

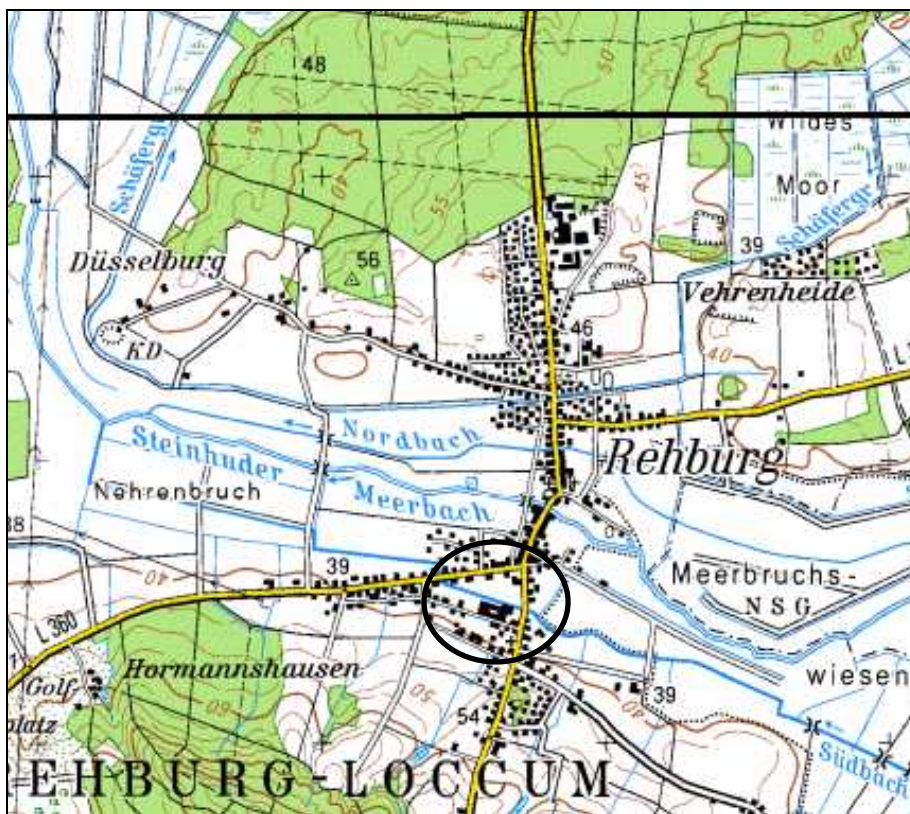


Stadt Rehburg-Loccum
Ortsteil Rehburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 „Gewerbegebiet am Bahndamm“ 2. ÄNDERUNG

Teil A und B: Planzeichnung und Text

ABSCHRIFT NOVEMBER 2010



Karte: Auszug aus der Topographische Karte (TK 25) M.: 1: 25.000, verkl. /Hrsg.: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hameln
ÜBERSICHT

ENTWURFSVERFASSER:

AAD
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR & DESIGN

W. Hein - H. Stuve & Partner
Architekten und Stadtplaner BDA / SRL
Rinteln Straße 8, 31683 Obernkirchen
Tel. 05724 / 9511 - 0 / Fax - 10

IM AUFTRAG DER STADT REHBURG-LOCCUM

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL
ÜBERSICHTSPLAN
PLANZEICHNUNG
PLANZEICHENERKLÄRUNG
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
VERFAHRENSVERMERKE
RECHTSGRUNDLAGEN

