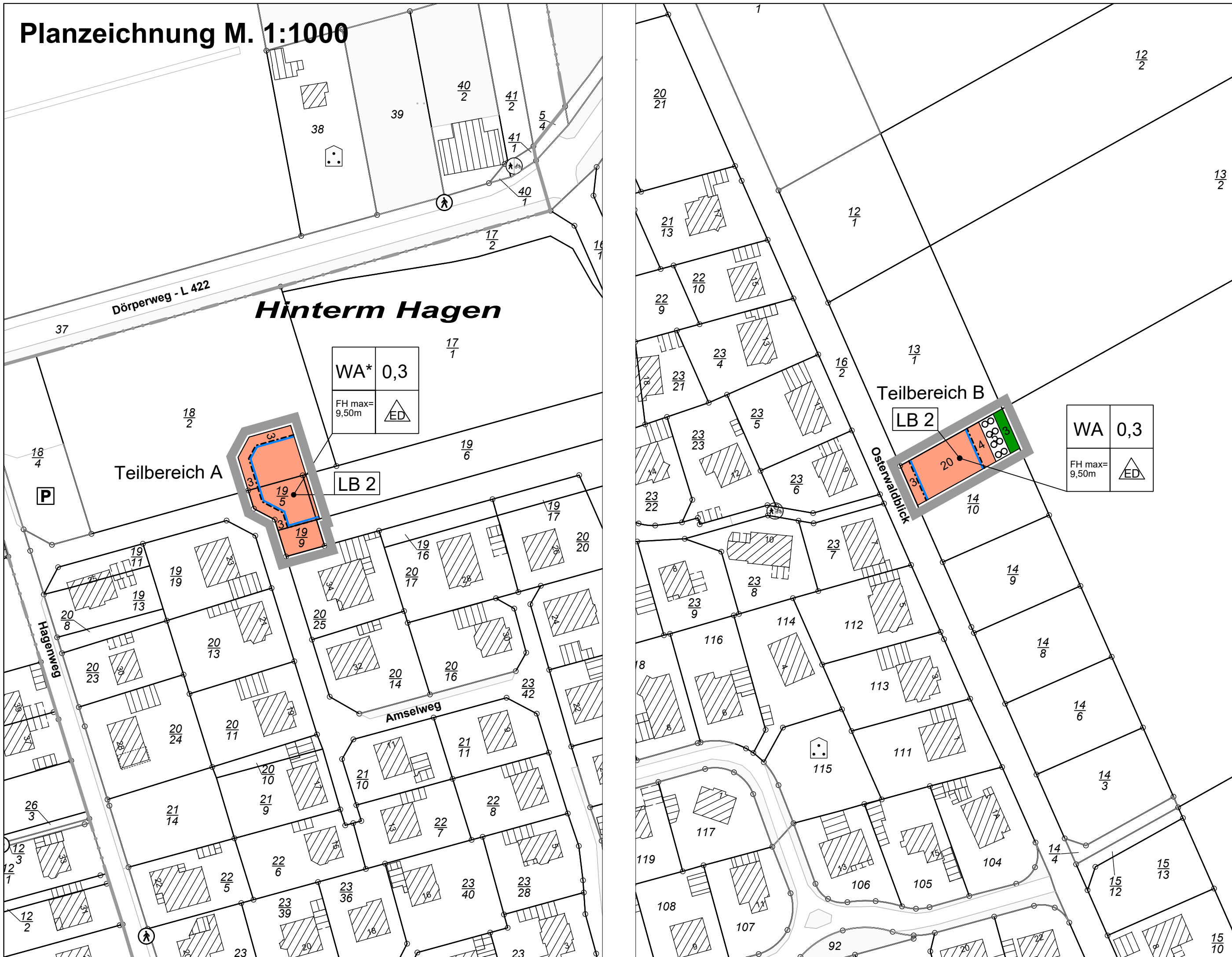




Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA / WA* Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Siehe textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
FH max= 9,50m Maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nur Einzel und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Grünflächen

