

**Präambel**  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) Fassung vom 27.08.1997 und der §§ 96, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Stadt Rehburg-Loccum die 1. Änderung des Bebauungsplanes Loccum Nr. 19 "Am Scheibensand" beauftragt aus der Planzeichnung und den nebststehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebststehenden örtlichen Bauvorschriften, die Satzung beschließen.  
Rehburg-Loccum, den 01.12.2009  
gez. Hüsemann  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.07.2009 bis 24.07.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Rehburg-Loccum, den 01.12.2009  
gez. Hüsemann  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**  
**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am 12.11.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Loccum Nr. 19 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.04.2009 öffentlich bekannt gemacht worden.  
Rehburg-Loccum, den 01.12.2009  
gez. Hüsemann  
Bürgermeister

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000  
Gemeinde Rehburg-Loccum, Stadt Gemarkung Loccum  
Flur 35  
Vorverfälligkeit der Angaben des amtlichen Vermessungswesens für nichtreguläre, wirtschaftliche Zwecke nicht gestattet (§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Nds. GVNB 2002, 35).  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.11.2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Artigkeit ist erforderlich.  
Behörde für Geoinformation, Landesentwicklung und Liegenschaftsverwaltung  
Katasteramt Neuburg (Wieser)  
Neuburg, den 03.12.2009  
gez. Kuschinski, Vm AR  
(Unterschrift)  
Rehburg-Loccum, den 01.12.2009

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
BN, Stadtentwicklung und Umweltplanung  
Ludwig-Börner-Str. 7, 30175 Hannover  
Hannover, den 27.10.2009  
gez. Bittner  
Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am 18.03.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.04.2009 öffentlich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.07.2009 bis 15.05.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Rehburg-Loccum, den 01.12.2009  
gez. Hüsemann  
Bürgermeister



Quelle: Ausszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2009

**Textliche Festsetzungen**

- A1 PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- § 1 (1) Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind mit Ausnahme der mit N (n, zul.) bezeichneten nicht überbaubaren Bereiche allgemein zulässig (§ 12 (6) u. § 14 (1) Satz 3 BauNVO).  
(2) Bei jedem Grundstück ist je Erschließungsseite eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 4,5 m zulässig. Grundstückskanten mit der Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gelten nicht als Erschließungsseite (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB).
- § 2 (1) In den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereichen darf die Traufhöhe –T<sub>H</sub> (der Schnittpunkt der äußeren Begrenzung der Außenfassade mit der äußeren Begrenzung der Dachfläche) nicht niedriger (mm) und nicht höher (mm) als festgesetzt über der Oberkante der nächstgelegenen Schichtabdeckung in der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bei geneigten öffentlichen Verkehrsflächen kann bei Hausgruppen und Doppelhäusern die nach Satz 1 für das höhergelegene Haus bzw. die höhergelegene Haushälfte zulässige Höhe als gemeinsame Traufhöhe für alle Teile innerhalb der Hausgruppe bzw. des Doppelhauses angenommen werden. Eine danach bedingte Überschreitung der Traufhöhen nach Satz 1 für Teile von Hausgruppen und Doppelhäusern ist zulässig.  
(2) Abweichend von Absatz 1 sind bis zu einer Gesamtlänge von 5 m Traufe die Begründung niedriger Traufhöhen als festgesetzt zulässig (gem. § 9 Abs. 2 BauGB).
- § 3 In den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereichen darf die Oberkante des festgen. Erdgeschossfußbodens (OKFF/FußB) nicht höher als festgesetzt über der Oberkante der nächstgelegenen Schichtabdeckung in der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Satz 2 und 3 des § 2 (1) gelten entsprechend (gem. § 9 Abs. 2 BauGB).
- § 4 In den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereichen mit der Festsetzung abweichender Bauelemente (abw. El.) ist die maximale Höhe nach § 22 (2) BauNVO zulässig mit der Abweichung, dass die Lage der Hausformen höchstens 25 m betragen darf (gem. § 9 Abs. 2 BauGB und § 22 (4) BauNVO).
- § 5 Eine bestimmte, in der Planzeichnung mit G1 bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Ausgleichsmaßnahme (Eingriffregelung nach dem BImSchG, s. Anl. 1) zu einer entsprechenden überlegenen Bauelemente zu entwickeln durch Auftrag und Modellierung von nährstoffarmen Sandböden sowie durch Anpflanzung einzelner heimischer standortgerechter Bäume und Sträucher (Scheuchzie – Quercus robur, Schlehe – Prunus spinosa, Hundstee – Rosa carolina). Anschließend ist jährlich eine Mahd durchzuführen und das Mahdgut entsorgt zu entfernen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB).
- § 6 Eine bestimmte, in der Planzeichnung mit G2 bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Ausgleichsmaßnahme (Eingriffregelung nach dem BImSchG, s. Anl. 1) zu einer entsprechenden überlegenen Bauelemente zu entwickeln durch Auftrag und Modellierung von nährstoffarmen Sandböden sowie durch Anpflanzung einzelner heimischer standortgerechter Bäume und Sträucher (Scheuchzie – Quercus robur, Schlehe – Prunus spinosa, Hundstee – Rosa carolina). Anschließend ist jährlich eine Mahd durchzuführen und das Mahdgut entsorgt zu entfernen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB).
- § 7 Bestimmte in der Planzeichnung mit G3 bezeichnete Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Ausgleichsmaßnahme (Eingriffregelung nach dem BImSchG, s. Anl. 1) und zur Gestaltung des Übergangs von den neu ausgewiesenen Bauflächen zur offenen Landschaft hin mit heimischen, standortverträglichen Laubbäumen oder potentiell naturnahen Vegetation zu bepflanzen. Je angefangene 1000 m<sup>2</sup> Baugrundstück sind mindestens ein Baum:  
Eiche (Fagus sylvatica) oder  
Esche (Fraxinus excelsior)  
als Hochstämme mit einer Mindestgröße von 12 – 14 cm Stammumfang in Brusthöhe und mindestens 8 Laubbäucher aus folgender Liste:  
Faulbaum (Fraxinus alnus)  
Weißdorn (Crataegus monnina)  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Hainbuche (Corylus avellana),  
Orauzweide (Salix cinerea),  
Roterhainbuche (Corylus sanguinea) und  
Pflanzflächen (Eucalyptus europaeus)  
Mindestqualität zweimal verpflanzt, im Container anzupflanzen. Die Befruchtung ist zu pflegen, ständiger zu erhalten und, soweit erforderlich, zu ergänzen und zu erneuern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB).

**Hinweise**

- Auf Grund der umgebenden Nutzungen ist für das Bebauungsplangebiet mit lufteinwaärtlichen Emissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) zu rechnen.
- Wegen des Grundwasserstandes ist gemäß dem Gutachten der Ingenieurgesellschaft Grundbauamt/Hannover v. 27.08.1999 bei Untertagebau das Kellergeräusch als „wilde Wärme“ zu errichten und während der Bauzeit eine Grundwasserentlastung zu betreiben.
- Im Westen des Bebauungsplangebietes liegt der Standortübungsplatz und der MobStützpunkt Loccum. Der Standortübungsplatz wird als Außenlandeplatz genutzt. Von dem militärischen Übungsbetrieb können Emissionen ausgehen. Das Plangebiet befindet sich jedoch wieder einem Schutzbereich nach einem Bauschutzbereich.
- Im Plangebiet ist mit Bodenmerkmalen zu rechnen. Die Bestimmungen des MDSchG sind zu beachten.
- Der zu erhaltene Baum ist bei Baumaßnahmen vor Verletzungen und sein Wurzelbereich in der Größe der Krone gegen Bodenverdichtungen zu schützen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB).
- Der Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft (Eingriffregelung nach dem BImSchG) ist, soweit er nicht durch Festsetzungen innerhalb dieses Bebauungsplanes vorgenommen wird, gemäß der Eingriffsbeurteilung durch die Planungsgruppe Landschaftspflege (s. Anl. 1) durch Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zu sichern.  
Der Ausgleich erfolgt auf den Flurstücken 2/2 und 3/1 in Flur 35, Gemarkung Loccum. Hier ist ein Lebensraum für Reptilien in einem Umfang von 7,156 m<sup>2</sup> zu entwickeln (gem. § 1a Abs. 3 BauGB).

**Örtliche Bauvorschrift**  
(gemäß § 66 NBauO)

- § 1 Geltungsbereich  
Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Loccum Nr. 19 "Am Scheibensand".
- § 2 Dächer  
**Dachform**  
Als Dachform sind nur Satteldach, versetztes Satteldach, Walmdach, Halbwalmdach und Krüppelwalmdach mit gleichem Dachneigungswinkel beider Hauptdachflächen, sowie Pultdach zulässig.  
**Dachneigung**  
In den Baugruben darf die Neigung der Dächer der Hauptgebäude zur 35 – 55 Grad (Altgrad) betragen.  
**Materialwahl Farben**  
Für die geneigten Dächer sind nur Dachplanken mit roten bis rotbraunen Farbtonen zulässig, eingegrenzt durch die Farbarte RAL-Farben 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3011, 3013, 3016, 3031. Die dazugehörigen Zwischenwerte sind zulässig.  
Glaserte und glänzende Dachziegel sind ausgeschlossen. Bei angebotenen Dachplanken muss die Farbe der Eingabe dem festgesetzten Farbton entsprechen.  
Als Ausnahme ist für die Dächer von Wintergärten Glas zulässig. Bei einer Plandensdicke gilt der in Satz 1 und 2 festgesetzte Farbton.  
Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachform, -neigung und -farbe sind sonstige geneigte, flächendeckende oder Sonnensammelnde und Fotovoltaikanlagen, sowie begrünte Dächer.  
**Fassaden**  
Für die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude ist Verblendmauerwerk in den Farben Rot, Rotbraun oder Rotbraun, eingegrenzt durch die Farbarte RAL-Farben 3000, 3001, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031 zulässig sowie Putzfassaden in hellen Fassadenfarben eingegrenzt durch die Farbarte RAL-Farben 9001, 9002, 9003, 9010, 9016.  
Die dazugehörigen Zwischenwerte der festgesetzten RAL-Farben sind zulässig.  
Andere Materialien dürfen zur Betonung architektonischer Details für max. 20 % der Fassade in einer Ansicht verwendet werden.  
Die Errichtung von Holzhäusern ist zulässig (keine Farbvorgaben).
- § 4 Einfriedigungen  
In den Baugruben sind zur Straßenseite nur Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig. Sie dürfen nur als Holzeinfriedigung mit senkrechter Lattung (z.B. Spindelholz, Alnus, Nussbaum, Esche, Buche) oder senkrechten Stäben oder senkrechten Flecken aus heimischen Stäben und Gehölzen gemäß Abs. 1a angeordnet werden. Kombinationen sind zulässig (z.B. Holzeinfriedigung zwischen geneigten Pfeilern). Geneigte Einfriedigungen sind in Form, Farbe und Material wie die Hauptgebäude zu gestalten (s. § 3), dies gilt nicht für Natursteinmauern. Lebende Hecken dürfen die max. zulässige Höhe überschreiten. An Straßeneinfriedigungen sind die Sicherzeuge anzubringen.
- § 5 Gestaltungsvorgaben an Verkehrsflächen  
(1) Der mit F1 bezeichnete bestehende Fußweg ist in der vorhandenen Oberfläche als Sandweg zu erhalten und zu sichern (s. a. Textliche Festsetzungen Teil A 5).  
(2) Die mit V1 und F bezeichneten Verkehrsflächen sind mit einer versickerungsfähigen Oberfläche zu versehen (1. Entwurfregelung).
- § 6 Ordnungsvorgaben  
Ordnungsvorgabe gem. § 91 Abs. 3 NBauO handelt von diesen örtlichen Bauvorschriften zueinander. Ordnungsvorgaben können mit einer Geldbuße bis zu 500,00 € – € gebietet werden (§ 91 Abs. 3 NBauO).
- § 7 Inkrafttreten  
Diese örtliche Bauvorschrift tritt am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN**

**Art der baulichen Nutzung**  
AW Allgemeines Wohngebiet  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 Grundz. § 9 Abs. 1)

**Maß der baulichen Nutzung**  
0,3 Grundflächezahl als Holztragwerk  
I Zahl der Vollgeschosse  
TH Traufhöhe min 2m / max 4m  
OKFF/EG Fußbodenhöhe EG 1,0 m  
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
abweichende Bauweise  
Baugrenze

**Verkehrsflächen**  
Straßenverkehrsflächen  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung Parkplätze  
Zweckbestimmung Fußweg  
Fußweg mit Gestaltungsbindingen  
Anbaustraße ohne Wendeplatz mit Gestaltungsbindingen

**Grünflächen**  
Grünfläche  
öffentlich  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung innerhalb der Grünfläche  
Zweckbestimmung Spielplatz  
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  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Anzupflanzende Bäume  
Zu erhaltender Baum  
Sonstige Planzeichen  
Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen unzulässig  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
Empfehlungen  
Keine Festsetzung im Sinne des § 9 (1) Ziff. 2 BauGB  
Stellung baulicher Anlagen

**Stadt Rehburg-Loccum**

**Übersichtsplan Maßstab 1:10.000**

**Stadt Rehburg-Loccum**  
**1. Änderung Bebauungsplan Loccum Nr. 19**  
**"Am Scheibensand"**  
**mit Örtlichen Bauvorschriften**

MAßstab 1:10.000  
AUGUST 2009  
Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:  
**Ab-schrift**  
BN  
Stadtentwicklung und Umweltplanung  
Ludwig-Börner-Str. 7, 30175 Hannover, Tel.: 0511 986 40 10, Fax: 0511 986 40 22, E-Mail: BN-Hannover@BN-Arch.de  
Postfachweg 20, 24113 Kiel, Tel.: 0431 664 999 0, Fax: 0431 664 999 3, E-Mail: BN-Kiel@BN-Arch.de