

Stadt Rehburg-Loccum  
Ortsteil Winzlar

## BEBAUUNGSPLAN Winzlar Nr. 7 „Hagenburger Str. II“

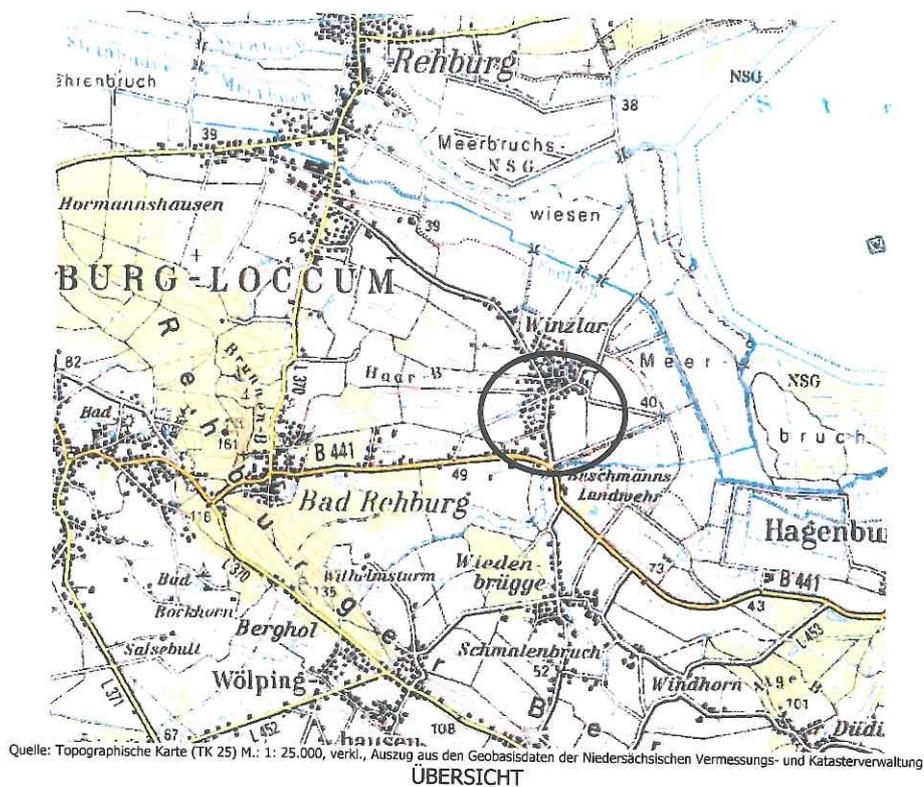
Teil A und B: Planzeichnung und Text

gem. § 13 a BauGB

URSCHRIFT

September 2011

# Ab-schrift



Quelle: Topographische Karte (TK 25) M.: 1: 25.000, verkl., Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

ÜBERSICHT

ENTWURFSVERFASSER:

**AAD**

ATELIER FÜR ARCHITEKTUR & DESIGN

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

IM AUFTRAG DER STADT REHBURG-LOCCUM

## INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL

PLANZEICHNUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VERFAHRENSVERMERKE

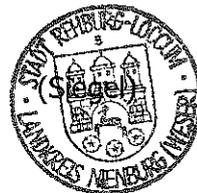
RECHTSGRUNDLAGEN

## PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 Abs. 1, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Rehburg-Loccum den Bebauungsplan Winzlar Nr.7 „Hagenburger Str. II“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

