



Planzeichenerklärung

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Dörfliches Wohngebiet (siehe textl. Festsetzung § 1)
- MÄS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse
- BAUWEISE, BAUGRENZE**
- § 9 (1) Nr. 2 BauGB
O offene Bauweise
△ offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
— Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- § 9 (1) Nr. 11 BauGB
■ öffentliche Straßenverkehrsflächen
— Straßengrenzlinie
■ öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Weg"
- GRÜNFLÄCHEN**
- § 9 (1) Nr. 15 BauGB
P Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kompenstation" (siehe textl. Festsetzung § 5 (1))
- FLÄCHEN FÜR MASCHNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
- § 9 (1) Nr. 20, 25 a BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzung § 5 (1))
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzung § 7 (3))
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
■ Grenze der möglichen Außenbergangsfläche, die Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen Gütekriterium (siehe textl. Festsetzung § 6)
• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
• Grenze der Talaufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 a "Kuhbreite"
— Grenze der Anbauschränkungszone (gem. § 9 (2) FStG und § 24 NSRfG) § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Gebäude
Flurstücknummer
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
Bemalung
- I. Textile Festsetzungen**
- § 1 Art der baulichen Nutzung – Dörfliches Wohngebiet (MDW / MDWe 1 / MDWe 2)**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5a und 1 Abs. 6 BauNVO)
- (1) Innerhalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes (MDW / MDWe 1 / MDWe 2) sind nachfolgende Nutzungen gem. § 5a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
- Wohneinheiten, land- und forstwirtschaftlicher Nebenbetriebsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
 - Kleinstbetriebe einschl. Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzungen,
 - nicht gewerbliche Betriebseinrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Lebensmittel- und Lebendwaren-Sektor und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Behördebergangsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Innerhalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes (MDW) können nachfolgende Nutzungen gem. § 5a Abs. 2 BauNVO ausschließlich zugelassen werden:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
- (3) Innerhalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes (MDW / MDWe 1 / MDWe 2) sind nachfolgende Nutzungen gem. § 5a Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:
- Gartenbaubetrieb,
 - Tannenhäuser,
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, nur innerhalb des MDW 1- und MDWe 2-Gebietes.
- § 2 Begründung der Höhenbegrenzung der Außenbergschicht**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 und § 18 BauNVO)
- Innerhalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes (MDW), mit der Höhe der beständigen Anlagen (Föhre) auf max. 10 m ü. NHN, gemessen ab Okt. der jeweils vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche (Bezugsfläche), begrenzt (gemessen in der Mitte der betreffenden Grundstücksgrenze). Steigt die Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zusatzwert von 1,50 m erhöht werden. Die Höhenbegrenzung ist zu berücksichtigen, wenn die Geländeform die natürliche Geländeoberfläche, gemessen an der zur Errichtung der Gebäude notwendigen oder tatsächlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes (Gebäudefront) und der Bezugsfläche.
- § 3 Überbaubare Grundstücksflächen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 und § 12 und 14 BauNVO)
- Innerhalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes (MDW) mit Ausnahme von Einfließungen in den, von der Bebauung freihaltenden, Grundstückstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Garagen gem. § 12 Abs. 8 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO) unzulässig.
- § 4 Rückhaltung der Abliegung oberflächenwassers**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Das innerhalb des festgesetzten MDW 2-Gebietes anfallende Oberflächenwasser ist im Plangebiet auf den privaten Grundstücken durch sonstige oder temporäre Maßnahmen zu zurückleiten, dass es nicht in die bestehenden öffentlichen Kanäle oder auf andere bestehende oder geplante Befestigungen der Regenwasseranlage abgeleitet wird. Als Berechnung ist 3 l/s ha für ein 10-jähriges Regenereignis zu Grunde zu legen. Die Regen- und Brauchwassernutzung vor der Ableitung ist zulässig.
- § 5 Private Grünfläche sowie Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauNVO)
- (1) Private Grünfläche i.V.m. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kompenstation" ist eine Streubestwiese anzulegen und das vorhandene Eichensymbol nach einer extensiven Nutzung sukzessive zu mesophilen Grünland zu entwickeln.
a. Es sind regionaltypische Obstbäume als Hochstamm (Stammhöhe mind. 8-10 cm) gemäß der Anleitung unter Hinweis Nr. 6 in vereinzelten Räumen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch gleicherartige zu ersetzen. Die Pflanzabstände betragen ca. (10-) 15 m zwischen Bäumen und Reihen. Von den Platzangeboten ist jeweils ein Abstand von 5 m einzuhalten. Es sind mechanische Pfliegerarbeiten (z.B. Walzen, Schleppen, Streigen) unzulässig. Diese Arbeiten sind nur bei ausreichend tragfähigem Boden zulässig.
b. Die Grünlandfläche ist zweimal im Jahr zu mähen (1. Schnitt abhängig von der Witterung und Bedeckung, 2. Schnitt ab Ende Mai bis Ende Juni). Eine Mäharbeit ist ab dem 15.05. bis 01.06. erlaubt. Eine Nutzung des Mähhofes ist zulässig. Ab dem 15.05. bis zur ersten Mahd sind mechanische Pfliegerarbeiten (z.B. Walzen, Schleppen, Streigen) unzulässig. Diese Arbeiten sind nur bei ausreichend tragfähigem Boden zulässig.
c. Alternativ zu b. kann eine extensive Beweidung/Nachweidung mit max. 1,5 GV (Großviehherden je 1000 kg Lebendgewicht) während der Weidezeit erforderlich sein. Wiederkreislauf (31.10. bis 01.05.) ist nicht zulässig. Bei einer Weidezeit sind angrenzende und auf der Fläche befindliche Gehölze/Bäume fachgerecht und angepasst an die Weidezeit vor Verbiss zu schützen. Eine Zufütterung ist unzulässig. Eine bedarfswise Pfliegmaß (Beseitigung von Weideresten) ist zulässig.
2. Die Maßnahme unter Nr. 1 ist nach dem Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen im MDW 2-Gebiet auszuführen. Die Maßnahme ist jedoch spätestens innerhalb von 2 Pfanzperioden nach Baubeginn fertig zu stellen.
- (2) Maßnahmen für den Anschutz - Beleuchtung von baulichen Anlagen und Flächen
- Innerhalb des festgesetzten MDW 2-Gebiete sind zur Beleuchtung der Fahrwege, Steilplätzlanlagen, Grünanlagen und Außenflächen, insbesondere der Gehölze, insbesondere Bäume, Bepflanzungen und Beleuchtungen, die nicht direkt mit dem Anschutz verbunden sind, zu verwenden. Es soll Leuchtmittel und Beleuchtungen nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Es sind geschossene, nach unten ausgerichtete Lampen mit einer Lichtabschwächung (Abblendung) nach oben und zur Seite zu verwenden. Die Beleuchtung ist zu begrenzen, um die beobachteten privaten Grünfläche der Zweckbestimmung "Kompenstation" ist unzulässig. Die Maßnahmen sind unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Anschutz niedrig zu wählen.
- (3) Maßnahmen für den Anschutz - Einräumungen
