



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3, der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) in der jeweils geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Hesses Oldendorf diesen Bebauungsplan Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“, 2. Änderung, ST Hesses Oldendorf, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Hesses Oldendorf,

Bürgermeister LS

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom

PLANUNGSBÜRO FLASPHÖHLER

Dipl.-Ing. Peter Flaspöhler - Architekt und Stadtplaner - Falkenweg 16 - 31840 Hesses Oldendorf

Hesses Oldendorf, 04.11.2020

Planverfasser

Aufstellungsbeschluss / beschleunigtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hesses Oldendorf hat in seiner Sitzung am 12.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“, 2. Änderung, ST Hesses Oldendorf gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Am 12.03.2020 wurde durch den Verwaltungsausschuss der Beschluss darüber gefasst, das Verfahren als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 04.04.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Hesses Oldendorf,

Bürgermeister LS

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hesses Oldendorf hat in seiner Sitzung am 12.03.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.04.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 14.04.2020 bis 22.05.2020 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.04.2020 bis zum 22.05.2020 beteiligt.

Hesses Oldendorf,

Bürgermeister LS

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hesses Oldendorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen, in seiner Sitzung am 24.09.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hesses Oldendorf,

Bürgermeister LS

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“, 2. Änderung, ST Hesses Oldendorf, wurde am im Internet unter der Adresse www.hesses-oldendorf.de gem. § 10 Abs. 3 BauGB verkündet.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Hesses Oldendorf,

Bürgermeister LS

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 und § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Hesses Oldendorf,

Bürgermeister LS

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Hesses Oldendorf
Flur: 4

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



© 2019

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Auftragsnummer: 194031-4/1, Stand vom 03.01.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortschaftlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hameln, den

DIPL.-ING. CARSTEN FEY DIPL.-ING. THOMAS HAMPE
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Textliche Festsetzungen

§ 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Satz 1 BauGB und § 4 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen ausdrücklich nicht zugelassen.

§ 2 Sondergebiet „Dienstleistungszentrum“ (§ 9 Abs.1 Satz 1 BauGB und § 11 BauNVO)
Das Sondergebiet „Dienstleistungszentrum“ (SO1 und SO2) dient der Nutzung zu Büro- und Verwaltungszwecken, Anlagen und Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke und für die Fremdenbeherbergung sowie den dazugehörigen Nutzungen und Einrichtungen.

Im Sondergebiet „Dienstleistungszentrum“ (SO1 und SO2) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Büro- und Verwaltungsgebäude mit den für die ausgetübten Büro- und Verwaltungstätigkeiten notwendigen Räumlichkeiten und den erforderlichen zusätzlichen Räumen und Einrichtungen, wie z. B. Labor, Küche, Kantine, Besprechungsräume und Seminarräume,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, wie z. B. Pflege- und Therapieeinrichtungen,
- Betriebe und Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes, Gästezimmer, Ferienwohnungen und Ferienhäuser,
- Wohnungen, die im Zusammenhang mit der Hauptnutzung „Dienstleistungszentrum“ stehen, wie Wohnungen für Betriebsleiter, Mitarbeiter und befristete untergebrachte Gäste,
- Betriebskindergärten,
- Lagerräume, die im Zusammenhang mit der Nutzung „Dienstleistungszentrum“ notwendig sind,
- Garagen und Stellplätze,
- Anlagen für die Energieversorgung, die sich der Hauptnutzung räumlich unterordnen,
- Anlagen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.

§ 3 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Im SO1 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 unzulässig.

§ 4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Im WA, SO1 und SO2 ist ein drittes Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 7 NBauO ausnahmsweise dann zulässig, wenn es sich dabei um das Kellergeschoss bzw. Sockelgeschoss handelt, welches sich auf Grund der natürlich gewachsenen starken Hangigkeit des Geländes in Teilen der überbaubaren Fläche ergibt.

§ 5 Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

§ 6 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) und anzupflanzende Einzelbäume (§ 9 (1) 25a BauGB)

1 Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Neuanpflanzung standortheimischer bzw. naturnaher Pflanzarten mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm zu ersetzen. Dies gilt auch für den Fall, dass einzelne Bäume aus zwingenden Gründen des Nachbarrechts, der Verkehrssicherungspflicht o. ä. beseitigt werden müssen.

2 Der übrige bestehende Baumbestand im WA, SO1 und SO2 ist grundsätzlich zu erhalten. Müssen aus bautechnischen Gründen Bäume entfernt werden, so ist innerhalb des SO1 bzw. SO2 je entfernten Laubbaum ein Laubbaum 1. Ordnung laut Gehölzliste mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm neu zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Planzzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

SO Dienstleistungszentrum
SO1 Dienstleistungszentrum
SO2 Dienstleistungszentrum

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Geschossflächenzahl (§ 16 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- - - - Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Zweckbestimmung: Privatstraße
— Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

■ Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 84 NBauO

1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“, 2. Änderung festgesetzten Sondergebiet (SO1 und SO2).

