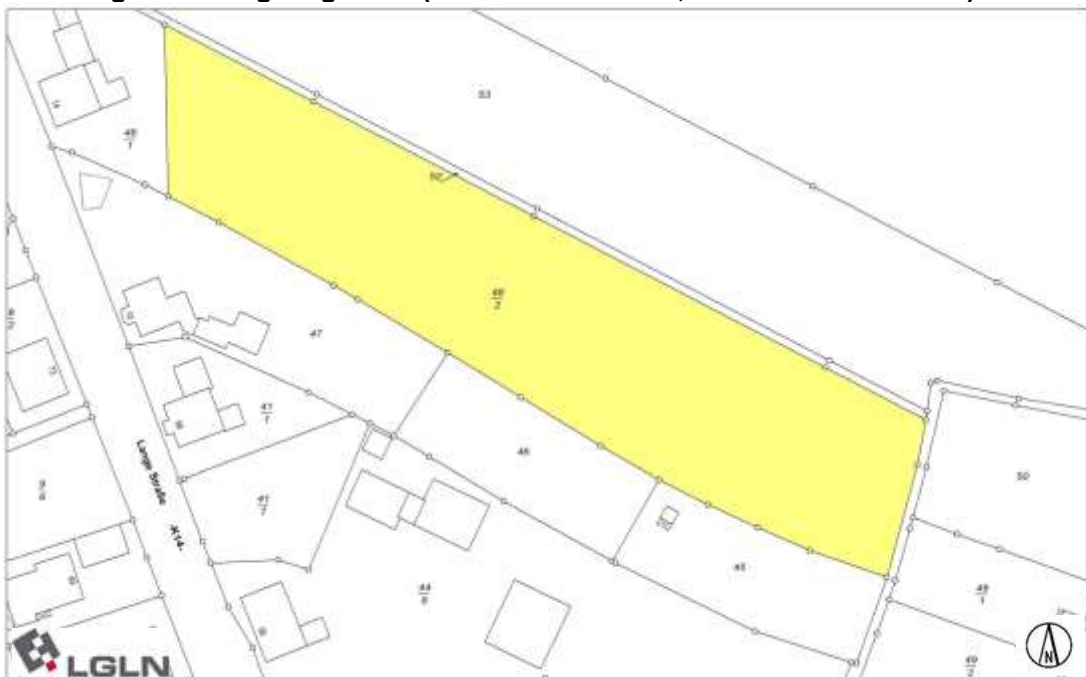
Die Kompensationsmaßnahmen sind mit dem ersten Baubeginn, spätestens jedoch zwei Vegetationsperioden nach Baubeginn, umzusetzen.

Die Sicherung der Durchführung und die dauerhafte Erhaltung der Maßnahme erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag, der zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Obernkirchen abgeschlossen wird. Die dauerhafte rechtliche Sicherung der Fläche mit der darauf vorgesehenen Maßnahme selbst erfolgt auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrages (Stadt und Vorhabenträger) im Zuge der Durchführung des B-Planes durch Eintragung einer Baulast oder sonstigen geeigneten Sicherungsinstrumenten.

Abb.: Übersichtsplan, Lage der Kompensationsfläche mit einem Kreis dargestellt (TK25 - LGLN, Geolife)



Abb.: Lage der farbiger dargestellt (Stadt Obernkirchen, M. 1:1.000 i.O. - LGLN)



**m. Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Bückeburg**

1. Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Bückeburg nach § 12 (3) 1a LuftVG.
2. Sollte es bei künftigen Bauvorhaben in diesem Bereich zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese **gesondert** zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln ([E-Mail:](#)

LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen. Aufgrund der Nähe von 3260 m zum Flugplatzbezugspunkt kann es zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen.

3. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden von der Bundeswehr nicht anerkannt.
4. Bei Änderung der Bauhöhe ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

# Planzeichenerklärung

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

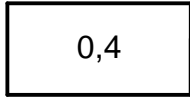


Allgemeines Wohngebiet  
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 4 BauNVO

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



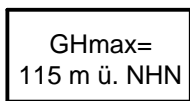
Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO



Zahl der Vollgeschosse

§ 16 BauNVO

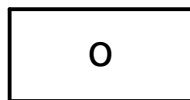


maximale Gebäudehöhe = 115 m ü. NHN  
(über Normalhöhennull)  
(siehe textliche Festsetzungen § 2)

§ 16 BauNVO

## BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



offene Bauweise

§ 22 BauNVO

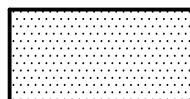


Baugrenze

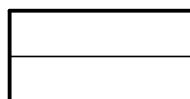
§ 23 BauNVO

## VERKEHRSFLÄCHEN

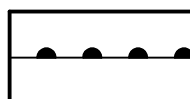
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



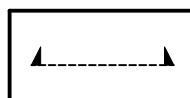
öffentliche Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



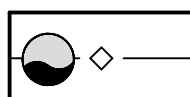
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt