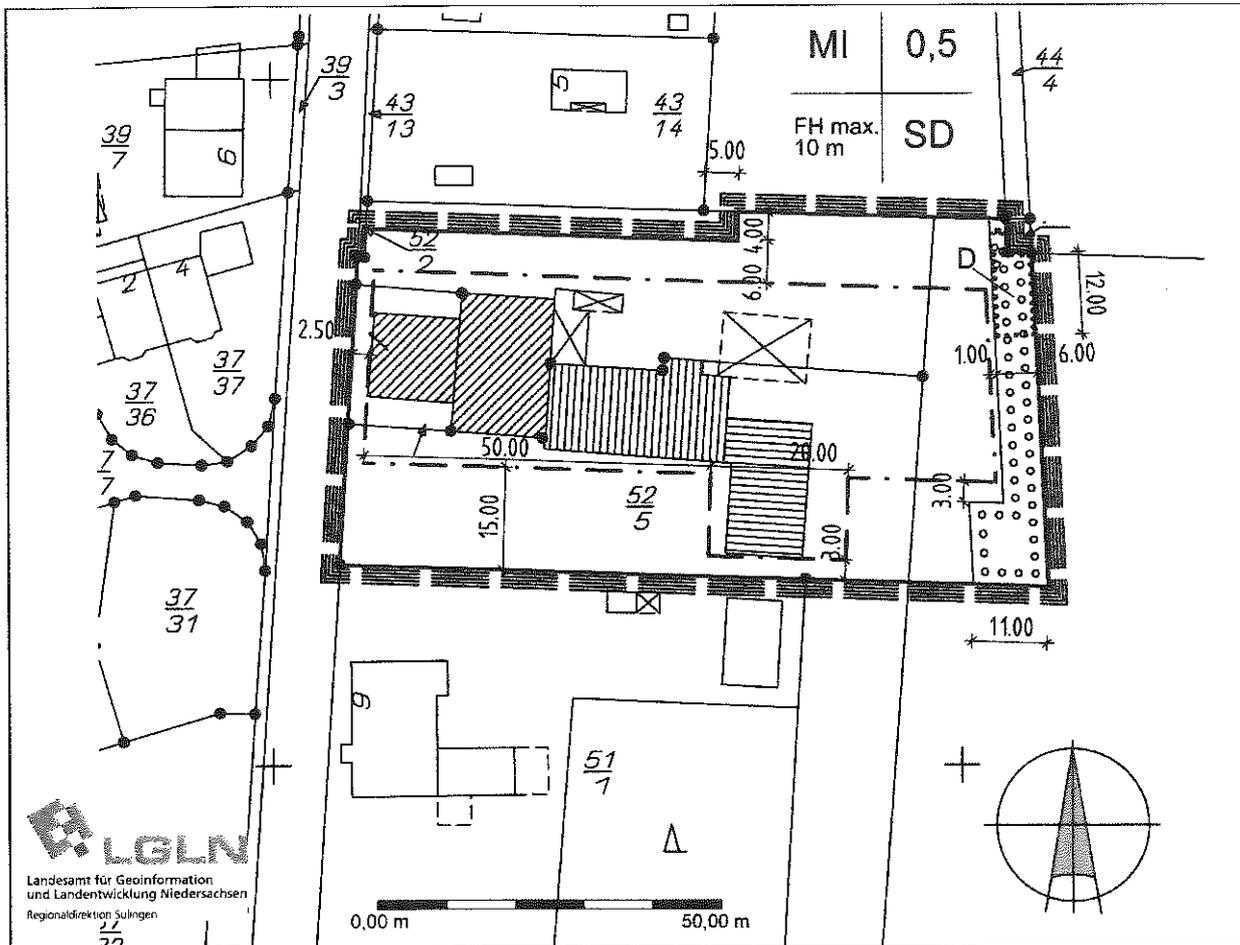
Rehburg-Loccum, den 23.12.2011

  
.....  
(Hüsemann)  
Der Bürgermeister



TEIL A

PLANZEICHNUNG



**LGLN**  
 Landesamt für Geoinformation  
 und Landentwicklung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Sulingen  
 11  
 22

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

**Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ § 1 bis 11 BauNVO)

Mischgebiet  
 (§ 6 BauNVO)

MI

**Maß der baulichen Nutzung**

(§ 6 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl

0,5

Höhe baul. Anlagen Firsthöhe als Höchstmaß

FH=10,00m

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

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

Baugrenze

nur Satteldächer

SD

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen



Durchfahrt mit 3m Breite zulässig



**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



## **TEIL B**

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### **1.1 Zulässige Nutzungen im Mischgebiet MI**

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Kfz-Handelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,

(3) Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

(4) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind im MI nicht zulässig.

##### **1.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Es ist eine maximale Gebäudehöhe (First) von höchstens 10,00 m über der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Straßenbegrenzungslinie zulässig.

