Bebauungsplan 24

Stadt Rehburg-Loccum

"Am Gieseberg"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Abschrift -

instara

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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

WA — Allgemeine Wohngebiete

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

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl / GRZ

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

F+R — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (F+R = Fuß- und Radweg)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB — Regenwasserrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahmen

Sonstige Planzeichen

Richtfunkstrecke

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
   Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
   - Anlagen für Verwaltungen
   - Gartenbaubetriebe
   - Tankstellen

   sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. **Maß der baulichen Nutzung**
   Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 10 m festgesetzt. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. **Bauweise**
   In der offenen Bauweise (o) sind als Hausformen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

4. **Grünordnung**

4,1 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist spätestens in der auf die Innutzungnahme des jeweiligen Wohngebäudes folgenden Pflanzperiode druch den Grundstückseigentümer mit heimischen, standortgerechten Gehölzen entsprechend der nachfolgenden Pflanzenliste zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Pflanzenliste:
Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Strauchhasel (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen ist eine 4-reihige Bepflanzung vorzunehmen. Die Sträucher sind in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-80 cm zu pflanzen. Die Bäume sind als Heister (Höhe 125 - 200 cm) zu pflanzen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf demselben Grundstück in der nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Der Pflanzabstand wird mit 1,5 m x 1,5 m festgesetzt. Zur nördlichen Plangebietsgrenze ist mit der 1. Pflanzreihe ein Mindestabstand von 1,5 Metern einzuhalten.
Es ist eine freiwachsende Hecke zu entwickeln. Schonende Rückschnitte sind zulässig, wenn sich die Anpflanzung über den 10 m breiten Streifen ausdehnt. Eine stärkere Pflege in Richtung einer Schnitt- und Formhecke ist unzulässig. Bereiche der 10 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die nicht durch Gehölze eingenommen werden, dürfen höchstens 1 mal pro Jahr im Spätherbst gemäht werden. Sichtschutzzäune oder Versiegelungen sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

4,2 Auf den an der westlichen Geltungsbereichgrenze gelegenen Baugrundstücken ist eine einreihige Laubgehölzhecke (Arten: Hainbuche, Weißdorn, Strauchhasel, Pfaffenhütchen, Schlehe, Hundsrose, 4 Pflanzen pro lfd. Meter) anzupflanzen, auf eine Wuchshöhe von mindestens 1,5 m zu bringen und dauerhaft beizubehalten. Die Bepflanzungen sind entlang der westlichen Grenze der Baugrundstücke in den Hausgärten vorzunehmen. Die Bepflanzungen sind durch die Grundstückseigentümer spätestens in der auf die Innutzungnahme des Wohngebäudes folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf demselben Grundstück zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Nachrichtlicher Hinweis

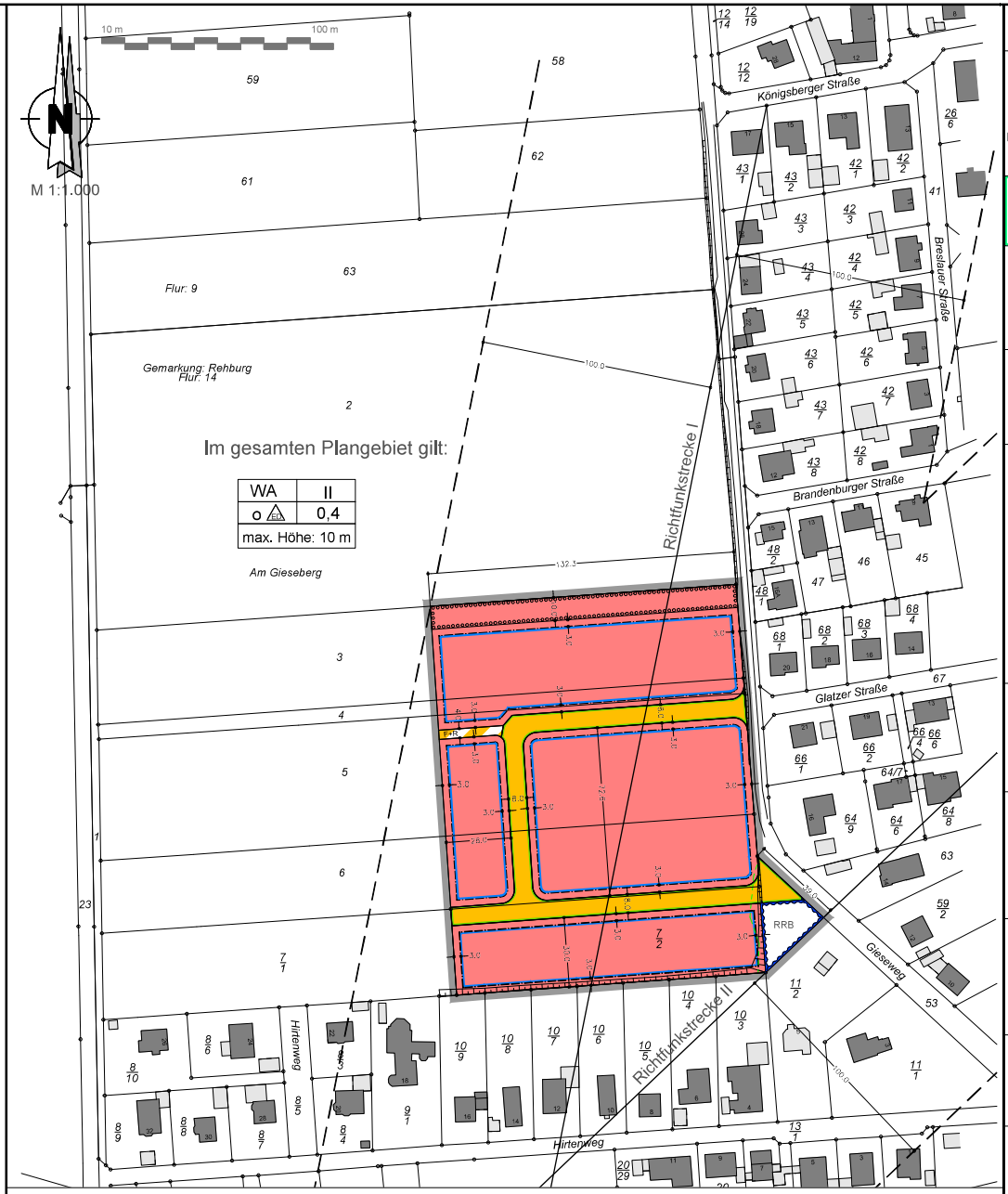
Richtfunkstrecke
Bei Errichtung baulicher Anlagen im Bereich der Richtfunkstrecke ist ihr Betrieb weiterhin sicherzustellen.

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 Kampfmittelbeseitigungsdienst durchführen zu lassen.

Denkmalschutz
Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach §13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nienburg (Weser). Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden. 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. 05720/8595-15) 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.

Altlasten
Gemäß der umweltgeologischen Baugrunduntersuchung des Prüfinstitut und Ingenieurbüro Dr. Moll vom 22. März 2018 ist festzustellen, dass die Materialien aus den ungebundenen Schichten und Böden nach AVV nicht gefährlichen Abfall darstellen (AS 170504).

Beseitigung des Niederschlagswassers
Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Die Niederschlagswasserbeseitigung hat über die bejahte Oberbodenzone (Flächenversickerung, Muldenversickerung, ggf. Rigolenversickerung) zu erfolgen.



Kompensationsmaßnahmen
Für das Plangebiet verbleibt ein Kompensationsdefizit von etwa 14.325 m² bzw. 14.325 Werteinheiten, das auf externen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden muss. Als geeignete Kompensationsmaßnahmen ist hierfür eine Entsiegelung, die Anpflanzung von Gehölzen und / oder die Entwicklung von extensivem Grünland geeignet.
Zur Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen wird der in Aufstellung befindliche Kompensationsflächenpool der Stadt Rehburg-Loccum in Anspruch genommen. Hierfür wird aktuell mit den Landwirten, Landbesitzern und unterschiedlichen Fachverbänden ein Konzept erarbeitet, um daraus ableitend ganzheitliche Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft zu fördern und umzusetzen. Im Rahmen der Festlegung der Kompensationsflächen findet demnach eine Abstimmung bzw. Beteiligung der betroffenen Flächeneigentümer und ggf. betroffenen Behörden, Institutionen und Leitungsträger statt.
In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nienburg (Weser), auf Grundlage der noch in der Entwicklung befindlichen Konzeption, wird der Ausgleich für den Bebauungsplan „Am Gieseberg" in Form einer Einzahlung auf das Verwahrgeldkonto der Stadt Rehburg-Loccum erfolgen. Maßnahmen können somit nach endgültiger Festlegung der Komp-Maßnahmen an geeigneter Stelle in der Stadt Rehburg-Loccum umgesetzt werden.
Die Ersatzzahlung ist mit Beginn der Herrichtung des Baugebietes durch die Stadt Rehburg-Loccum auf das benannte Konto zu überweisen. Der Ausgleich des Eingriffes ist somit mit der Einzahlung auf das Verwahrgeldkonto der Stadt Rehburg-Loccum bei gleichzeitiger Mitteilung an den Landkreises Nienburg erfolgt. Dabei ist die Ersatzzahlung in Höhe des zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunktes geltenden Preises pro Werteinheit zu leisten.

Artenschutz
Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) dürfen Baufeldräumungen in der Zeit von Mitte März bis Mitte Juli nur nach vorheriger Überprüfung des Baufeldes auf geschützte Wiesenbrüter (bspw. Feldlerche) erfolgen.

Örtliche Bauvorschrift

1. **Dächer**
   Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind bei der Wahl der Dacheindeckung mit Ziegeln 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

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 64 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Rehburg-Loccum diesen Bebauungsplan Nr. 24 "Am Gieseberg", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Rehburg-Loccum, den 05.11.2020

L.S. gez. Franke (Franke) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am 12.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rehburg-Loccum, den 05.11.2020

L.S. gez. Franke (Franke) Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Stadt Rehburg-Loccum
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© Jahr 2017 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen

Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.09.2017).
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.
(§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvermG) vom 12.12.2012 Nds. Nr. 1/2003, Seite 5).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nienburg, den 19.10.2020

L.S. gez. Kaupmann
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara
Vahrer Straße 180
Tel. (0421) 45 97 0-0
Fax. (0421) 45 46 84
28309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 13.11.2018 / 28.05.2019 / 30.10.2019 / 20.02.2020

gez. ppa. Udo Lohreit
(instara)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am 11.12.2019 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 14.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.12.2019 bis 30.01.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rehburg-Loccum, den 05.11.2020

L.S. gez. Franke (Franke) Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rehburg-Loccum hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.07.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rehburg-Loccum, den 05.11.2020

L.S. gez. Franke (Franke) Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 27.10.2020 rechtsverbindlich geworden.

Rehburg-Loccum, den 05.11.2020

L.S. gez. Franke (Franke) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rehburg-Loccum, den .....

(Franke)
Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Rehburg-Loccum, den .....

(Franke)
Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr. Rehburg-Loccum 24

Stadt Rehburg-Loccum, Proj-Nr.:31547 / 005, Größe: 83 x 60 cm