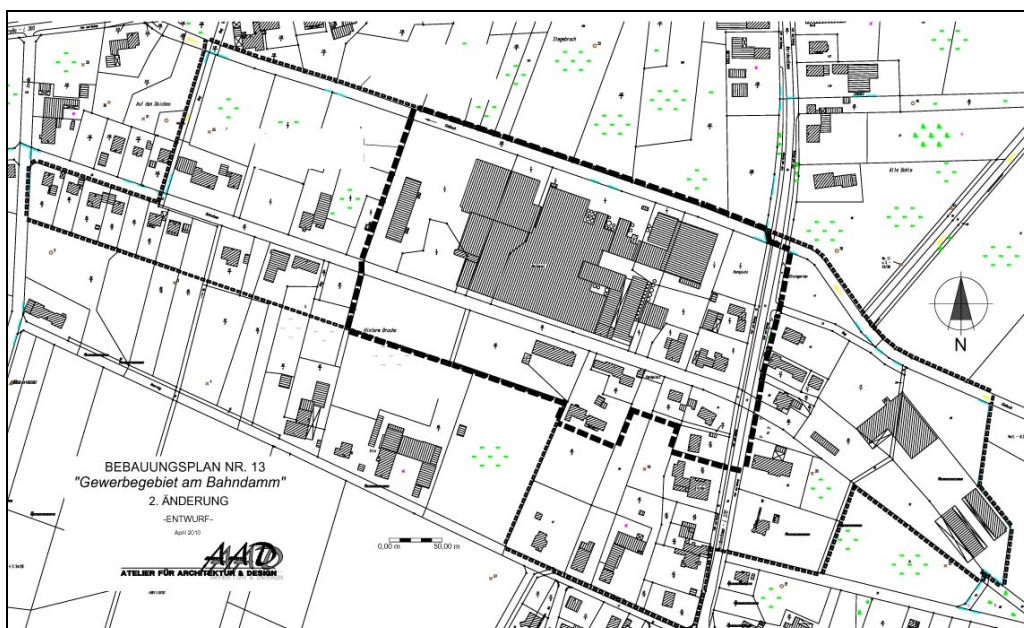
PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung – hat der Rat der Stadt Rehburg-Loccum die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet am Bahndamm“ gem. § 10 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