2 Fassaden
Für Fassaden sind Ziegel der Farben Rot bis Rotbraun entsprechend der RAL-Farbtöne 2001, 2002, 3000 bis 3003 und 3013 sowie Putz in gebrochenen Weiß- und Beigetönen zulässig.
Ebenfalls zulässig sind Fassaden aus Holz, naturbelassen oder pastellfarbig hell gestrichen, als Stülpe- oder Boden-Deckel-Schalung ausgeführt und Fassaden aus Solar- bzw. Fotovoltaikalelementen.
Metallverkleidungen sind bis zu 1/3 der Gesamtfassadenfläche zulässig.

3 Dächer
Für die Dächer der Hauptgebäude sind folgende Materialien und Farben zulässig:

- Ziegel oder Betondachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun entsprechend der RAL-Farbtöne 2001, 2002, 3000 bis 3003 und 3013
- Gründächer
- Dacheindeckungen aus Metall bis zu maximal 1/3 der Gesamtdachfläche

Generell zulässig sind Solarelemente und Fotovoltaikanlagen sowie Dachfenster. Dachaufbauten und untergeordnete Anbauten dürfen auch in anderen Materialien ausgeführt werden.
Ausnahmen sind zulässig.

4 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind im Sondergebiet grundsätzlich zulässig.

§ 7 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)
Im Bereich der mit WA gekennzeichneten Fläche ist je Baugrundstück jeweils ein hochwachsender Laubbaum (1. Größenordnung) als Hochstamm mit einem Stamm-Umfang von 14-16 cm anzupflanzen, zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art zu ersetzen.

2 Auf der mit (1) gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Gehölzbestand in seiner Zusammensetzung aus Bäumen und Sträuchern auf einer Breite von insgesamt 5 Metern dauerhaft zu erhalten. Nadelgehölze sind zu entfernen, die entstehenden Lücken sind zeitgleich zum Freiräumen mit standortheimischen Gehölzen der im Umweltbericht enthaltenden Artenliste zu bepflanzen, so dass sich eine naturnahe Zusammensetzung des Bestandes ergibt.
Für den Lückenschluß ist eine Pflanzdichte von einer Pflanze pro Quadratmeter anzusetzen. Der Anteil der zu pflanzenden Straucharten beträgt 95 % und der Anteil der zu pflanzenden Baumarten 5 % der erforderlichen Stückzahlen.
Sträucher sind als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 - 100 cm, und Bäume als Heister, 150 - 200 cm, zu setzen.
Rückschnitt der vorhandenen Laubgehölze zwecks Regeneration und Wiederaustrieb ist zulässig, ausgenommen davon ist der festgesetzte Einzelbaum.

3 Auf der mit (2) gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Gehölzbestand in seiner Zusammensetzung aus Bäumen und Sträuchern auf einer Breite von insgesamt 3 Metern dauerhaft zu erhalten. Nadelgehölze sind zu entfernen, die entstehenden Lücken sind zeitgleich zum Freiräumen mit standortheimischen Gehölzen der im Umweltbericht enthaltenden Artenliste zu bepflanzen, so dass sich eine naturnahe Zusammensetzung des Bestandes ergibt.
Für den Lückenschluß ist eine Pflanzdichte von einer Pflanze pro Quadratmeter anzusetzen. Der Anteil der zu pflanzenden Straucharten beträgt 95 % und der Anteil der zu pflanzenden Baumarten 5 % der erforderlichen Stückzahlen.
Sträucher sind als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 - 100 cm, und Bäume als Heister, 150 - 200 cm, zu setzen.
Auf der mit (3) gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Gehölzbestand in seiner Zusammensetzung aus Bäumen und Sträuchern zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

4 Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Neupflanzung standortheimischer / naturnaher Pflanzarten mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu ersetzen.

5 Dies gilt auch für den Fall, dass einzelne Bäume aus zwingenden Gründen des Nachbarrechts, der Verkehrssicherungspflicht o. ä. beseitigt werden müssen.

6 Auf dem Flurstück 1/43, Flur 4 der Gemarkung Hesses Oldendorf, ist auf einem Flächenanteil von ca. 7.300 qm der bisherige Ackerstatus aufzugeben. Diese Fläche ist durch Anpflanzung heimischer Laubbaumarten zu standortgerechtem Laubwald zu entwickeln und dauerhaft als Wald zu erhalten. Zu den östlich und südlich angrenzenden Wegen hin sind jeweils 3 m breite unbepflanzte Ruderaläume zu belassen, daran anschließend sind zum Kernbereich hin jeweils 5 m breite Waldsäume durch Anpflanzung standortheimischer Straucharten herzustellen.

