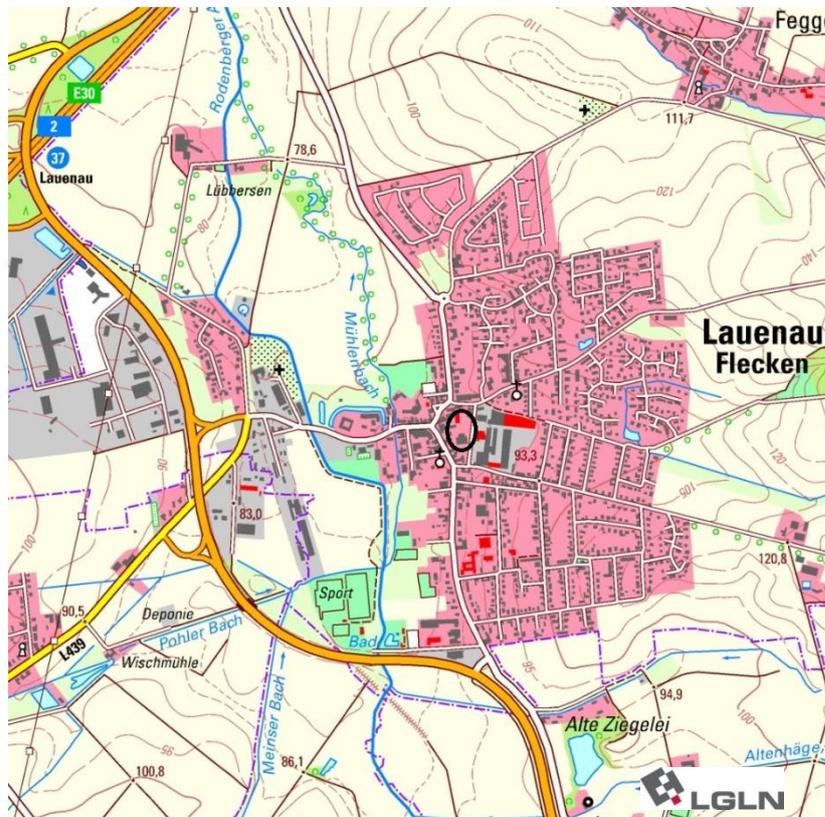


- VORENTWURF -

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 56
„AM MARKT“
- MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN -
FLECKEN LAUENAU**



LANDKREIS SCHAUMBURG



Stand: 18.02.2021
Fassung: Frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden
(§§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB))

Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5 vom 12.04.2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384)

Dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Vorschriften, Normen bzw. Regelwerke

Folgende Vorschriften, Normen bzw. Regelwerke werden bei der Samtgemeinde Rodenberg – Fachbereich Bauen und Planen – zur Einsichtnahme während der Dienststunden bereitgehalten:

- DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Normenausschuss Bauwesen (NABau) im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Juli 2014.
- Landschaftsbau-Fachnormen DIN 18915 und DIN 18916

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 6a und 11 BauNVO)

1.1.1 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ (L-EH) sind die folgenden Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig:

- Marktgebäude einschließlich betriebsbezogener Büro- und Lagerflächen innerhalb der überbaubaren Flächen,
- Stellplätze und Anlieferzonen,

- Begrünungen, Bepflanzungen,
- E-Ladesäulen,
- Einkaufswagenboxen,
- Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung

1.1.2 Im sonstigen Sondergebiet L-EH ist die Unterbringung eines Verbrauchermarktes (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 1.750 m² zulässig.

1.1.3 In den Urbanen Gebieten werden die folgenden, gemäß § 6 a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, in Anwendung des § 1 (6) i.V.m. § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen:

- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Im Sondergebiet (SO L-EH) dürfen die Oberkanten der Gebäude die in Metern über Normalnull (m NN) mit dem Planzeichen OK max. festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschreiten.

Heizungs- und Lüftungsanlagen, PV-Anlagen und zur Belichtung erforderliche Bauteile dürfen die Gebäudehöhe (GH) um das technisch erforderliche Maß überschreiten.

Gebäudehöhe bzw. Gebäudeabschluss im Sinne dieser Festsetzung ist der obere Abschluss des Gebäudes und seiner Bauteile.

1.3 Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gem. § 22 (4) BauNVO wird im Sondergebiet (SO L-EH) die abweichende Bauweise in der Form festgesetzt, dass Längen und Tiefen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen nicht begrenzt sind. Die Grenzabstände sind wie in der offenen Bauweise einzuhalten.