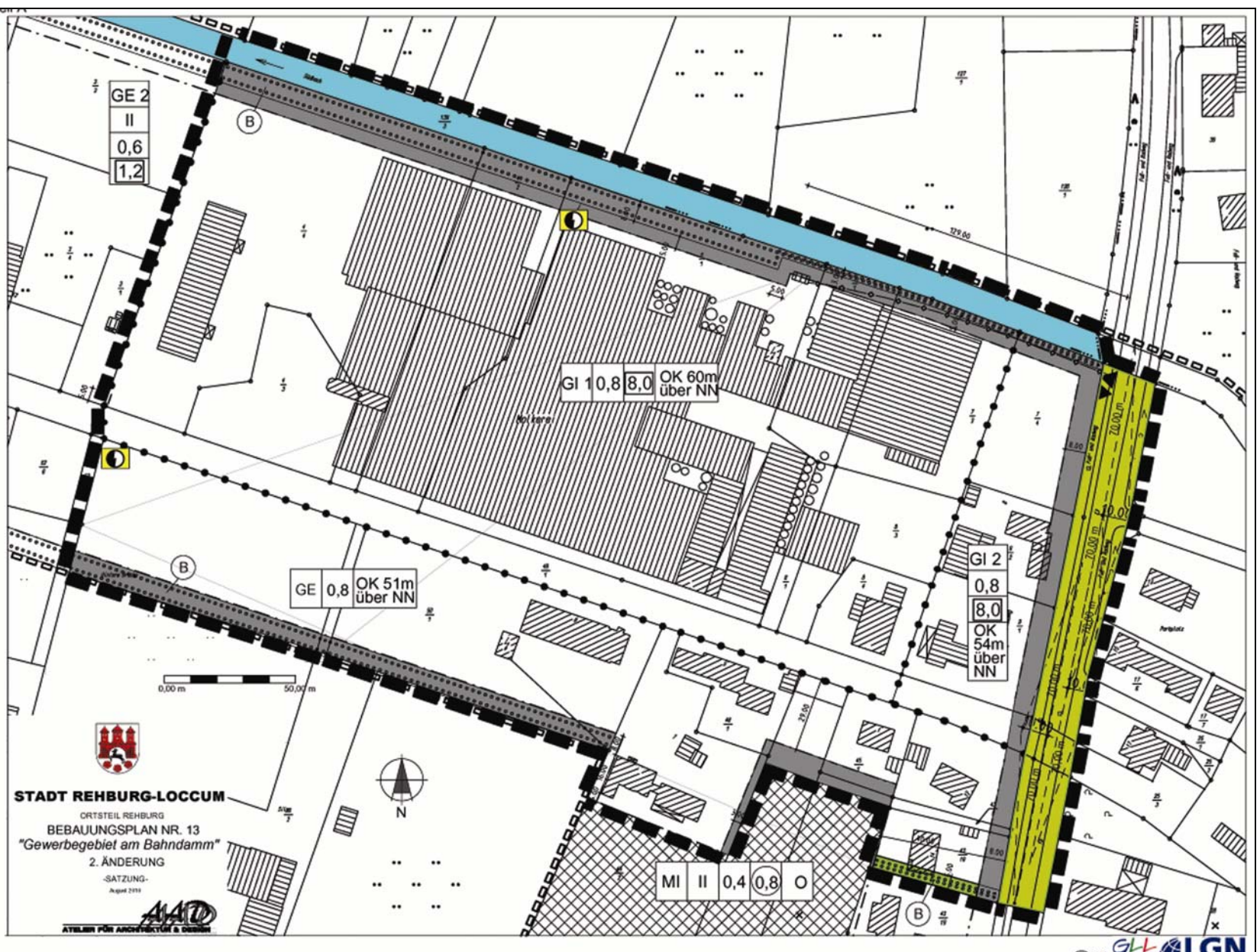
Rehburg-Loccum, den 15.12.2010

gez. Hüsemann
Bürgermeister