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

LB 2 Lärmpegelbereich

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (gem. §§ 4 u. 1 (6) BauNVO)
Innerhalb der festgesetzten WA/WA*-Gebiete werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen ausgeschlossen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Baugrenzen** (gem. §§ 14 und 23 BauNVO)
Innerhalb der der Lärmquelle zugewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Nebenanlagen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, ausgeschlossen.
- Begrenzung der Anzahl der Wohnungen** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Innerhalb des WA/WA*-Gebietes sind je Gebäude und Grundstück max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- Anlage einer freiwachsenden Hecke auf privaten Flächen** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Plan gekennzeichneten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume gem. Anlage 1 und 2 der Begründung zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Eine Anrechnung auf § 5 ist nicht zulässig.
- Anzupflanzende Bäume - auf privaten Flächen-** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
 - (1) Je angelegene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - (2) Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Anlagen 3 und 4 der Begründung.
- Überschreitung der Grundflächenzahl** (gem. § 19 (4) BauNVO)
Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen (Garagen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) um max. 50 % überschritten werden.
Diese Überschreitung ist jedoch nur zulässig, wenn Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (i. S. des § 14 BauNVO) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 erstellt werden.
- Ableitung des Oberflächenwassers** (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)
Das im WA-Gebiet anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche Maßnahmen derart zurückzuhalten, dass lediglich die natürliche Abfluss-Spende (0,1 l/s je 100 m²) an die nächste Vorflut abgegeben wird. Je 100 m² versiegelter Fläche sind mind. 3,0 m³ Rückhaltevolumen zu realisieren. Das im WA*-Gebiet anfallende Oberflächenwasser wird - wie bereits im rechtsverbindlichen B-Plan definiert - in das westlich an den Hagenweg angrenzende Regenrückhaltebecken abgeleitet.
- Realisierungszeitpunkt der Kompensationsmaßnahmen**
§§ 4, 5 und 8 genannten Pflanzmaßnahmen sind nach Baubeginn, spätestens jedoch innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn auf den jeweiligen Grundstücken, durchzuführen.
- Private Grünfläche „Entwässerungsgraben“** (gem. § 9 (1) Nr. 15 u. 16 BauGB)
Auf der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“ ist ein durchgängiger Entwässerungsgraben als Mulde herzustellen und dauerhaft freizuhalten. Anpflanzungen auf dieser Fläche dürfen den Abfluss nicht behindern. Der Anschluss des Entwässerungsgrabens erfolgt an die vorhandene Vorflut im Bereich des Schäbecker Weg.
- Immissionsschutz (Verkehrslärm)** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten und mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten WA-Gebiete sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen der L 422/ B 1 neu (Planung) gegenüber der gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen der o.g. Straßen werden zum Schutz gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (passiver Schallschutz). Bei der Bemessung der erforderlichen Schalldämmwerte der Außenbauteile sind die im B-Plan dargestellten Lärmpegelbereiche zu beachten. Diesbezüglich wird auf die technischen Regelwerke der DIN 4109, der VDI-Richtlinie 2719 bzw. auf die 24. Verordnung zur Durchführung des BImSchG verwiesen. Um eine ausreichende Be- und Entlüftung von Schlaf- und Kinderzimmern zu gewährleisten, sind die Vorgaben des Pkt. 4.9 der DIN 4109 (Konstruktive Zwangslüftung) zu berücksichtigen.
- Begrenzung der Höhe von baulichen Anlagen** (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die max. Firsthöhe der Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird auf max. 9,50 m über der Bezugsebene begrenzt. Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert. Bezugsebene i. S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene.

Hinweise

- Externe Kompensation (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Auf der Grundlage des § 1 a Abs. 3 BauGB ist auf dem Flst. 40, Flur 10, Gemarkung Copenbrügge, auf einer mind. 2.719 qm umfassenden Fläche für die Kompensation der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft eine extensiv genutzte Obstwiese zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist vorzunehmen.
- Archäologischer Denkmalschutz**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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.
- Baunutzungsverordnung**
Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 15 vom 29.11.2017 S. 3786) erstellt worden.
- Hinweis zu § 10 Immissionsschutz innerhalb der festgesetzten WA/WA* - Gebiete**
Im Bereich der im WA/WA*-Gebiete festgesetzten Lärmpegelbereiche 2 bis 3 sind die in der DIN 4109, 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. Für die im B-Plan festgesetzten Lärmpegelbereiche 2 bis 3 sind bei Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämmte Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster, die an der straßenzugewandten Seiten (Dörperweg) angeordnet werden, entsprechenden Einfüßungs- Dämpfungsmäß) oder äquivalente Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) vorzusehen (vgl. DIN 1946). Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. schallschichtischen Anforderungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser), in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109, Tabelle 8)

Lärmpegelbereich	Maßgeb. Außen-lärmpegel	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts-räume o. ä.	Bürräume ¹⁾ 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

