

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 68 der Kommunalverfassung des Landes Niedersachsen (NKomVG) hat der Rat der Stadt Rehburg-Loccum den Bebauungsplan Loccum Nr. 27 "Herrenhorst" 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Rehburg-Loccum, den **23.11.2020** L.S. **gez. Franke**
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am **15.07.2020** die Aufstellung des Bebauungsplans Loccum Nr. 27 "Herrenhorst" 1. Änderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **18.07.2020** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rehburg-Loccum, den **23.11.2020** L.S. **gez. Franke**
Bürgermeister

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Zeichen: 045-L4-248/2020

© 2020 LGLN
Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
Niedersächsisches Katasteramt

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom **03.07.2020**). 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 (Weser), den **28.10.2020**
Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Nienburg (Weser) - L.S. **gez. Sabrina Franke** v.m.Ord.
(Unterschrift)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Loccum Nr. 27 "Herrenhorst" 1. Änderung wurde ausgearbeitet von der **Sweco GmbH**, Hannover.
Hannover, den **14.10.2020** **gez. LV. M. Brinchwitz**
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am **15.07.2020** dem Entwurf des Bebauungsplans Loccum Nr. 27 "Herrenhorst" 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **18.07.2020** ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom **27.07.2020** bis **26.08.2020** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Rehburg-Loccum, den **23.11.2020** L.S. **gez. Franke**
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rehburg-Loccum hat den Bebauungsplan Loccum Nr. 27 "Herrenhorst" 1. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **07.10.2020** als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rehburg-Loccum, den **23.11.2020** L.S. **gez. Franke**
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Loccum Nr. 27 "Herrenhorst" 1. Änderung ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB nicht genehmigungspflichtig.
Der Bebauungsplan Loccum Nr. 27 "Herrenhorst" 1. Änderung ist am **18.11.2020** bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Loccum Nr. 27 "Herrenhorst" 1. Änderung ist damit am **18.11.2020** rechtsverbindlich geworden.

Rehburg-Loccum, den **23.11.2020** L.S. **gez. Franke**
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Loccum Nr. 27 "Herrenhorst" 1. Änderung ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Rehburg-Loccum, den **gez. Franke**
Bürgermeister

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzonenverordnung (PlanZV)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

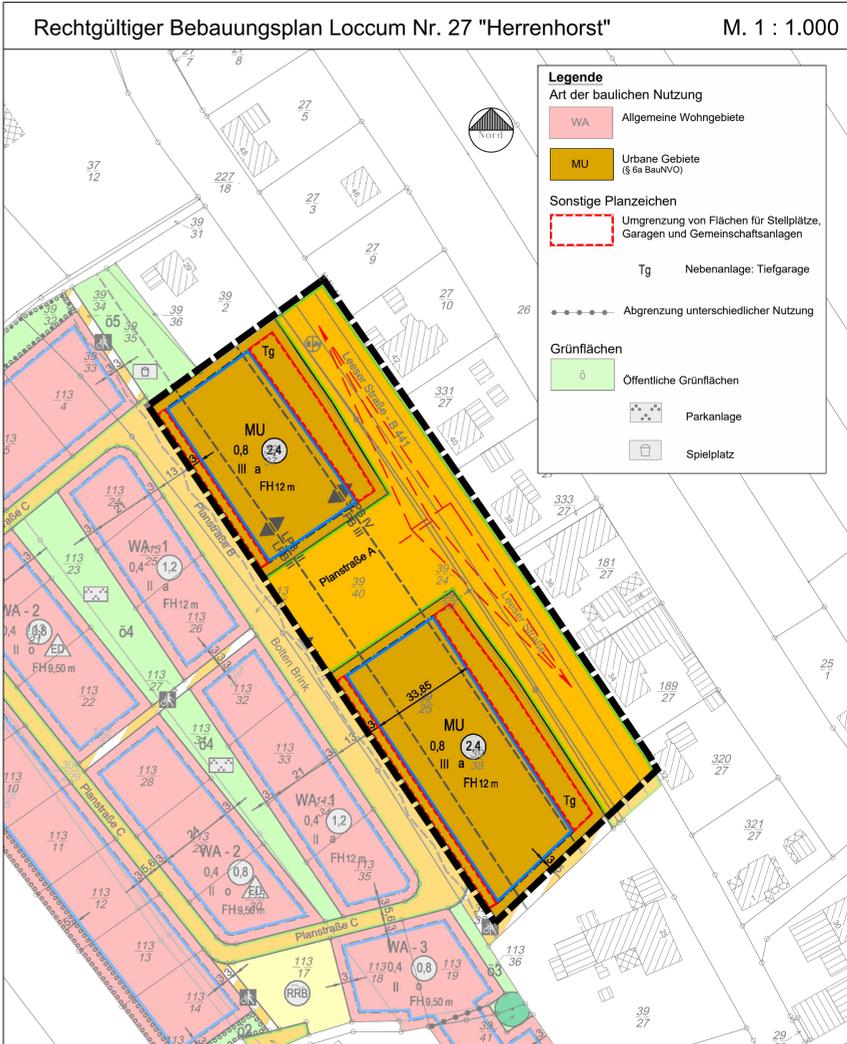
Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung



Textliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltung), Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetrieben) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1. Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

2.1.1. Im allgemeinen Wohngebiet WA ist eine GRZ von max. 0,4.
2.1.2. Im allgemeinen Wohngebiet WA ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.
2.1.3. Im allgemeinen Wohngebiet WA ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 1,2 zulässig.

2.2. Höhe baulicher Anlagen/Zahl der Vollgeschosse

2.2.1. Im gesamten Geltungsbereich dürfen die Firsthöhen die in der Planzeichnung dargestellten max. Höhen nicht überschreiten. Bezugsgrundlage für die Bemessung der Firsthöhe ist die Höhe der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche - Oberkante Fahrbahn. Gemessen wird im rechten Winkel von der jeweiligen Gebäudemitte zum Fahrbahnrand. Der Bezugspunkt der Firsthöhe am Gebäude wird definiert als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Dachs. (Sattel- oder Walmdach - waagrecht verlaufende First / Tonnendach oder anderen gewölbten Dachform - Scheitelpunkt des Dachbogens).
2.2.2. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre oder Antennen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Im allgemeinen Wohngebiet WA ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.
3.2. Überbaubare Grundstücksflächen
Innerhalb aller Baugelände ist ausnahmsweise die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden kann, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 13 BauGB)

4.1. Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB sind unterirdisch zu errichten. Hierunter fallen insbesondere auch Telefonleitungen.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1. Sonstige grünordnerische Festsetzungen

5.1.1. Anzupflanzende Bäume (Grundstücke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind je angefangenen 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzqualität: Hochstamm, 3kv, Stammumfang 16-18 cm.
5.1.2. Gliederung und Eingrünung von Parkplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen ist je 5 angefangene Stellplätze ein einheimischer Laubbaum (siehe Pflanzliste 1) auf Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen oder am Rand der Stellplätze anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5.1.3. Zeitraum
Der Umsetzungszeitpunkt der einzelnen grünordnerischen Maßnahmen ist den Maßnahmenkarteien für die einzelnen Maßnahmen, die der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt sind, zu entnehmen.

5.1.4. Erhalt und Ersatz von Gehölzen
Die unter den grünordnerischen Festsetzungen Nr. 5 festgesetzten zu erhaltende und zu pflanzende

Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

5.1.5. Vorkommensgebiet - Apflanzungen im Bebauungsplan
Für die Maßnahmen unter den grünordnerischen Festsetzungen Nr. 6 sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu verwenden, deren genetischer Ursprung nachweislich aus dem gleichen Vorkommensgebiet stammt.