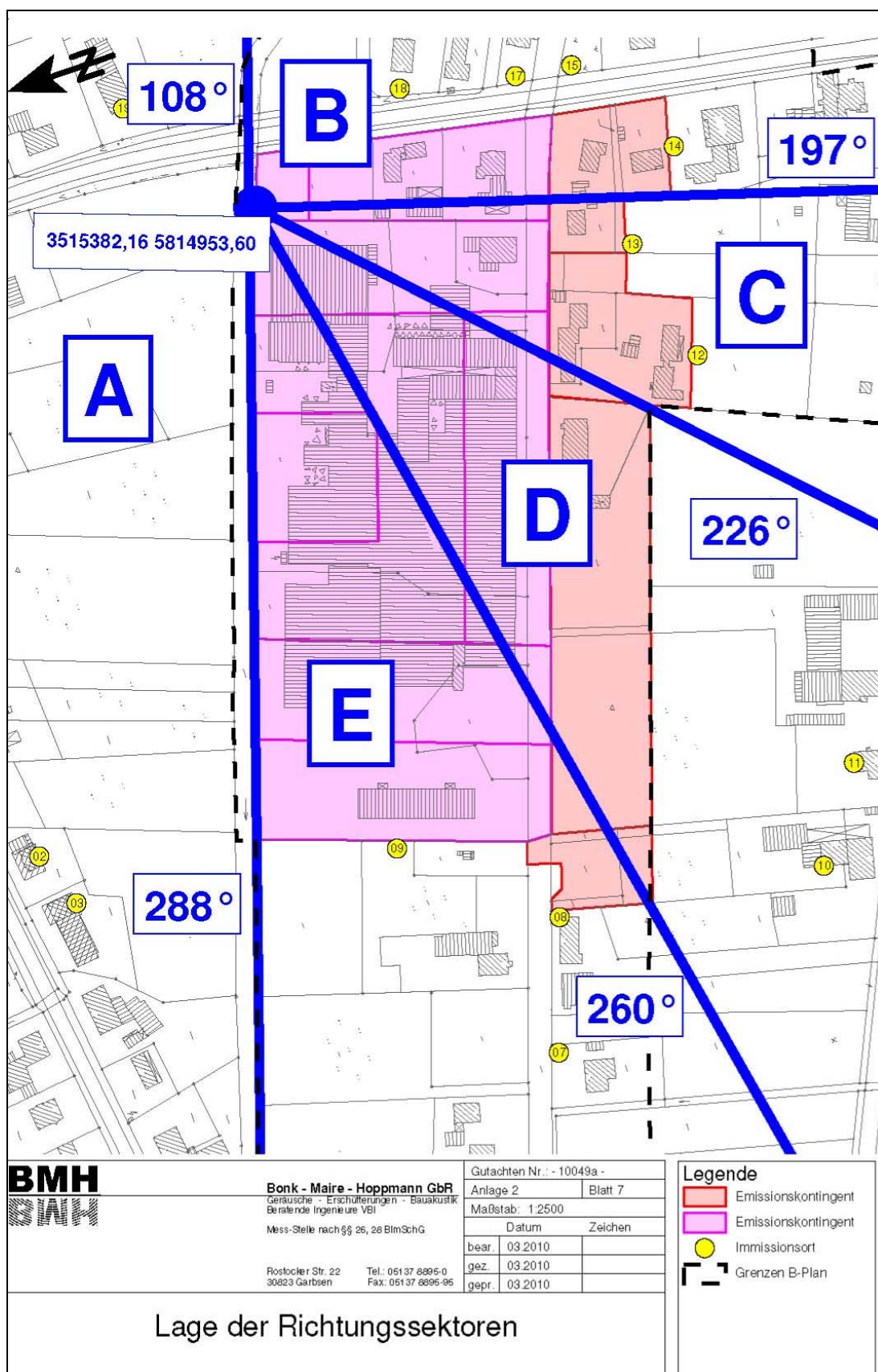
ÜBERSICHTSPLAN



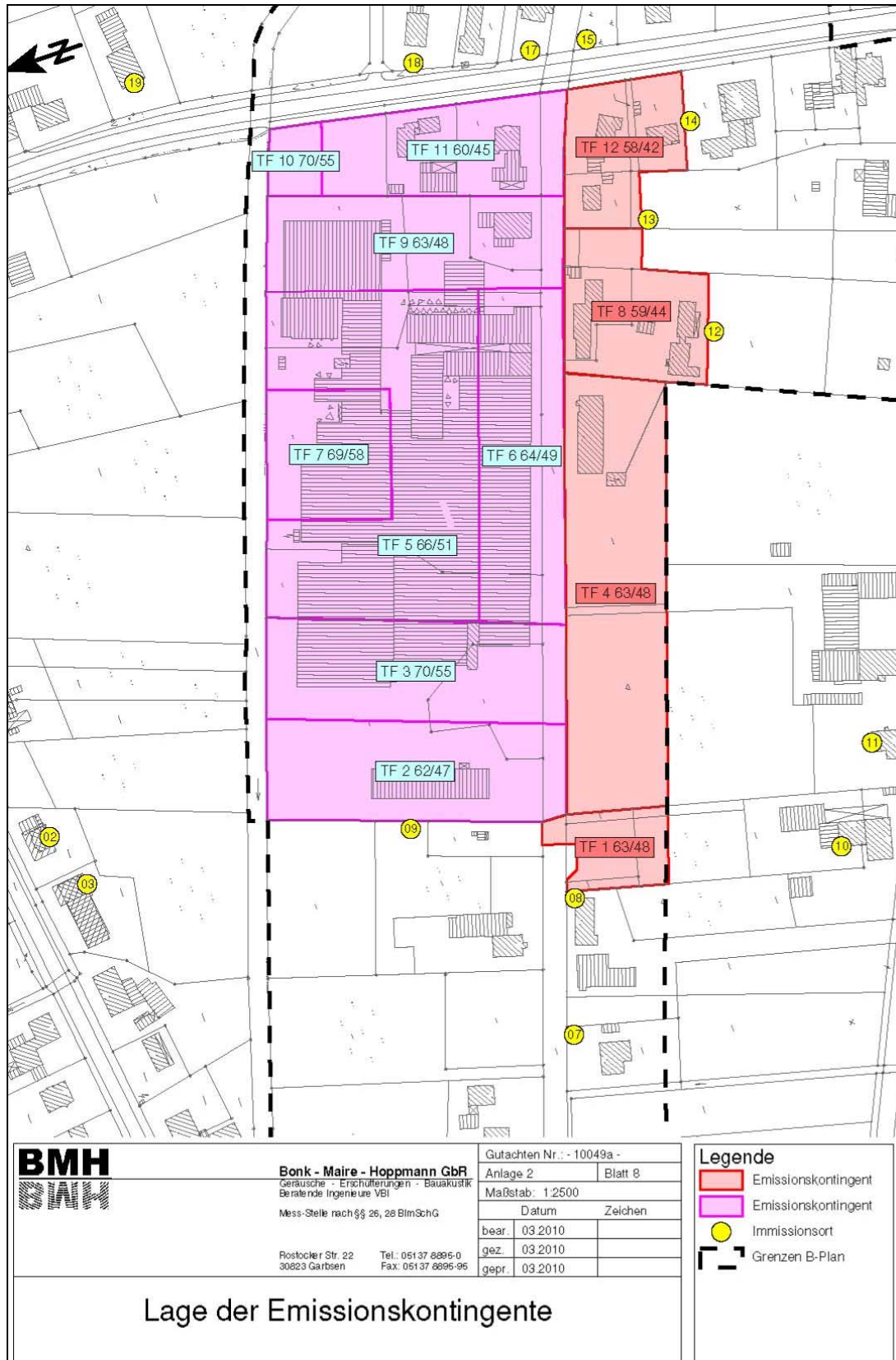
TEIL A PLAN 1 Bebauungsplan



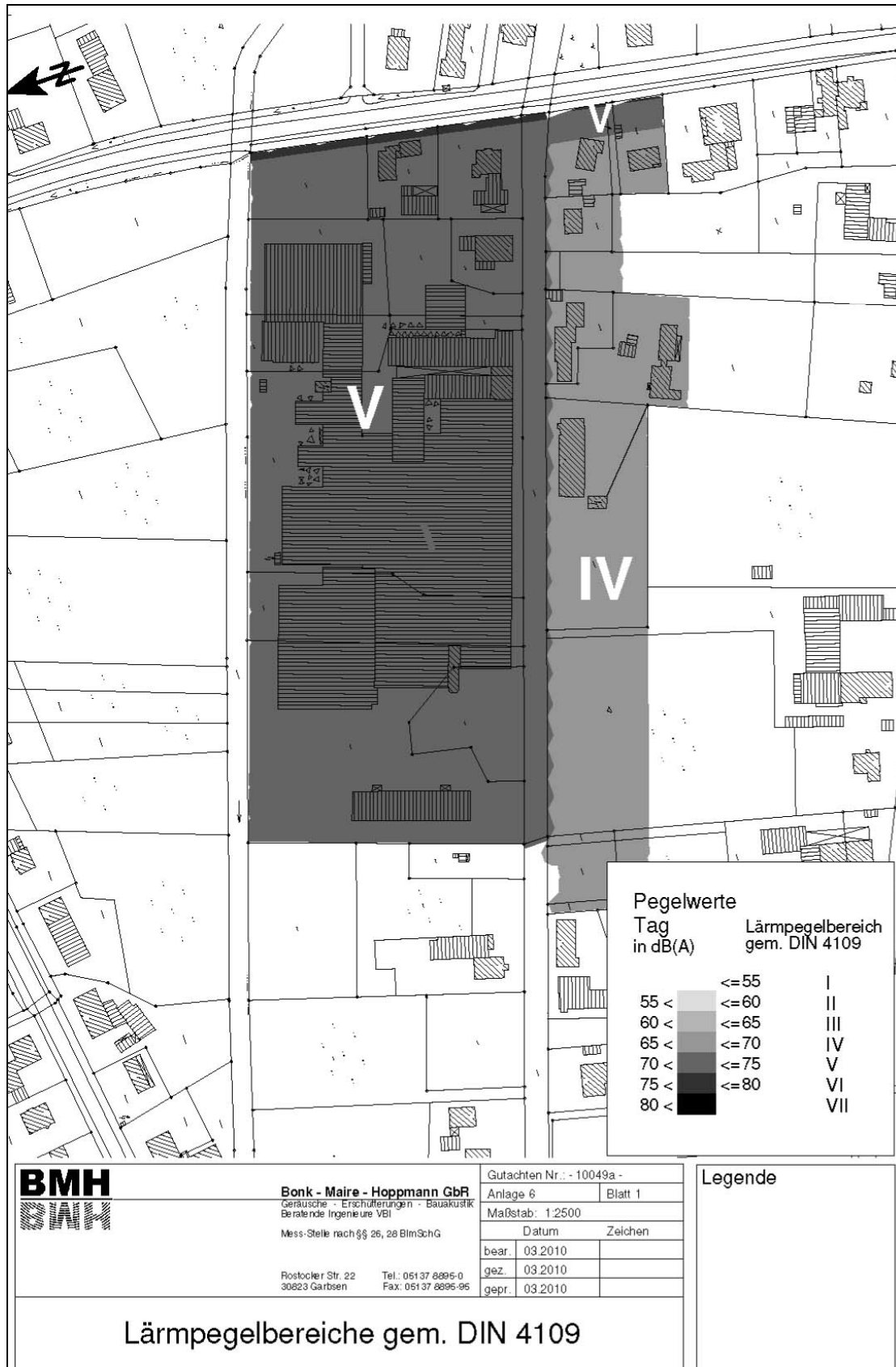
TEIL A PLAN 2: Lage der Richtungssektoren