- Einräumungen sind so zu gestalten, dass sie keine durchgehenden, unverbindlichen Barrieren für Kleintiere (Kreuz-, Mittelspärer, Amphibien etc.) um Grünflächen herstellen. Einräumungen müssen mit Ausnahme von Hecken einen Abstand von mindestens 8 cm zum Boden und eine Massehöhe von mindestens 5 cm einhalten. Durchgehende Barrieren (z.B. Mauern) sind abschnittsweise (alle 10-15 m) zu unterbrechen bzw. durchdringen zu gestalten.
- (4) Kompensation von Eingriffen durch den Okopool der Gemeinde Luhden
- Die extreme Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft von 7.180 Wertehheiten erfolgt durch die noch zur Verfügung stehenden Wertehheiten des Okopools der Gemeinde Luhden (siehe Hinweis Nr. 12).
5. Maßnahmen für den Anschutz - Einfriedungen
- Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie keine durchgehenden, unverbindlichen Barrieren für Kleintiere (Kreuz-, Mittelspärer, Amphibien etc.) um Grünflächen herstellen. Einfriedungen müssen mit Ausnahme von Hecken einen Abstand von mindestens 8 cm zum Boden und eine Massehöhe von mindestens 5 cm einhalten. Durchgehende Barrieren (z.B. Mauern) sind abschnittsweise (alle 10-15 m) zu unterbrechen bzw. durchdringen zu gestalten.
6. Immissionsschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Innenhalb des festgesetzten MDW 2-Gebiete sind aufgrund der vorhandenen Verkehrssituation (BAU) 2 gegenüber der gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen zu erwarten. Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 für Dorfliche Wohngebiete am Tage und in der Nacht durch den Verkehrsumfang der B 26 ist eine zusätzliche Maßnahme zur beobachteten Schallschutz erforderlich und im Bebauungsplan festgelegt (passiver Schallschutz).
7. Durchgrünung des Plangebiets
- Für die durchgrünebare Räume sind in der Falle von Neubauten oder anderen baulichen Veränderungen die entsprechenden Maßnahmen zu erläutern. Bei Auflösung der bestehenden oder bauordnungstechnisch eingetragenen Fassung der DIN 1109 „Schallschutz im Hochbau“ anhand der in der Planzeichnung gekennzeichneten maßgeblichen Außenoberflächenpegel umzusetzen.
8. Gutachten
- Dipl.-Phys. Dipl.-Ing. Kai Schirmer, von der Industrie- und Handelskammer Hannover öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständiger für Schallimmissionschutz; „Schalltechnisches Gutachten und den Gehörschutz des BAA des B-Plans“ geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. August 2023 (Nds. GVBl. 2023 Nr. 52).
- Niedersächsisches Archivgesetz (NwAG) vom 17. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Januar 2023 (Nds. GVBl. 2023 Nr. 3).
9. Hinweise zur Grünlandpflege (siehe § 5 Abs. 1 Nr. 1 der textlichen Festsetzung)
- Es ist vorzusehen eine faunashonende Mahdtechnik (z.B. Balkenmäher) anzuwenden. Schnithöhe mind. 10 cm.
10. Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln (siehe § 5 und § 7 der textlichen Festsetzung)
- Auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, mineralische Stickstoffdüngung und Gülleausringung ist aus Gründen des Boden- und Anschutzes zu verzichten.
11. Hinweise auf Anpflanzungen, zur Pflege und zum Schutz von Bäumen
- Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen, gegen Wildverbiss und Wühlmause zu schützen und fachgerecht zu verankern. Die FLL Empfehlungen für Baumplanflanzungen - Teil 1 und 2 (2015/2010) sind zu berücksichtigen.
12. Extreme Kompensation (gem. § 1 Abs. 3 BauGB gesichert durch städtebaulichen Vertrag) (siehe textliche Festsetzung § 5 Abs. 4)
- Die extreme Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft (Kompenstationswert von 7.180 Wertehheiten) erfolgt durch die noch zur Verfügung stehenden Wertehheiten des Okopools der Gemeinde Luhden und Samtgemeinde Elsen (Landkreis Schaumburg).

