

**\*) Erläuterung/Definition:**  
 Fassaden Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Achse der L 360 / 370 bilden  
 Seitenfassaden Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Achse der L 360 / 370 bilden  
 Rückseiten der Gebäude Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Achse der L 360 / 370 bilden

- MI-Gebiet: Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmenden Lüftern vorgeschrieben, wenn keine Lüftungsmöglichkeit über eine Fassade ohne Festsetzung möglich ist. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

**Hinweise:**  
 Durch Nachweis kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

1.6 Nutzung solarer Strahlungsenergie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Im Sondergebiet (SO) sind auf den Flachdächern (Dachneigung bis einschließlich 15°) der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mindestens 20 % der nutzbaren Dachfläche Photovoltaikmodule oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie aufzustellen.

1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf der für Stellplätze ausgewiesenen Flächen ist je angefangene 8 Stellplätze ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

**2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise**

2.1 Altlasten

Die Untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass sich im Plangebiet im Bereich der Flurstücke 63/0, 78/2 und 68/1 (anteilig), Flur 17, Gemarkung Rehburg (Mühlenortstraße 10), die registrierte Altlastverdrachtsfläche „ehem. Fahrzeugvertretung“ (Standort-Nr. 256.025.5332) befindet.

Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, ist durch den Vorhabenträger unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nienburg/W. zu unterrichten.

2.2 Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zur Vermeidung des Tötungsrisikos von Individuen oder Entwicklungsformen europäischer Vogelarten darf die Baufeldräumung (Gehölzrodungen, Abschieben vegetationsbedeckten Bodens) nur außerhalb der Brutzeit erfolgen. In Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG sind die Maßnahmen somit nur zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Soll die Baufeldräumung zu einem anderen Zeitpunkt stattfinden, sind die betroffenen Bereiche vorab durch eine fachkundige Person zu überprüfen, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Nester) vorhanden sind. Werden Nester gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen. Die Kontrolle ist zu protokollieren und das Protokoll der UNB unaufgefordert vorzulegen.

In dem vorhandenen Supermarktgebäude liegen kein Quartierpotential und keine Hinweise auf eine Nutzung durch Vögel vor. Bei einem Abriss werden die artenschutzrechtlichen Belange nicht berührt. Vor Umsetzung der Abriss- und ggf. anfallenden Sanierungsmaßnahmen des Wohngebäudes an der Mühlenortstraße ist das Gebäude auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten zu prüfen. Die artenschutzrechtlichen Verbote der §§ 39 und 44 BNatSchG sind unabhängig von den Genehmigungserfordernissen zu beachten. Befinden sich im oder am Gebäude Lebensstätten geschützter Arten, so ist vor Beginn der Maßnahme vom Vorhabenträger die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Arbeiten am betroffenen Gebäude dürfen dann nur in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde fortgesetzt werden.

2.3 Denkmalschutz

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 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich den Denkmalpflegebehörden gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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 vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.4 Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet wird von der L 360/370 (Mühlenortstraße) beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Lärmemissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2.5 Schutz von Gehölzbeständen

Während der Bauphase oder des Abrisses sind die angrenzenden Gehölzbestände vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes durch entsprechende Maßnahmen nach DIN 18920 und der RAS-LP 4 zu schützen.

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Rehburg-Loccum diesen Bebauungsplan "Mühlenortstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Rehburg-Loccum, den ..... (SIEGEL) .....  
 Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rehburg-Loccum, den .....  
 Bürgermeister

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Rehburg, Flur 17  
 Maßstab: 1:500  
 Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020  
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.06.2020). 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.

Nienburg, den .....  
 Geschäftsnachweis: 045-L4-213/2020  
**LGLN**  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Sulingen-Verden  
 - Katasteramt Nienburg - (Dienstsigel) .....

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
 Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Rehburg-Loccum, den .....  
 Bürgermeister

**Ausfertigungsvermerk**

Der Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates überein und ist unter Einhaltung der für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften zur Aufstellung von Bebauungsplänen zustande gekommen.

Rehburg-Loccum, den .....  
 Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Rehburg-Loccum hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Rehburg-Loccum, den .....  
 Bürgermeister