¹⁾ 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.
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Erforderliche Schalldämm-Maße erf. R'w, res von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern. (Auszug aus DIN 4109; Tabelle 10)

erf. R'w, res in dB nach Tab.8	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
35	35/30	35/30	35/32	40/30	40/32	45/32
40	40/25	40/30	40/30	50/30	50/30	50/30
45	45/30	45/40	50/40	50/40	50/42	60/42
	50/35	50/37			60/40	

- Hinweise zum Artenschutz**
Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere §44 BNatSchG) gelten. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichti-gen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzro-dungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen si-cherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).
Ge hölze dürfen laut § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) entfernt oder stark zurückgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden. Zulässig sind Pflege-schnitte.
- Hinweise zum Bodenschutz**
Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkei-ten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenerarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Um-weltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtge-treu und für möglichst kurze Dauer sowie entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdich-tung erfolgen.
- Alltasten**
Es liegen zurzeit keine Hinweise auf Alltasten oder Bodenverunreinigungen innerhalb des Geltungsbe-reichs dieser Bauleitplanung vor. Falls wider Erwarten bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Hameln Pyrmont zu informieren.
- Inkrafttreten**
Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten in dessen Geltungsbereich die bisher wirksamen Festset-zungen außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 85 „Osterwaldblick“ 2. Änderung ersetzt.

Örtliche Bauvorschriften

- Räumlicher Geltungsbereich**
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungs-bereich dieses Bebauungsplanes.
- war im Rahmen der 1. Änderung bereits entfallen.**
- Dächer**
 - (1) Auf den innerhalb des festgesetzten WA/WA*- Gebietes errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28 - 48 Grad zulässig. Putzdächer sind nur mit mind. Zweiseitig geneigten und gegeneinander versetzten Dachflächen zulässig. Bei Grasdächern ist eine geringere Dachneigung zulässig. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Erker, sonstige Dachaufbauten und Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 25 qm.
 - (2) Innerhalb der festgesetzten WA/WA*-Gebiete sind nur Dachendeckungen in den Farbtönen „rotrot-braun“, „braun-dunkelbraun“ und „schwarz-anthrazit“ im Rahmen der nachfolgenden RAL-Farbtöne zuläs-sig:
Für den Farblton „rot - rot-braun“ im Rahmen der RAL:
2001 - rotorange 3005 - weinrot
2002 - blutorange 3009 - oxydrot
3000 - feuerrot 3011 - braunrot
3002 - karmisrot 3013 - tomatenrot
3003 - rubinrot 3016 - korallenrot
3004 - purpurrot
Für den Farblton „braun-dunkelbraun“ im Rahmen der RAL:
8001 - ockerbraun 8014 - sepiabraun
8003 - lehmtraun 8015 - kastanienbraun
8004 - kupferbraun 8016 - mahagonibraun
8007 - rehrbraun 8017 - schokoladenbraun
8008 - olivbraun 8023 - orangebraun
8011 - nussbraun 8024 - beigebraun
8012 - rotbraun 8025 - blassbraun
Für den Farblton „schwarz - anthrazit“ im Rahmen der RAL:
7016 - anthrazitgrau 7021 - schwarzgrau
9004 - signalschwarz 9011 - graphitschwarz
9005 - tiefschwarz 9017 - verkehrsschwarz
- Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anfor-derungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat des Flecken Copenbrügge diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Copenbrügge,

Bürgermeister

LS

Aufstellungsbeschluss/beschleunigtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Copenbrügge hat in seiner Sitzung am 12.02.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 85 „Osterwaldblick“, 2. Änderung gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 01.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Am 12.02.2020 wurde durch den Verwaltungsausschuss der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Dies ist am 01.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Copenbrügge,

Bürgermeister

LS

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Copenbrügge hat in seiner Sitzung am 12.02.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung haben vom 20.07.2020 bis zum 25.08.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Zeitgleich wurden die Entwürfe gem. § 4a Abs. 4 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung auf der Internetseite des Flecken Copenbrügge zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Copenbrügge,

Bürgermeister

LS

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom
PLANUNGSBÜRO FLASPOHLER
Dipl.-Ing. Peter Flaspöhrer - Architekt & Stadtplaner - Falkenweg 16 - 31840 Hessisch Oldendorf

Hessisch Oldendorf,

Planverfasser

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Copenbrügge hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.10.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) beschlossen.