III. Hinweise

1. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 159) geändert worden ist.

Beurteilungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1999 (BGBl. 1999 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 169) geändert worden ist.

Niedersächsisches Archivgesetz (NwAG) vom 17. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Januar 2023 (Nds. GVBl. 2023 Nr. 3).

Niedersächsische Baupolitik (BauPo) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2023 (Nds. GVBl. 2023 Nr. 52).

13. Gutachten

Dipl.-Phys. Dipl.-Ing. Kai Schirmer, von der Industrie- und Handelskammer Hannover öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständiger für Schallimmissionschutz; „Schalltechnisches Gutachten und den Gehörschutz des BAA des B-Plans“ geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. August 2023 (Nds. GVBl. 2023 Nr. 52).

A. Arbeitsschutz - Biologische Sicherheit Biologische Sicherheit Biopat. Biologische Untersuchungen im Rahmen einer B-Plan-Erstellung in Luhden/Samtgemeinde Elsen (Landkreis Schaumburg); Neustadt, Februar 2024

14. DIN-Vorschriften und Richtlinien

In den textlichen Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften und Richtlinien werden bei der Gemeinde Luhden/Samtgemeinde Elsen bereithalten.

15. Dokumente

Bauaufsichtsamt Luhden (BAA) - B-Plan Nr. 26

16. Übersicht der Ökopoolfläche der Gemeinde Luhden, Kartengrundlage: Auszug aus der Topografischen Karte (TK 25), M 1:25.000 (I.O.), © 2022 LGNL, RD Hameln-Hannover

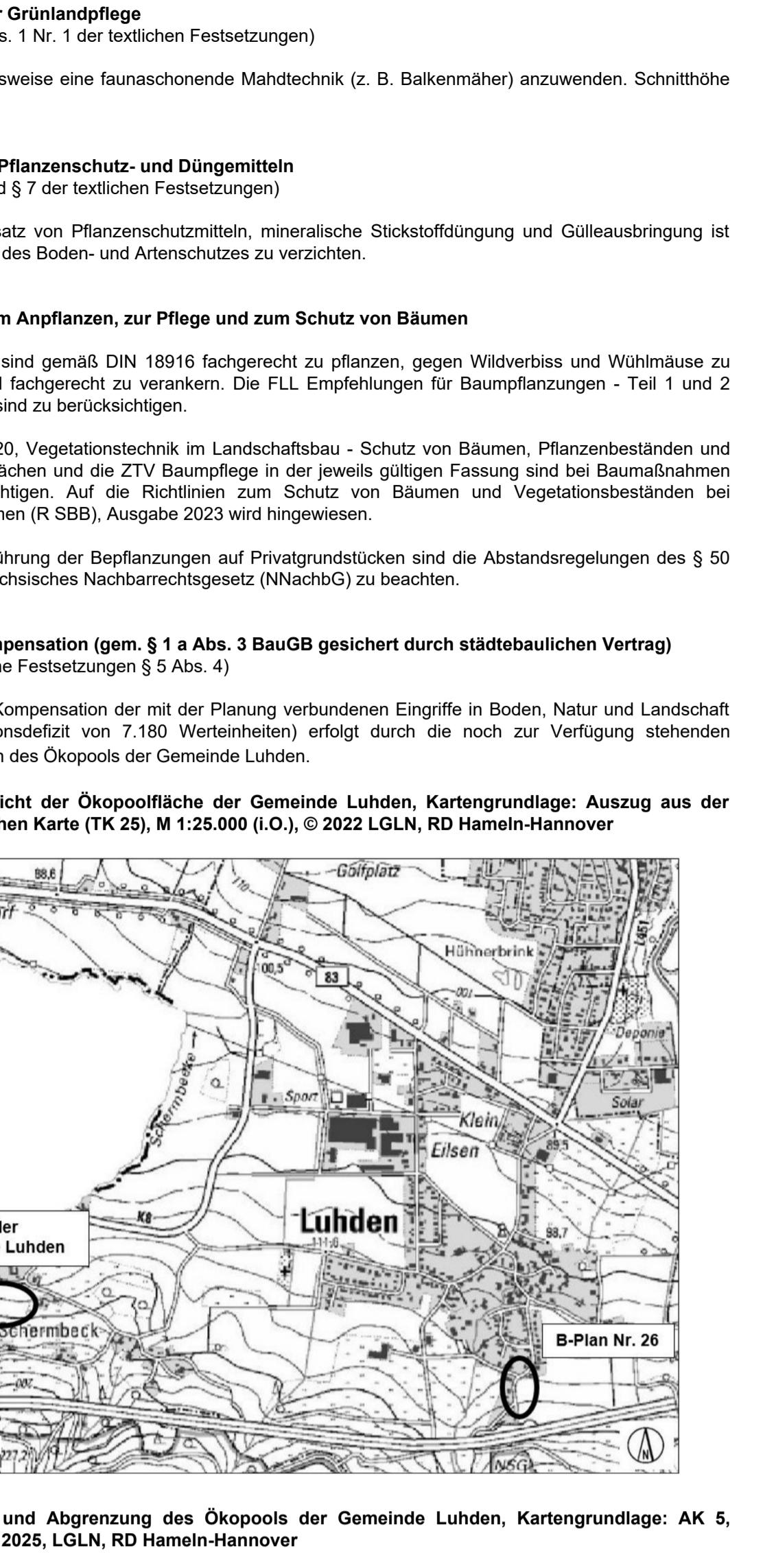


Abb.: Lage und Abgrenzung des Okopools der Gemeinde Luhden, Kartengrundlage: AK 5, M 1:5.000 © 2025, LGNL, RD Hameln-Hannover