7 Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Bebauungsgebieten dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugelände durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der auf den Beginn der Baummaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

Elektrizität

A Aufstellfläche für Abfallbehälter am Abfuhrtag

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

G Gasleitung unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
N Niederspannungsleitung unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

■ Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

● Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
□ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 22 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme

∖ Isophonenlinie gemäß schalltechnischem Gutachten

Hinweise

1 Altlasten
Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen keine Verdachtsmomente, die auf einen Altlastenstandort innerhalb des Geltungsbereiches hinweisen, vor.

2 Kampfmittel
Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen keine Verdachtsmomente auf Kampfmittel vor. Sollten Kampfmittel bei Erdarbeiten zu Tage treten, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen einzustellen. Der Kampfmittelräumdienst ist umgehend zu benachrichtigen.

3 Umgang mit Bodendenkmälern
Zur Zeit liegen keine Erkenntnisse auf Bodendenkmälern im Plangebiet vor. Sollten Bodendenkmäler im Zuge von Erdarbeiten zu Tage treten, sind die entsprechenden Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.

4 Erneuerbare Energien
Ein Ziel der Stadt Hesses Oldendorf ist es, eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung zu realisieren, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird.
An dieser Stelle sei auf das „Erneuerbare-Energien- Wärmegesetz- EEWärmeG in seiner jeweiligen Fassung hingewiesen.“

5 Versickerung von Niederschlagswasser
Die vorhandenen Gebäude und Straßenflächen werden über Regenwasserkanäle entsorgt. Bei einer Fläche von rd. 2.350 m² ergibt das einen Abfluss von 24,6 l/s. Für diesen Abfluss besteht Bestandschutz. Um dieses Maß kann das Regenrückhaltebecken reduziert werden, wobei eine möglichst biegestarke Fundamentplatte einer aufgelassenen Gründung generell vorzuziehen ist. Aufgrund der geringen Tragfähigkeit der Lössdecke kann für die Fundamentberechnung lediglich eine Sohlnormalspannung von max. szul = 150 kN/m² zum Ansatz gebracht werden. Für die geplanten Wohngebäude ist bei Einhaltung dieser Bodenpressung mit Setzungen von etwa 1 - 2 cm zu rechnen.
Um höhere Bauwerkslasten abzutragen, ist der Löss unterhalb der Gründungskonstruktion gegen geeigneten Füllboden auszutauschen. Die Stärke des Sandpolders ist in Abhängigkeit von der Gründungskonstruktion des jeweiligen Gebäudes separat zu dimensionieren.

6 Hinweise zu Gründungsmöglichkeiten

6.1 Nicht unterkellerte Gebäude
Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen können Wohngebäude im gesamten Baugelände mit Hilfe von Streifen- und Einzellamenten oder auch durch eine Fundamentplatte nach gegründet werden, wobei eine möglichst biegestarke Fundamentplatte einer aufgelassenen Gründung generell vorzuziehen ist. Aufgrund der geringen Tragfähigkeit der Lössdecke kann für die Fundamentberechnung lediglich eine Sohlnormalspannung von max. szul = 150 kN/m² zum Ansatz gebracht werden. Für die geplanten Wohngebäude ist bei Einhaltung dieser Bodenpressung mit Setzungen von etwa 1 - 2 cm zu rechnen.
Um höhere Bauwerkslasten abzutragen, ist der Löss unterhalb der Gründungskonstruktion gegen geeigneten Füllboden auszutauschen. Die Stärke des Sandpolders ist in Abhängigkeit von der Gründungskonstruktion des jeweiligen Gebäudes separat zu dimensionieren.

6.2 Unterkerllerte Gebäude
Aufgrund der geringen Durchlässigkeiten des Verwitterungshorizonts wird zulaufendes Oberflächenwasser in den verfüllten Arbeitsräumen nur sehr langsam versickern, so dass die Keller gegen drückendes Wasser abzusichern sind.
Um eine unzulässige Beeinträchtigung des Gebäudes auszuschließen, sollte die Keller aus wasserdurchlässigem Stahlbeton (Weiße Wanne) hergestellt werden.

6.3 Straßen- / Kanalbau
Auf Grund der zuvor beschriebenen Eigenschaften ist die Lössdecke als Straßenplanum nur bedingt geeignet.
Neben einem Bodenaustausch ist auch eine Baugrundverbesserung des Planums unter Zugabe eines Bindemittels möglich. Als Zuschlagstoff kommen Kalk oder Mischbinden in Betracht.