**Inkrafttreten**

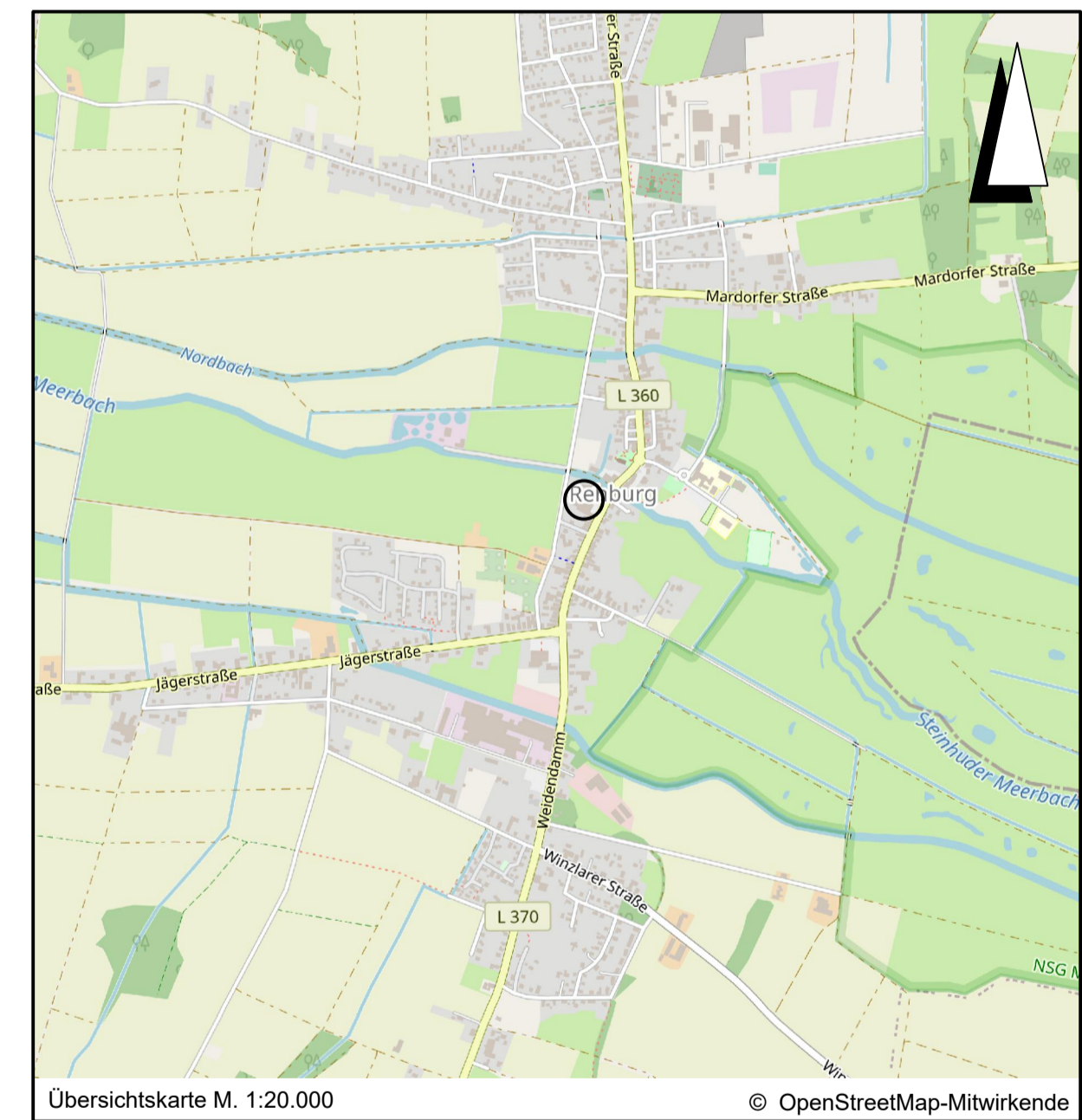
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan "Mühlenortstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rehburg-Loccum, den .....  
 Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Fornschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Rehburg-Loccum, den .....  
 Bürgermeister



**Planzeichenerklärung**

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerklärung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
  - Flurstücksnummer
  - Wohngebäude mit Hausnummern
  - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

**II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
 (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
- MI Mischgebiet
  - SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelmärkte"
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
  - 0,8 Grundflächenzahl
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- a abweichende Bauweise
  - Baugrenze
- 15. Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
  - St Stellplätze
  - Teilbereiche zum passiven Schallschutz (TB 1 - TB 3) i.V.m. der textlichen Festsetzung ...
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
- Lärmschutzwand h= 3,5 m

**1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

- 1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
- a) Innerhalb des sonstigen Sondergebiets für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“ sind Lebensmittelverbrauchermärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1800 m<sup>2</sup> sowie Backshops mit Cafés mit insgesamt maximal 80 m<sup>2</sup> im Gebäude zulässig. Zusätzlich sind für die Backshop-Cafés Außengastronomiebereiche mit einer maximalen Grundfläche von 35 m<sup>2</sup> zulässig.
- b) Innerhalb des sonstigen Sondergebiets sind auch die zur Ausübung der festgesetzten Nutzungen notwendigen Büro-/Verwaltungs-, Lager- und Sozialräume, etc. sowie Nebenräume allgemein zulässig.
- 1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO
- a) Innerhalb des Mischgebietes sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- b) Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.3 Zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO
- a) Im sonstigen Sondergebiet wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt und darf die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) um max. 0,2 überschritten werden (0,8 + 0,2 = 1,0).
- b) Im Mischgebiet wird die GRZ auf 1,0 festgesetzt.
- 1.4 Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO
- Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.
- 1.5 Schallimmissionen
- Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 / 65 dB(A) am Tag und 50 / 55 dB(A) in der Nacht im Mischgebiet / Sondergebiet werden in Teilbereichen überschritten. Es werden im Plangebiet gerundet maximal 72 / 62 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Vorder- und Seitenfassaden der Gebäude im Bezug auf die Achse der L 360 / 370 *)	Rückwertige Fassaden der Gebäude im Bezug auf die Achse der L 360 / 370 *)	Teilbereich passiver Lärmschutz		
			Geschoss	TB 1 MISO	TB 2 MISO
	EG und OG	EG und OG	V	IV	III
	EG und OG	EG und OG	IV	III	-

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Markt-Center-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	Datum	Zeichen	
Wallenhorst, 2022-01-11		bearbeitet	2022-01	Rd
		gezeichnet	2022-01	Ber
		geprüft		
		freigegeben		

Plan-Nummer: H:\REHB-LOC\219429\PLAENE\BP\bp\_bplan-26\_03.dwg(B-Plan)

**STADT REHBURG-LOCCUM**  
**BEBAUUNGSPLAN REHBURG NR. 26**  
**"Mühlenortstraße"**

Entwurf

Maßstab 1 : 500