Copenbrügge,

Bürgermeister

LS

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Copenbrügge,

Bürgermeister

LS

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Copenbrügge,

Bürgermeister

LS

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Copenbrügge
Maßstab: 1:1000 Flur: 8

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



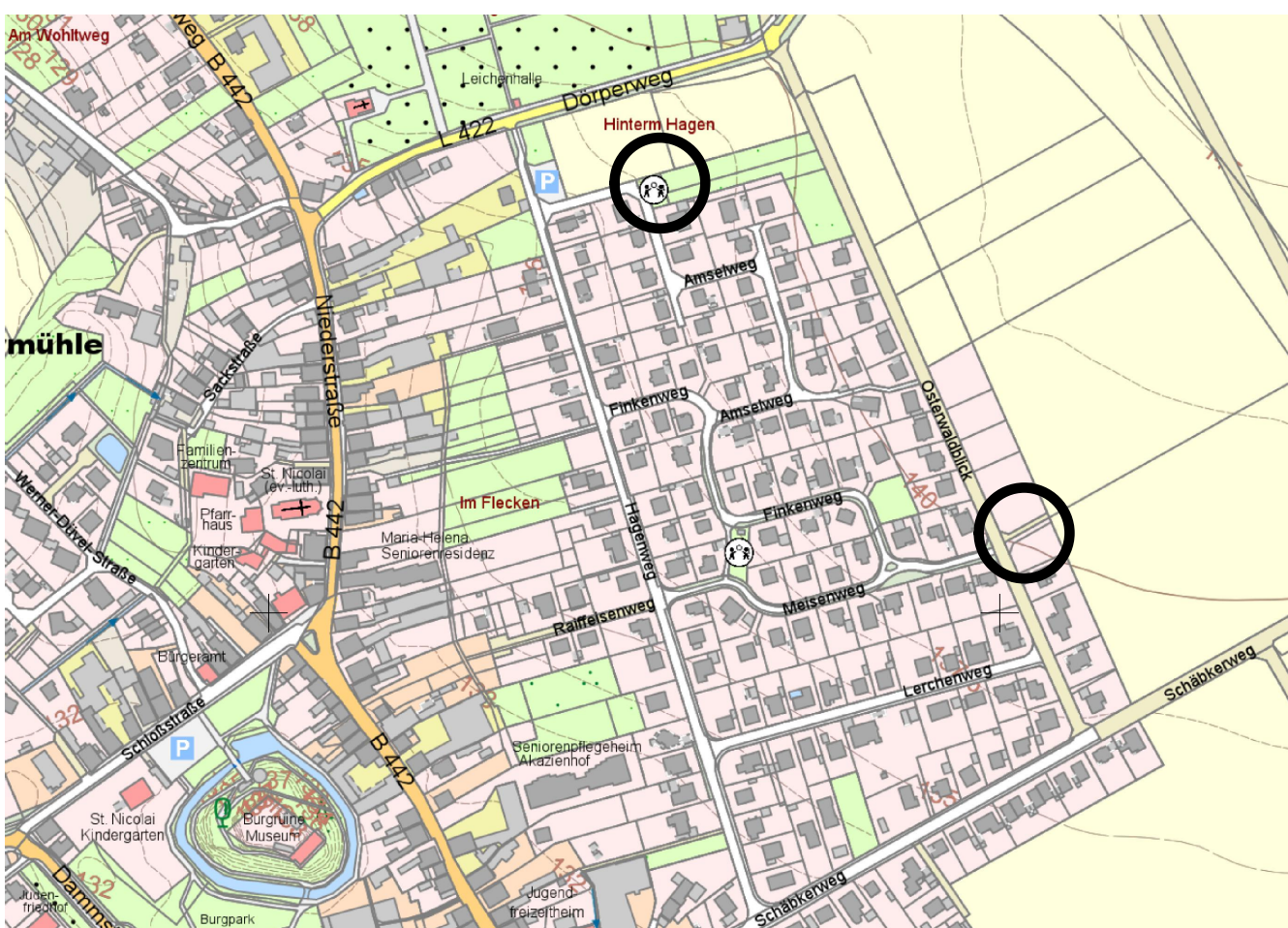
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.12.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Springe, Balke und Westphal
ObVI S



Flecken Copenbrügge Bebauungsplan Nr. 85 „Osterwaldblick“ 2. Änderung OT Copenbrügge Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

URSCHRIFT



Übersichtsplan (AK5)



PETER FLASPOHLER
Dipl.-Ing.
ARCHITEKT & STADTPLANER
31840 HESSISCH OLDENDORF
FLUR 8
FON: 0 49 (0) 51 52 - 98 24 88
peter.flaspohler@ot-cb.de
www.peter-flaspohler.de