TEIL A PLAN 3: Teilflächen Emissionskontingente



TEIL A PLAN 4: Lärmpegelbereiche



TEIL A: Planzeichenerklärung

PLANZEICHENERKLÄRUNG Planzeichenverordnung vom 18.12.1990			Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ § 1 bis 11 BauNVO)			Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)				
Industriegebiet (§ 9 BauNVO)			Flächen innerhalb des Geltungsbereichs	
Mischgebiet (§ 9 BauNVO)				
Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO/ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)			Sonstige Planzeichen	
Grundflächenzahl (z.B.)	GRZ	0,8	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Geschossflächenzahl (z.B.)	GFZ			
Zahl der Vollgeschosse (z.B.)	als Höchstmaß	II	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 13 i. d. F. der 1. vereinf. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Baumassenzahl (BMZ)				
Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze (Geländeoberkante 38 bzw. 39 m über NN)		OK 60m über NN	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 22 und § 23 BauNVO/ § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)			Sichtdreiecke s. textl. FS § 5	
Baugrenze, überbaubare Fläche			Richtungssektoren	
offene Bauweise		O	Bereich Richtungssektor	
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)			Emissionskontingendierte Teilfläche	
Straßenverkehrsflächen			Abgrenzung der Teilflächen	
Straßenbegrenzungslinie				
Ein- bzw. Ausfahrten für Feuerwehr				
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)				
Elektrizität: Trafostation				
Gasleitung unterirdisch				
Wasserflächen und Flächen für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)				
Wasserflächen				

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet am Bahndamm“ (rechtsverbindlich seit 1994) in der Fassung der 1. vereinfachten Änderung (2007); Ergänzungen der 2. Änderung sind **fett** gekennzeichnet.

§ 1 Emissionskontingente

"Das Industriegebiet und das Gewerbegebiet sind gem. § 1 (4) BauNVO in Teilflächen (TF) gegliedert.

Betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Durch Betriebe in den Gebieten TF 2 – TF 12 dürfen die folgenden Emissionskontingente LEK nicht überschritten werden:"

Teilfläche	L_{EK, tags}	L_{EK, nachts}
TF 2	62	47
TF 3	70	55
TF 4	63	48
TF 5	66	51
TF 6	64	49
TF 7	69	58
TF 8	59	44
TF 9	63	48
TF 10	70	55
TF 11	60	45
TF 12	58	42

§ 2 Richtungssektoren

**Der zeichnerisch dargestellte Bezugspunkt hat im Gauß-Krüger-Koordinatensystem die Koordinaten:
Rechtswert: 3515382,16 und Hochwert: 5814953,6**

In Bezug auf die Richtung 0° Nord, sind rechtsweisend (im Uhrzeigersinn) die folgenden Richtungssektoren definiert:

Sektor	
A	von 288° bis 108°
B	von 108° bis 197°
C	von 197° bis 226°
D	von 226° bis 260°
E	von 260° bis 288°

Für die zeichnerisch dargestellten Richtungssektoren können die Emissionskontingente um folgende Zusatzkontingente erhöht werden:

Sektor	L EK,tags, zus., dB(A)	L EK,nachts, zus., dB(A)
A	4	3
B	0	2
C	0	0
D	4	3
E	0	0

Die Berechnung der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierenden Immissionswerte L_i für die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben ist gemäß Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2 nach dem alternativen Verfahren für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz und eine mittlere Quellhöhe $h_Q = 3$ m über GOK für Gewerbegebiete und $h_Q = 5$ m über GOK für Industriegebiete durchzuführen. Für Immissionsorte j im Richtungssektor k ist $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen.