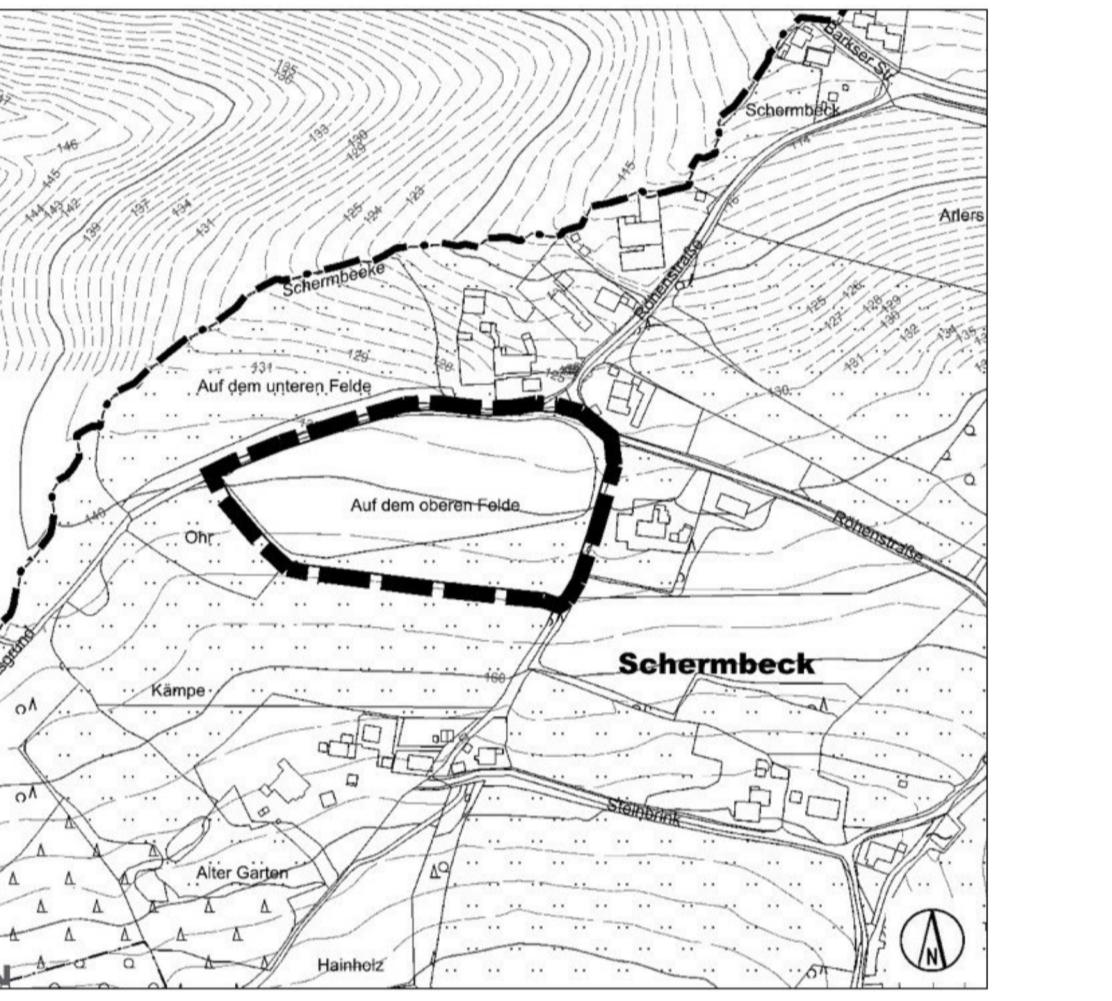
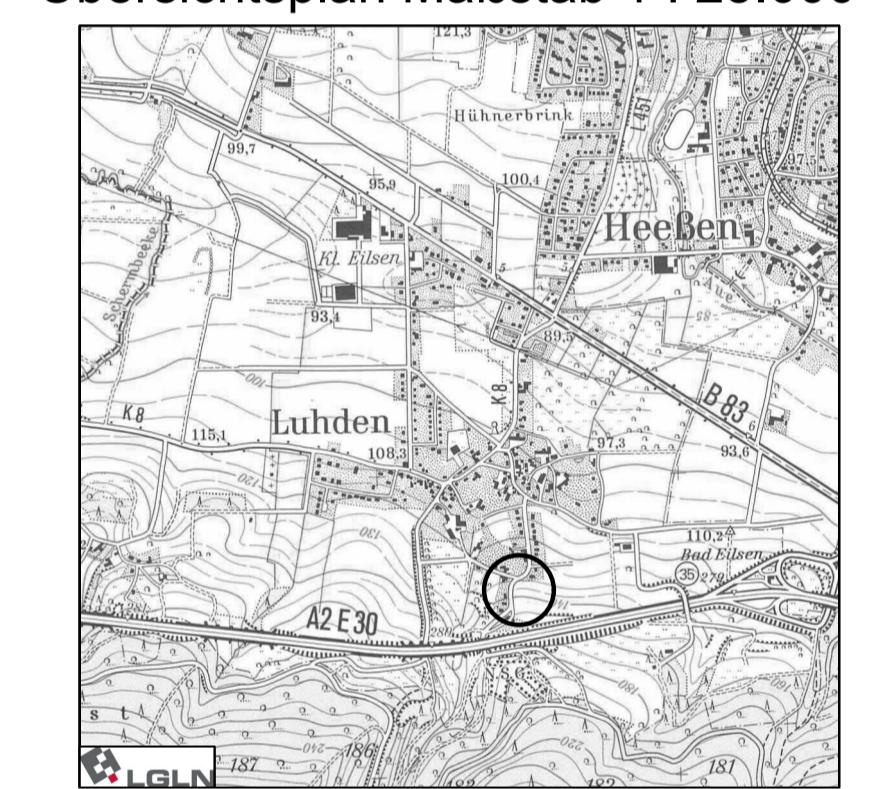


Abb.: Lage und Abgrenzung des Okopools der Gemeinde Luhden, Kartengrundlage: AK 5, M 1:5.000 © 2025, LGNL, RD Hameln-Hannover

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Okopoolfläche, Karte 1:25.000 (TK 25)

Maßstab: 1:25.000

Quelle: Auszug aus den Gedaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Bauleitplanung der Gemeinde Luhden Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 26 „Auf der Hummelsbreite“ einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teilaufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 a "Kuhbreite"

- Entwurf -
Stand 11/2025