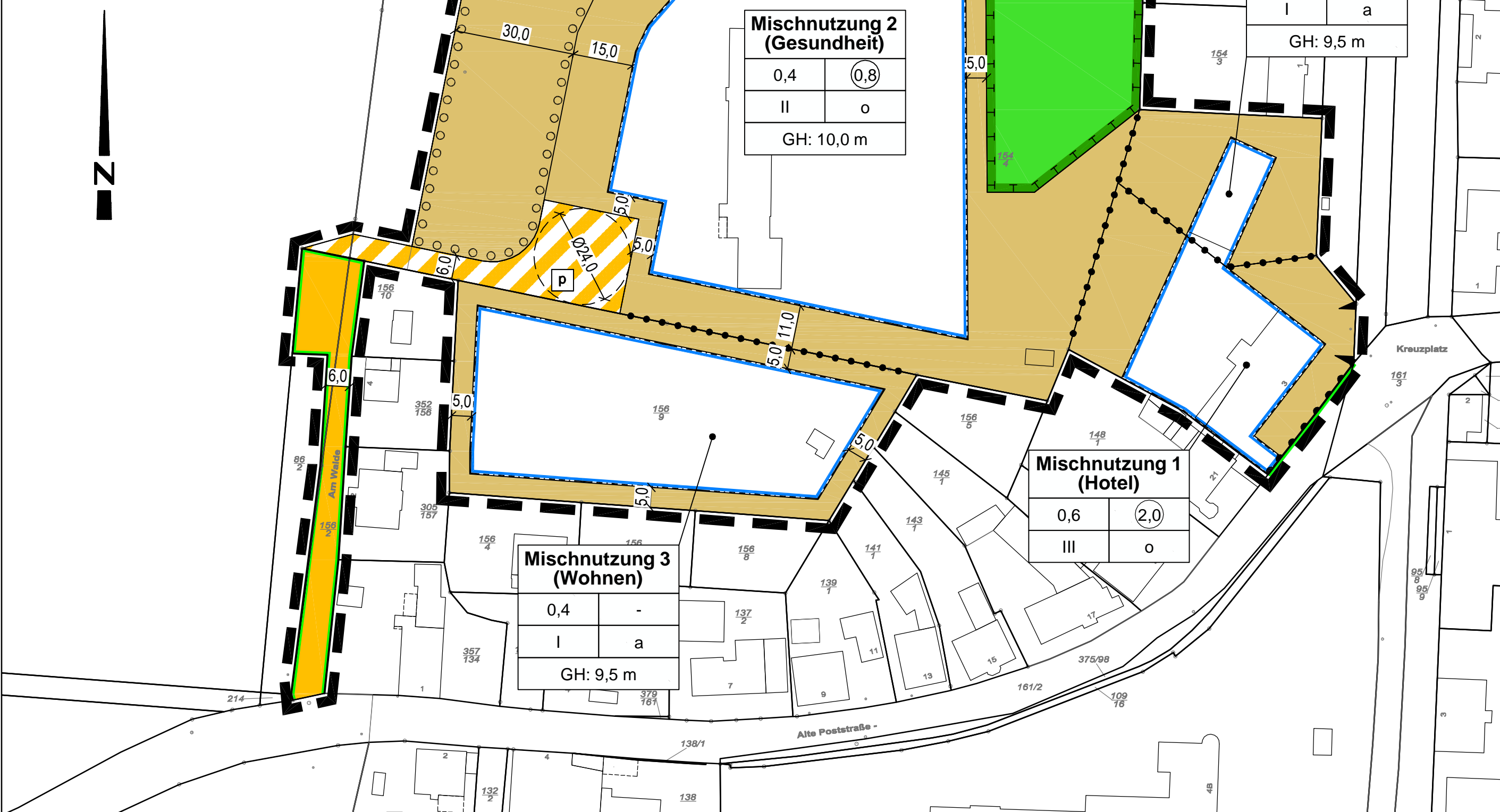


Stadt Rehburg - Loccum
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4

"Am Brunnenberg"