§ 3 Schallpegelminderungen, Umverteilung der Emissionskontingente

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes D_z (berechnet z.B. gem. Abschnitt 7.4 der DIN ISO 9613-2) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingents zugerechnet werden.

Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. DIN ISO 9613-2) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingents zugerechnet werden.

Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-

Immissionswert LGI gem. Gleichung (7) der DIN 45691 nicht überschritten wird.

Der Nachweis ist nur für Immissionsorte zu erbringen, bei denen der Immissionsbeitrag einer Anlage im Sinn von Punkt 2.2 der TA Lärm als relevant anzusehen ist.

§ 4 Lärmpegelbereiche, Orientierungswerte nach DIN 18005

Aufgrund von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 durch die am Plangebiet vorbeiführende „L 370“ bzw. durch Gewerbebetriebe in den Flächen TF 1 bis TF 12 sind Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Vorzugsweise sind Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume auf der Geräuschquelle abgewandten Seite der Gebäude anzuordnen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn die sich aus den im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen IV und V nach DIN 4109 zu ermittelnden Anforderungen an den baulichen Schallschutz beachtet werden.

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern in den Bereichen möglich sein, wo ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) in der Nachtzeit überschritten wird.

Eine geeignete Raumbelüftung kann u. a. durch:

- eine zentrale Hauslüftungsanlage**
 - oder**
 - schallgedämmte Lüftungsöffnungen mit einer Einfügdämpfung, die dem Schalldämm-Maß der Fenster entspricht**
- erfolgen.**

§ 5

Innerhalb des Sichtdreiecks darf die Sicht in mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante beider Straßen nicht behindert werden.

§ 6

- (1) Auf den Flächen B zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Geltungsbereichs ist die Anlage von Zufahrten in der erforderlichen Anzahl zulässig.**
- (2) Innerhalb der nördlichen Fläche B zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des GI, südlich des Südbaches sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.**

§ 7

Die Bepflanzungen für die mit B gekennzeichneten Flächen sind in Art und Dichte folgendermaßen auszuführen:

- Straucharten sind gruppenweise mit mindestens 10 Exemplaren je Art mit einer Pflanzdichte von mindestens 2 Exemplaren je 3 m² anzupflanzen.
- Baumarten sind in Einzelstellungen oder Gruppen von 2 – 5 Exemplaren innerhalb des Strauchriegels zu pflanzen. Der Pflanzabstand soll nicht weniger als 6 und nicht mehr als 10 m betragen.

Vorschläge für Strauch- und Pflanzenarten:

Sträucher: Weißdorn, Schlehe, Liguster, Haselnuss, Roter Hartriegel, Holunder, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Hundsrose, Faulbaum, Ohrchenweide, Aschweide, Gewöhnlicher Schneeball

Bäume: Stieleiche, Sandbirke, Eberesche, Feldahorn, Hainbuche

Die zeichnerisch festgesetzten „Flächen B zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ können für die Anlage einer Feuerwehrumfahrt genutzt werden, wenn

- der Eingriff insgesamt 100 m² nicht übersteigt,
- die Befestigung der Umfahrt mit sickerfähigem Material erstellt wird und
- der zeichnerisch festgesetzte Pflanzstreifen entlang des Südgrabens eine Mindestbreite von 2 m nicht unterschreitet.

§ 8

(1) Gemäß § 31 (1) BauGB können von der im Plan festgesetzten Höchstgrenze baulicher Anlagen Ausnahmen zugelassen werden, soweit diese aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Schornsteine) oder aus Gründen des technischen Betriebs (Aufzüge, Silos usw.) erforderlich sind.

(2) Gemäß § 19 (4) Satz 1 ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) für die Gewerbe- und Industriegebiete bis zu einem GRZ-Gesamtwert von 0,9 zulässig.