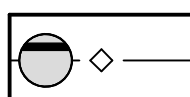
Ein- und Ausfahrt

## HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB



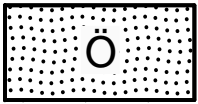
Wasserleitung, unterirdisch



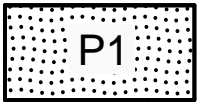
Abwasserleitung, unterirdisch

## GRÜNFLÄCHEN

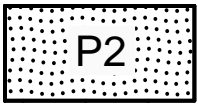
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: örtlicher Grünzug  
(siehe textl. Festsetzungen § 5 (1))



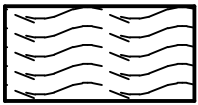
private Grünfläche  
Zweckbestimmung: Salamanderschutzzone  
(siehe textl. Festsetzungen § 6 (1))



private Grünfläche  
Zweckbestimmung: extensiver Hausgarten  
(siehe textl. Festsetzungen § 5 (2))

## WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSER- SCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB



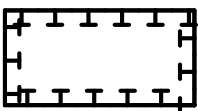
Wasserfläche  
(Hinweis: Die konkrete Lage und Ausformung wird im  
Rahmen des Wasserrechtsantrages mit der Unteren  
Wasserbehörde abgestimmt.)



Schutzgebiet für Grundwasser- und Quellwassergewinnung  
(Heilquellenschutzgebiet Bad Eilsen (Zone IV))

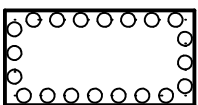
## FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,  
zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und  
Landschaft (siehe textl. Festsetzungen §§ 5 (1) und 6 (1))

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(siehe textl. Festsetzungen § 3)

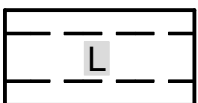
§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

## SONSTIGE PLANZEICHEN



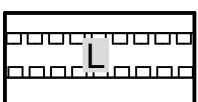
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



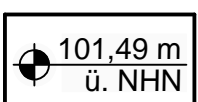
Mit Leitungsrechten zu Gunsten des  
Unterhaltungspflichtigen zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

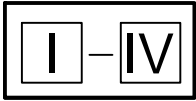


Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und  
Entsorgungsberechtigten zu belastende  
Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



Bezugspunkt in m ü. NHN für die Begrenzung  
der Gebäudehöhe



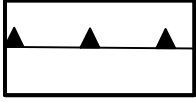
Bezeichnung der Teilflächen für Lärmpegelbereiche  
(siehe textl. Festsetzungen § 7)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



Abgrenzung der Teilflächen für Lärmpegelbereiche, die  
Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen  
Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 7)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



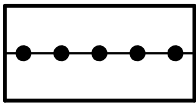
Grenze der Schallpegel  $\geq 45$  dB(A) nachts, die  
Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen  
Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 7)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



Grenze der Schallpegel  $\geq 58$  dB(A) tags, die  
Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen  
Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 7)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Fußweg



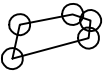
Fuß- und Radweg



Gebäude

$\frac{22}{6}$

Flurstücksnummer

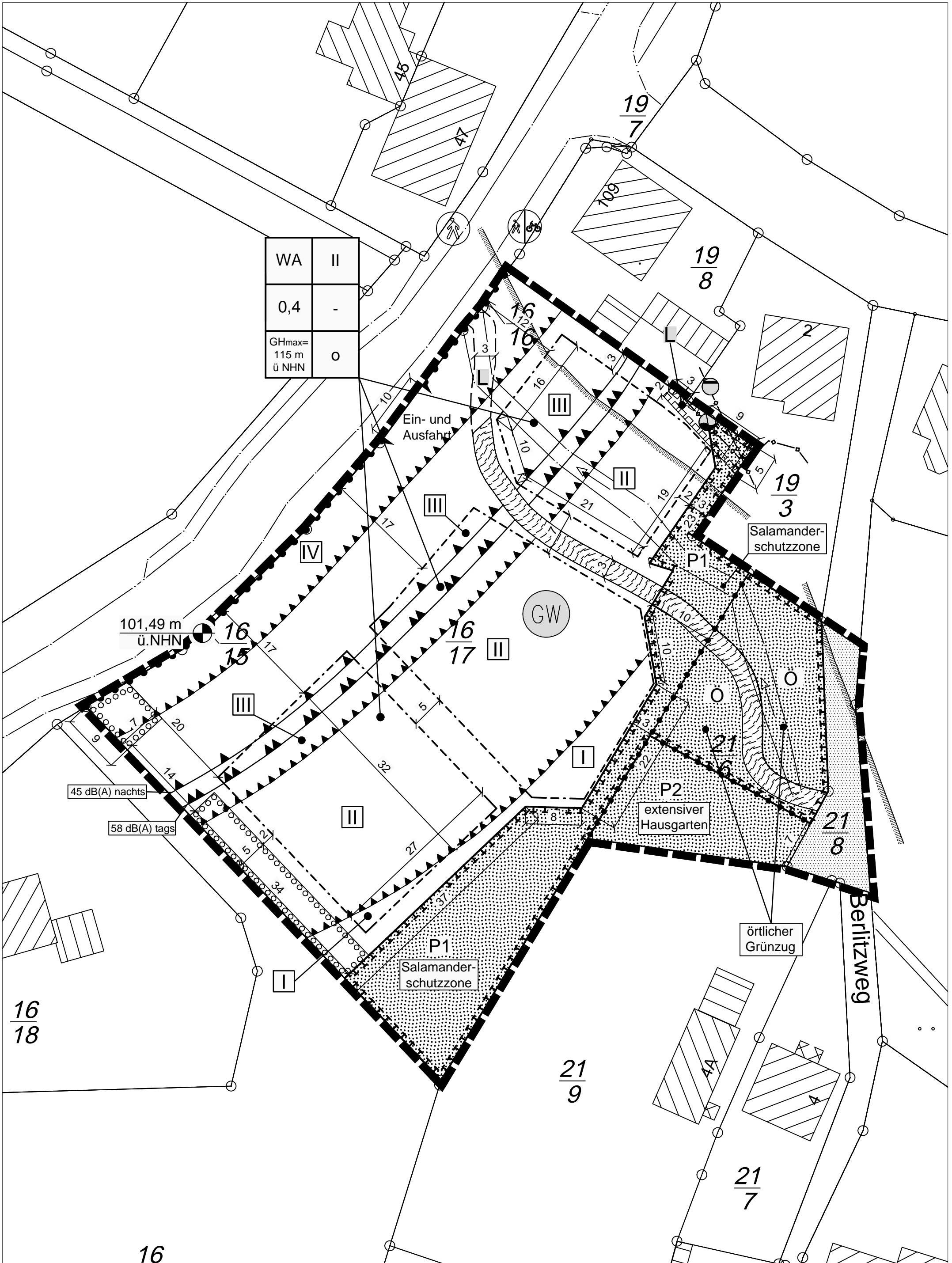


Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



Bemaßung

WA	II
0,4	-
GH <sub>max</sub> = 115 m ü NHN	0



101,49 m  
ü.NHN

45 dB(A) nachts

58 dB(A) tags

Salamander-  
schutzzone

P2  
extensiver  
Hausgarten

P1  
Salamander-  
schutzzone

örtlicher  
Grünzug

Beritzweg

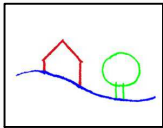
16  
18

21  
9

21  
7

16

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016 LGLN



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



Maßstab 1 : 500

**Bebauungsplan Nr. R 5**  
**"An der Bombecke"**  
**Stadt Obernkirchen**

## Präambel des Bebauungsplanes

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Obernkirchen diesen Bebauungsplan Nr. R 5 „An der Bombeeke“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Obernkirchen, den 17.02.2017

gez. Schäfer

.....  
Bürgermeister

## Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Stadt Obernkirchen hat in seiner Sitzung am 29.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. R 5 „An der Bombeeke“ beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04./05.03.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Obernkirchen, den 17.02.2017

gez. Schäfer

.....  
Bürgermeister

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000

Gemarkung: Röhrkasten  
Flur: 1

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



Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: L4-329/2016, Stand vom 18.10.2016).

Rinteln, den 17.03.2017  
LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln

gez. Schenk

.....  
(Vermessungsdirektor)



## **Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. R 5 „An der Bombeeke“ und der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet vom:

### **Planungsbüro REINOLD**

Raumplanung und Städtebau (IfR)  
Seetorstraße 1a - 31737 Rinteln  
Tel. 05751 - 9646744 Fax: 05751 - 9646745

Rinteln, den 14.03.2017

gez. Reinold

.....  
Planverfasser

## **Öffentliche Auslegung**

Der Bauausschuss der Stadt Obernkirchen hat in seiner Sitzung am 29.09.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. R 5 „An der Bombeeke“ und dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28./29.10.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. R 5 „An der Bombeeke“ und der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 08.11.2016 bis 09.12.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Obernkirchen, den 17.02.2017

gez. Schäfer

.....  
Bürgermeister

## **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Obernkirchen hat den Bebauungsplan Nr. R 5 „An der Bombeeke“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.02.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB einschl. Umweltbericht beschlossen.

Obernkirchen, den 17.02.2017

gez. Schäfer

.....  
Bürgermeister

### **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. R 5 „An der Bombeeke“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.03.2017 in der Schaumburger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan Nr. R 5 „An der Bombeeke“ ist damit am 11.03.2017 in Kraft getreten.

Obernkirchen, den 21.03.2017

gez. Schäfer

.....

Bürgermeister

### **Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. R 5 „An der Bombeeke“ ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht nicht geltend gemacht worden.

Obernkirchen, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....

Bürgermeister

### **Ausfertigungsvermerk**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Obernkirchen, den 21.03.2017

gez. Schäfer

.....

Bürgermeister