- Vorentwurf -

M. 1 : 1.000



Textliche Festsetzungen

- Mischnutzungen**
 - In dem Gebiet Mischnutzung 1 (Hotel) sind Hotels, Beherbergungs- und Gewerbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebsleiterwohnungen zulässig.
 - In dem Gebiet Mischnutzung 2 (Gesundheit) sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Einrichtungen, nichtstörende Gewerbetriebe sowie Wohnnutzungen zulässig.
 - In den Gebieten Mischnutzung 3 (Wohnen) sind Wohnnutzungen zulässig. Büronutzungen sind, soweit sie dem Wohnen räumlich (in Bezug auf die Geschossfläche) untergeordnet sind, zulässig.
 - Im Plangebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen oder sonstige Vergnügungstätten nicht zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**
Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Oberkante Straßenmitte Planstraße, gemessen in Fassadenmitte, und der oberen Kante des Gebäudes. Die Firsthöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**
In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen bis 20 m zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt. Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**
In den Gebieten Mischnutzung 3 (Wohnen) sind Garagen, Carports und Stellplätze zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB**
 - Auf der gekennzeichneten Maßnahmenfläche ist die Obstbaum-Wiese zu erhalten und zu entwickeln. Freiflächen sind mit standortgerechten, heimischen, hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Es ist etwa je 100 m² ein Obstbaum zu pflanzen.
 - Der Untergrund ist als extensives Grünland anzulegen. Es ist im Jahr mindestens eine Mahd (frühestens ab dem 1. Juli des Jahres) durchzuführen, das Mahgut ist von den Flächen zu entfernen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
 - Die gekennzeichnete Pflanzfläche ist vollflächig mit Laubsträuchern zu bepflanzen.
 - Es sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
- Zulässigkeit von Vorhaben**
Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. (§ 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)
Andere als im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag genannte Nutzungen sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert ist. Änderungen des Durchführungsvertrags sind nur im Rahmen der Festsetzungen zum Misch- bzw. allgemeinen Wohngebiet im Bebauungsplan zulässig.
Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans werden gem. § 12 BauGB als verbindlich festgesetzt:
 - die Lage und die Umgrenzung der Gebäude,
 - die Lage der Zufahrt

Präambel

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Stadt Rehburg - Loccum den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Am Brunnenberg“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.
Rehburg - Loccum, den _____

(Bürgermeister/-in) (Siegel)

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rehburg - Loccum hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 „Am Brunnenberg“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
Rehburg - Loccum, den _____

(Bürgermeister/-in)
- Plangrundlage**
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2019 LGLN
Landschaft für Geoinformation und Landmanagement
Regionales Geoinformation Zentrum
Geoinformation Schleswig - Holstein
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). 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.
Oldenburg, den _____
- ÖBVI Wegner -

(Unterschrift) (Siegel)
- Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**
Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: F. Schubert
In Technologiepark Nr. 4
20720 Oldenburg
T. 0441 998-403-10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de
Oldenburg, den 14.09.2020
- Öffentliche Auslegung**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rehburg - Loccum hat in seiner Sitzung _____ die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Rehburg - Loccum, den _____

(Bürgermeister/-in)
- Erneute öffentliche Auslegung**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rehburg - Loccum hat in seiner Sitzung am _____ die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Rehburg - Loccum, den _____

(Bürgermeister/-in)
- Satzungsbeschluss**
Der Rat der Stadt Rehburg - Loccum hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Am Brunnenberg“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.
Rehburg - Loccum, den _____

(Bürgermeister/-in)
- Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Nienburg/Weser bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.
Rehburg - Loccum, den _____

(Bürgermeister/-in)
- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Rehburg - Loccum, den _____

(Bürgermeister/-in)
- Mängel der Abwägung**
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Rehburg - Loccum, den _____

(Bürgermeister/-in)

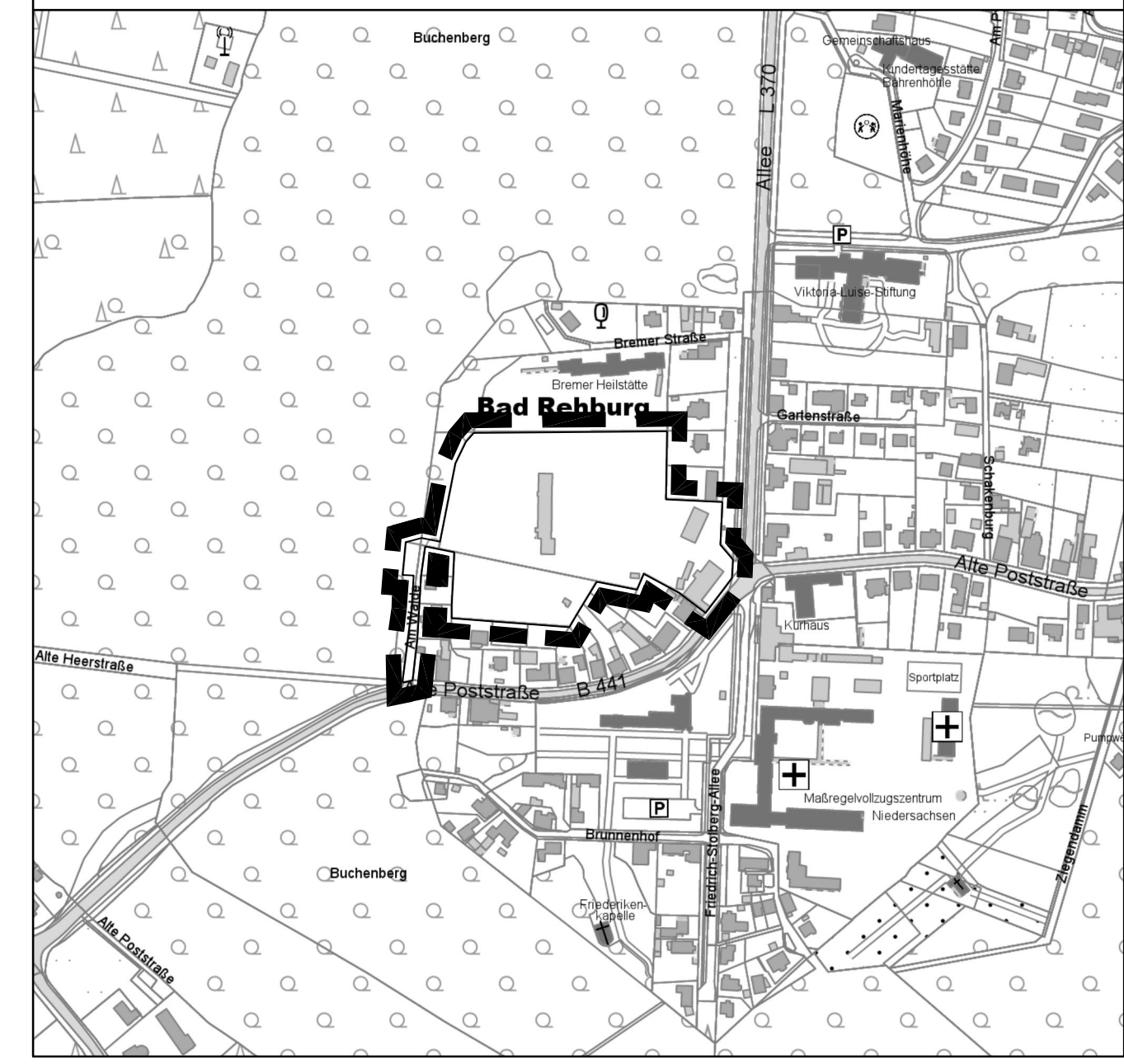
Hinweise

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Altlasten**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG**
In der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar dürfen Gehölze oder Bäume nicht beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

Planzeichenerklärung

- Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - Mischnutzung 1 - Hotel, Mischnutzung 2 - Gesundheit, Mischnutzung 3 - Wohnen
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - z.B. 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - z.B. GH: 9,5 m Gebäudehöhe als Höchstmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - Verkehrsfläche**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche
 - Einfahrtsbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
 - private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Obstwiese (vgl. TF 5.1)
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Stadt Rehburg - Loccum

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 "Am Brunnenberg"

- Vorentwurf -

M. 1 : 1.000