§ 9

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

§ 10-11 unverändert

HINWEISE

Bauschutzbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf.

Beschwerden und Ersatzansprüche bezüglich der vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen werden nicht anerkannt.

Das Aufstellen von Baukränen ist von der Wehrbereichsverwaltung Nord (zum Az IUW 4-Az 56-R-48-10) zu beantragen.

Denkmalschutz, Archäologische Bodenpflege

Da in der Nähe des Plangebietes archäologische Bodenfunde bekannt sind, ist es möglich, dass auch im Plangebiet bei Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z. B. Tongefäßchen, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde).

Diese sind gemäß § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 Nds. Denkmalschutzgesetz 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.

Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich der 2. Änderung befinden sich potentiell hochwassergefährdete Gebiete, die auch in Zukunft potentiell überflutungsgefährdet sind, da sich der natürliche Wasserhaushalt (z.B. Niederschlag, oberirdischer Abfluss) nicht wesentlich verändert hat.

Externe Ausgleichsflächen

**Das Kompensationsdefizit wird extern ausgeglichen.
Es besteht ein Kompensationsüberhang im Bereich der
Kompensationsmaßnahme zum Bebauungsplan Nr. 18
„Katzhagen“ der Stadt Rehburg-Loccum, welcher anteilig
herangezogen wird.**

Lage der Fläche: Gemarkung Rehbürg, Flur 3, Flurstück 104

Größe: 28.230 m²

Fläche für den Kompensationsüberhang: 10.850 m²



Übersicht, Auszug aus dem B-Plan Nr. 18, Katzhagen“



Fläche für die Kompensationsmaßnahme

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am 18.02.2010 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet am Bahndamm“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.02.2010 (Aushang) und am 03.03.2010 (Die Harke) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rehburg-Loccum, den 15.12.2010

gez. Hüsemann
Bürgermeister

Siegel

Planunterlage

AZ: L4-22/2010

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1.000

Gemeinde: Rehburg-Loccum

Gemarkung: Rehburg

Flur: 23

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2005  

Vervielfältigung der Angaben des amtlichen Vermessungswesens für nichteigene, wirtschaftliche Zwecke nicht gestattet (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Nds. GVBl. 2003, S. 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.02.2010). 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.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Sulingen
Katasteramt Nienburg (Weser)

Nienburg, den 07.12.2010

gez. Meyer

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet am Bahndamm“ wurde ausgearbeitet von:



W. Hein - H. Stuve & Partner
Architekten & Stadtplaner BDA / SRL
Rintelner Straße 8, 31683 Obernkirchen
Tel. 05724 / 9511 - 0 / Fax - 10

Obernkirchen den 22.11.2010

gez. Hein
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am 16.06.2010 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet am Bahndamm“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.06.2010 (Aushang) und am 25.06.2010 (Die Harke) ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.07. bis 05.08.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rehburg-Loccum, den 15.12.2010

gez. Hüsemann
Bürgermeister

Siegel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rehburg-Loccum hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet am Bahndamm“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.10.2010 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung inhaltlich beschlossen.

Rehburg-Loccum, den 15.12.2010

gez. Hüsemann
Bürgermeister

Siegel

Inkrafttreten / Bekanntmachung

Die 2. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.10.2010 (Aushang) und am 09.10.2010 (Die Harke) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 2. Änderung ist mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses am 09.10.2010 rechtswirksam geworden.

Rehburg-Loccum, den 15.12.2010

gez. Hüsemann
Bürgermeister

Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB

- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1 bis 3,
- eine Verletzung der Vorschriften gem. § 214 Abs.2 über das Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan,
- sowie Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 Satz 2

nicht geltend gemacht worden.

Rehburg-Loccum, den

.....
(Hüsemann)
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, 01.10.2004) in der z. Z. der Planaufstellung gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der z. Z. der Planaufstellung gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der z. Z. der Planaufstellung gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Niedersachsen (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds.GVBl.Nr. 6/2003, S.89) in der z. Z. der Planaufstellung gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Niedersachsen (NOG) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 383) in der z. Z. der Planaufstellung gültigen Fassung