7 Schalltechnisches Gutachten

7.1 Allgemeines
Im Rahmen der vorliegenden städtebaulichen Planung sind in der Beurteilung der schalltechnischen Situation die folgenden Erlasse, Richtlinien und Normen zu beachten:

- Rundtlass des Nds. Sozialministers vom 10.02.1983 Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch, Neufassung
- Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"
- SportanlagenlärmSchutzverordnung 18. BImSchV

7.2 Freibadnutzung
Es wird darauf hingewiesen, dass die an und für sich maßgeblichen Richtwerte nach § 2 Nr. 3 innerhalb der Ruhezeit um bis zu 5dB(A) überschritten werden können.
Ein hinreichender Schutz von Wohnnutzungen "Dritter" ist demgemäß an die Festsetzung passiver (baulicher) Schallschutzmaßnahmen gekoppelt.
Aufgrund der Wärmeschutzverordnung ist davon auszugehen, dass zum heutigen Zeitpunkt i.d.R. Fenster mit einem Schalldämmmaß R_w = 30 - 34 dB (z.B. Thermoverglasung) eingebaut sind, so dass für die hier maßgeblichen Lärmpegelbereiche der notwendige Schallschutz bereits bei üblicher baulicher Ausführung der Gebäude gewährleistet ist.
Darüber hinaus ist zu beachten, dass schutzwürdige Freiflächenbereiche ausschließlich auf den dem Freibad abgewandten Gebäudeseten der geplanten Baukörper angeordnet werden.

7.3 Straßenverkehrslärmbelastung Prognosesituation
Durch die i.V. mit dem betrachteten Plangebiet verursachten Ziel- und Quellverkehre auf dem Horstweg Geräuschmmissionen ergeben sich gegenüber der Bestandsituation Pegelerhöhungen um bis zu 0,6 dB(A) am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) bzw. um bis zu 1,5 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr). Damit kann eine "wesentliche Änderung" im Sinne einer Erhöhung des Mittelungspegels um mindestens 3 dB(A) im Bereich der vom neu entstehenden Erschließungsverkehr am stärksten betroffenen Wohngrundstücke ausgeschlossen werden.

7.4 Geräuschsituation durch den Trainingsbetrieb des TuS
Nach den Ergebnissen der durchgeführten, schalltechnischen Berechnungen ist festzuhalten, dass bei Durchführung eines 1,5-stündigen Trainingsbetriebes an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten der für Allgemeine Wohngebiete maßgebliche Immissionsrichtwert innerhalb des Plangebietes sicher eingehalten bzw. unterschritten wird.
Unabhängig hiervon ist im Hinblick auf eine ggf. vorgesehene Nutzung des Spielfeldes zur Durchführung von Fußballturnieren oder anderen Sportfesten anzumerken, dass derartige, auf wenige Tage im Jahr beschränkte Nutzungen als "seltenes Ereignis" im Sinne der 18. BImSchV betrachtet werden können. In diesem Fall kann auch ohne expliziten rechnerischen Nachweis von der Einhaltung der dann maßgeblichen Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet ausgegangen werden.

8 Baunutzungsordnung
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

9 Artenschutzrechtliche Hinweise
Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Baubauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere §44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbestaeter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/ Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Bauarbeiten, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Geländeerodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützte wild lebender Tier- und Pflanzenarten).
Im Falle konkreter Bauvorhaben sind, im Hinblick auf den vorhandenen Altbaubestand im Plangebiet, Fledermaus- und Vogelorkommen zu untersuchen. Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vogel, Fledermaus) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.
Gehölze dürfen laut § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. März bis 30. September) entfernt oder stark zurückgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden. Zulässig sind Pflegeschnitte.
Im Plangebiet befinden sich geschützte Bäume gemäß Baumschutzgesetz der Stadt Hesses Oldendorf. Dieser Baumbestand ist nach Maßgaben der Baumschutzsatzung zu schützen und zu erhalten.

9 Gehölzliste

Gehölze Blume (1. Ordnung)

Stiel-Eiche	Quercus robur
Weißer Lind	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Gehölze bis gehölzartige Blume (2. Ordnung)

Vogelbeere	Cornus aucuparia
Harlekuhe	Carpinus betulus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Weiß-Apfelbaum	Malus silvestris
Wild-Birne	Pyrus pyraster
Sand-Birne	Betula pendula
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Faulbaum	Rhamnus frangula

Sträucher

Heide	Corylus avellana	Schlehe	Prunus spinosa
Pflaumlindchen	Eucrymus europaeus	Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Harnleppel	Cornus sanguinea	Heselnuß	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare	Weißdorn	Crataegus laevigata
Schwarzer Händler	Sambucus nigra	Sal Weide	Salix caprea
Gemeiner Schneebal	Viburnum opulus		
Heckenrosche	Lonicera xylosteum		
Hunds-Rose	Rosa canina		

und andere geeignete naturnahetypische Arten

Quelle: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 65 „Wohnpark Immenkopf“, Verfasser: Büro Mextorf, 16.05.2011 (bearbeitet).