#### **2. Bauweise, Baugrenze**

##### **2.1 Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen**

Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **3. Maßnahmen zur Regulierung des Wasserabflusses**

##### **3.1 Regenwasserversickerung**

Oberflächenwasser einschließlich anfallendem Niederschlagswasser von den Dachflächen ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

#### **4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

##### **4.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, im Naturraum heimische Gehölzarten als dreireihige Baum-Strauchhecke zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Anpflanzungen sind bis zur eigendynamischen Entwicklung haarwildsicher einzuzäunen.

Pflanzarten, -qualität und -dichte:

Sträucher: Schlehe (*Prunus spinosa*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hundsrose (*Rosa canina*),  
Leichte Heister, 60 – 100 cm,  
1 Pflanze/m<sup>2</sup>, mind. 5 Stück einer Art gruppenweise

Bäume: Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*),  
Heister 150 – 200 cm,  
8 Pflanzen pro 100 laufende Meter Anpflanzlänge

Innerhalb der Fläche D ist eine 3 m breite Durchfahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge zulässig.

#### **HINWEISE**

##### **➤ Altlasten**

Im Altlastenverzeichnis des Landkreises Nienburg ist aufgrund der Nutzung als KFZ-Reparaturwerkstatt eine Verdachtsfläche als potentieller Altlastenstandort (Nr. 025.5084) erfasst.

Kenntnisse über Bodenverunreinigung sind jedoch nicht bekannt.

Sollten bei den vorhabensbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Wasser- bzw. Abfallbehörde, der Landkreis Nienburg, umgehend zu unterrichten; ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen.

Es wird empfohlen, Altlastverdachtsflächen grundsätzlich von einer Überbauung freizuhalten, solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, bearbeitet und beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vgl. Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen).

➤ **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.

➤ **Löschwasserversorgung**

Für die Löschwasserversorgung wird eine Löschwassermenge von ca. 1600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden gefordert.

Die Löschwasserversorgung kann im Plangebiet über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser sichergestellt werden.

➤ **Bauschutzbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord (zum Az: IUW4-Az 56-R-37/11) gesondert zu beantragen.

➤ **Landwirtschaftlich genutzte Fläche**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bei der Bearbeitung der Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

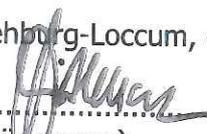
## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am 30.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes **Winzlar Nr. 7 „Hagenburger Str. II“** im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.07.2011 ortsüblich (Die Harke) bekannt gemacht worden.

Rehburg-Loccum, den 23.12.2011

  
.....  
(Hüsemann)  
Der Bürgermeister

### Planunterlage

**AZ: L4-177/2011**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte                      Maßstab: 1:1.000

Gemeinde: Rehburg-Loccum

Gemarkung: Winzlar    Flur: 7

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



Landesamt für Geoinformation  
und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Sulingen

© 2011

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.04.2011). 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 02. Dez. 2011

LGLN Regionaldirektion Sulingen  
- Katasteramt Nienburg (Weser) -

  
.....  
(Kruschinski)  
Vorm.-Ansret



### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Winzlar Nr. 7 „Hagenburger Str. II“ wurde ausgearbeitet von:

**AAD**

ATELIER FÜR ARCHITEKTUR & DESIGN

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

Obernkirchen den 21.11.2011

  
.....

Der Planverfasser  
(Hein)

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am 29.06.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes Winzlar Nr. 7 „Hagenburger Str. II“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.07.2011 bis 11.08.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rehburg-Loccum, den 23.12.2011

  
.....

(Hüsemann)  
Der Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rehburg-Loccum hat den Bebauungsplan Winzlar Nr. 7 „Hagenburger Str. II“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.10.2011 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung inhaltlich beschlossen.

Rehburg-Loccum, den 23.12.2011

  
.....

(Hüsemann)  
Der Bürgermeister

### **Inkrafttreten / Bekanntmachung**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am *15.10.2011* ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses am *15.10.2011* rechtswirksam geworden.

Rehburg-Loccum, den *23.12.2011*

*Hüse*  
.....  
(Hüsemann)  
Der Bürgermeister

### **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung ist die Verletzung der in § 214 Abs. 1 bis 3 des BauGB i. d. F. v. 20.07.2004 bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften oder sind beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Rehburg-Loccum, den .....2012

.....  
(Hüsemann)  
Der Bürgermeister

### **RECHTSGRUNDLAGEN**

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