1.4 Stellplatzbegrünung

(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Für die neu anzulegenden Stellplätze innerhalb des SO L-EH gelten folgende Vorgaben:

Für je 6 Stellplätze ist auf dem Grundstück ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dabei sind die Landschaftsbau-Fachnormen DIN 18915 und DIN 18916 beachtlich. Die offene Fläche um den Stamm herum muss mindestens 6 m² betragen ist mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die Baumscheibe muss so beschaffen sein, dass darauf anfallendes Niederschlagswasser nicht abfließt, sondern in den Wurzelbereich eindringen kann und dem Baum zur Verfügung steht. Mindestqualität Hochstamm, 3xv, mB StU 16-18. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Inbetriebnahme des neuen Verbrauchermarktes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

1.5 Beleuchtungskonzept

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Für die Neuanlage von Außenbeleuchtungen sind folgende Bedingungen verbindlich:

- Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln, wie z.B. warmweiße LED oder entsprechende insektenverträgliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik.
- Verwendung geschlossener, nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Ablendung) nach oben und zur Seite.
- Begrenzung der Leuchtpunkthöhen gemäß den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen.
- Bei Anstrahlung von Reklametafeln, Gebäuden und anderen Objekten ist der Lichtkegel auf das anzustrahlende Objekt zu begrenzen (Beleuchtung vorzugsweise von oben, Beleuchtung unter Vermeidung der Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale).
- Außerhalb der Betriebszeiten ist die Parkplatzbeleuchtung abzustellen.

1.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot)

(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Auf der Fläche sind in drei Reihen einheimische Sträucher zu pflanzen. In die mittlere Reihe sind 5 Bäume als Hochstämme zu integrieren.

Gehölzqualität der Bäume:

Hochstämme, 3 x verpflanzt, Höhe: StU 16-18 cm

Gehölzqualität der Sträucher: 60 - 100 cm hoch

Großkronige Laubbäume

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Sträucher

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Corylus avellana (Hasel)

Crataegus monogyna (Weißdorn)

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Lonicera xylosteum (Gew. Heckenkirsche)

Salix caprea (Sal-Weide)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Rhamnus frangula (Faulbaum)

Rosa canina (Hundsrose)

Pflanzverband: 1,50 m x 1,50 m Sträucher in Gruppen, d. h. mindestens 3-5 Gehölze je Art

Als Pflegemaßnahme sind die ausschlagfähigen Sträucher abschnittsweise im Abstand von ca. 8 – 12 Jahren auf den Stock zu setzen.

1.8 Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung

(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das im Sondergebiet anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser (Gebäude und versiegelte Flächen) darf nur in dem Maß über die Anschlusspunkte der öffentlichen Entwässerungsanlagen abgeleitet werden, wie im bisherigen Zustand. Dies



ist durch geeignete Maßnahmen zur Speicherung und Drosselung oder durch versickerungsfähiges Pflaster bzw. Versickerungsmulden im Entwässerungsantrag nachzuweisen und dauerhaft technisch sicherzustellen.

II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Nieders. Bauordnung (NBauO))

2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „Am Markt“ des Fleckens Lauenau.

2.2 Dächer (§ 84, Abs. 3, Nr. 1 NBauO)

Im Plangebiet sind Flachdächer, Satteldächer oder Pultdächer zulässig.

Flachdächer – d.h. hier Dächer mit einer Neigung von bis zu 2° - sind bei Hauptbaukörpern möglichst als Gründächer (d.h. mit Bepflanzung) auszuführen.

2.3 Außenwände und Fassaden (§ 84, Abs. 3, Nr.1 NBauO)

Außenwandbekleidungen und Fassaden, die Mauerwerk oder andere natürliche oder gebrannte Baumaterialien nachahmen (imitate), sind unzulässig.

Bei der Fassadengestaltung sind alle Farben, mit Ausnahme von grellen, leuchtenden Farben (wie z.B. RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4003), sofern flächenhaft aufgetragen, zulässig.

2.4 Werbeanlagen (§ 84, Abs. 3, Nr. 2 NBauO)

- Das Aufstellen von freistehende Werbeanlage und Werbetafeln mit wechselndem Plakatanschlag ist unzulässig.
- Die Zulässigkeit von Werbeanlagen als Eigenwerbung für die ansässige Firma ist auf die Stätte der Leistung beschränkt.
- An jeder Außenseite der Baukörper ist im oberen Drittel der Wandfläche nur eine Werbeanlage zulässig. Die Werbefläche darf eine Länge von 20,00 m und eine Höhe von 2,50 m bzw. einem Viertel der Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- Bewegliche, laufend wechselnde, neonfarbene oder durch wechselnde Beleuchtung akzentuierte Werbeanlagen oder Firmenschilder sind unzulässig.

2.5 Ausnahmen

Von den örtlichen Bauvorschriften können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

2.6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt, oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. HINWEISE

3.1 Altlasten

Ergeben sich bei Erdarbeiten auf dem Gelände Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Kontaminationen, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Schaumburg unverzüglich zu informieren.

3.2 Denkmalschutz

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- und/oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Leichenbrand, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) anzeigepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg gemeldet werden.

3.3 Artenschutz

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 Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhaft oder aktuell besetzte Lebensstätte, 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.

Sollten keine Lebensstätten und Habitate festgestellt werden sind dennoch die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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.

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Herrichtung des Baufeldes (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss von Gebäuden, etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotsstatbeständen 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 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.