5.2. Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Bäume (Heister 125 - 150 cm):
Sandbirke (Betula pendula) Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Hainbuche (Carpinus betulus) Stiel-Eiche (Quercus robur)
Eberesche (Sorbus aucuparia) Stiel-Eiche (Acer campestre)
Winterlinde (Tilia cordata) Bergahorn (Acer platanoides)

Pflanzliste 2: Sträucher (Strauch 60 - 100 cm):
Roter Hartregel (Cornus sanguinea) Hundrose (Rosa canina)
Gewöhnlicher Hasel (Corylus avellana) Sal-Weide (Salix caprea)
Eingriffiger Weidorn (Crataegus monogyna) Ohrchen-Weide (Salix aurita)
Schiehe (Prunus sp.) Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

5.3. Maßnahmenkarteien
Für die Maßnahmen innerhalb der Festsetzungen unter 5.1 werden auf die, in der Anlage zur Begründung beigelegten, Maßnahmenkarteien verwiesen, die die Umsetzung und Ausführung der Maßnahmen eindeutig definiert.

6. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen /Sicherungsmaßnahmen

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

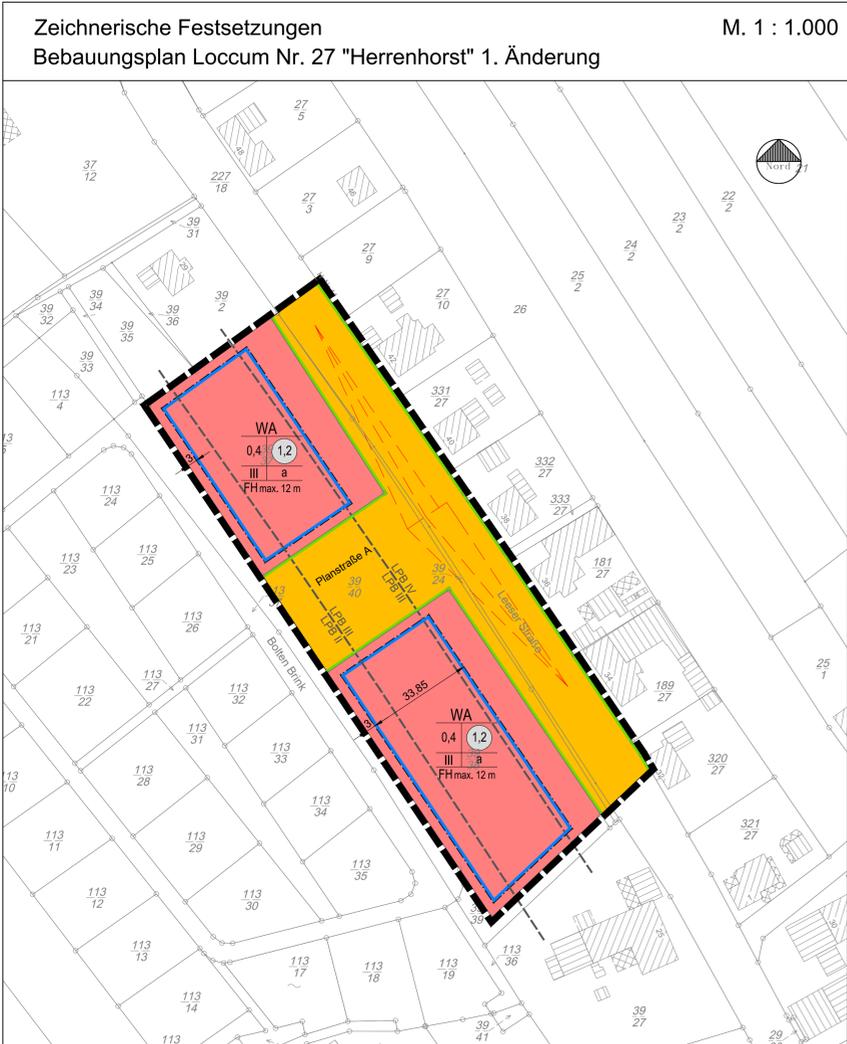
6.2. Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberböden, Abriss und Umbau von Gebäuden, etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen/In den betroffenen Gehölzen/Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Gemeinde/Stadt ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

6.3. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und/oder dem Abriss von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen, den Gebäuden vorhanden sind, die zum Füllungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde ist hinzuzuziehen. Ggf. werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

6.4. Um eine Beeinträchtigung der vorhandenen zu erhaltenen Baum- und Vegetationsbestände zu vermeiden sind vor Baubeginn alle vorhandenen öffentlichen Grünflächen mit festen Schutzrändern vor Fremdnutzungen als Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerflächen abzugrenzen. Zum Schutz von Bäumen und deren Wurzelsystemen sind während der Bauphase die RAS LP 4 und DIN 18920 anzuwenden.

7. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BimSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1. Für die Schaffung der Wohnverträglichkeit gegenüber den Geräuschemissionen sind Lärminderungsmaßnahmen erforderlich. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (z.B. LPB II: maßgeblicher Lärmpegelbereich) sind für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) bei Neubaumaßnahmen oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude an den lärmzugewandten Seiten der Leeser Straße die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung



Hinweise

H1 Kampfmittel
Es besteht kein unmittelbarer Kampfmittelverdacht für das Plangebiet. Seitens der Stadt Rehburg-Loccum sind daher keine weiteren Maßnahmen der Gefahrenerforschung (z.B. Luftbildauswertung) durchgeführt worden. Da eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann, wird den jeweiligen Bauherren empfohlen, vor Baubeginn eine Auswertung historischer Luftbilder („alliierte Luftbilder“) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienstes durchführen zu lassen.

H2 Denkmalschutz
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringen Mengen meldepflichtig und müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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 die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld geahndet werden.

H3 Altlasten
Gemäß der umweltgeologischen Baugrunduntersuchung des Prüfinstitut und Ingenieurbüro Dr. Moll vom 11. November 2016 ist festzustellen, dass die Materialien aus den ungedungenen Schichten und Boden nach AVV nicht gefährlich Abfall darstellen (AS 170504).

(gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausg. Nov. 1989 / Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin) einzuhalten.

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher" Außenlärmpegel in dB(A)		Erforderliches, bewertetes Schalldämm-Maß (R'w) res. des Außenbauteils in dB(A)	
	Außenräume in Wohnungen	Büro- und ähnlichen Räumen	Außenräume in Wohnungen	Büro- und ähnlichen Räumen
II	56 bis 60	30	30	30
III	61 bis 65	35	35	35
IV	66 bis 70	40	40	35

1) An Außenbauteile von Räumen, in denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärm leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
(Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109, Nov. 1989, Abschnitt 5, Seite 13, dort Tabelle B Hrg. (DIN Deutsches Institut für Normen e.V.)

7.2. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete nachts durch den Verkehrslärm der B 411 bis zu einem Abstand von ca. 66 m zur Straßenseite der Leeser Straße sind in diesem Bereich Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorzusehen. Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind in diesem Bereich auf der der B 411 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.
Sollte diese Anordnung bei Aufenthaltsräumen nicht möglich sein, sind die sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu beachten.

7.3. Bis zu einem Abstand von ca. 39 m zur Straßenseite der Leeser Straße sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) auf der der B 411 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

7.4. Hinweis: Darüber hinaus wird empfohlen, im Rahmen von Neubaumaßnahmen durch die Gestaltung der Grundrisse und geschickte Anordnung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite der vorhandenen Lärmsituation Rechnung zu tragen.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1. Dachgestaltung:
Für die Dachdeckung von geeigneten Dächern sind bei der Wahl der Dacheindeckung mit Ziegel oder Pfannen die Farbskalen rot über braun zu anthrazit bis dunkelgrau zu verwenden. Die Farbwahl hat in Anlehnung an die RAL-Farben 2001, 3002, 3003, 3004, 3009, 3011, 3013, 3016, 7015, 7016, 7024, 7026 und 8012 zu erfolgen.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,2 Geschossflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse
FH max. 12,0m Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise
Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Hinweis
Sichtdreieck
Lärmpegelbereiche

Diese Abschrift der Planzeichnung stimmt mit der URSCHRIFT überein.
Rehburg Loccum, den Der Bürgermeister
im Auftrage:

