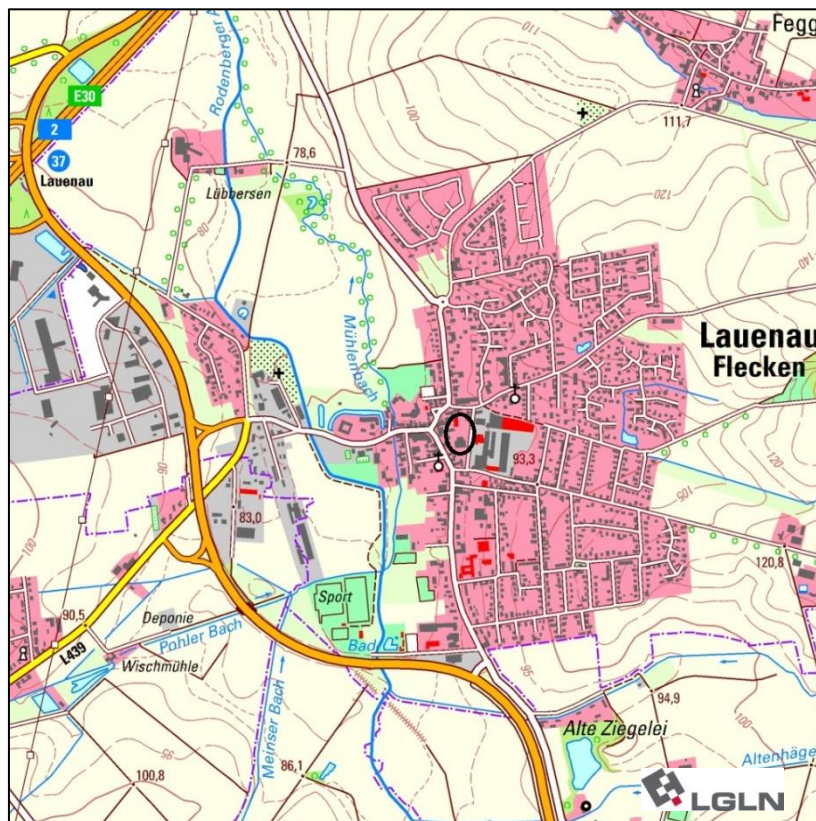


- ENTWURF -

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



LANDKREIS SCHAUMBURG



Stand: 09.02.2022  
Fassung: Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden  
(§§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB))

## Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- 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)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- 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

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 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
- Carports (in untergeordnetem Umfang)
- Trafostation

**1.1.2** Im sonstigen Sondergebiet L-EH ist ein Verbrauchermarkt (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.750 m<sup>2</sup> zzgl. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Bäcker zulässig. Flächen von Cafés, Imbisse und weiteren Dienstleistungen sowie bestuhlte Verzehr-bereiche zählen nicht zur Verkaufsfläche.

**1.1.3** In den Urbanen Gebieten (MU) gemäß § 6a BauNVO sind folgende Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherber-gungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sport-liche Zwecke.

**1.1.4** Unzulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO i.V.m § 1 (9) BauNVO:

- Vergnügungsstätten und Spielhallen
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Tankstellen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

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

### 2.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Zur Ermittlung der Grundflächenzahl gilt die Eintragung in der Planzeichnung.

Für das „Sonstige Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmittel Einzelhandel“ (L-EH) wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Ausnahme: Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche über die max. Grundflächenzahl ist zulässig, wenn die zusätzliche Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Materialien ausgeglichen wird.

Für das „Urbane Gebiet“ (MU) wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

### 2.1.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Für das „Urbane Gebiet“ MU wird eine GFZ von 3,0 festgesetzt.

## 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§§ 16 und 18 BauNVO)

### 2.2.1 Zur Ermittlung der max. Höhe baulicher Anlagen (GH) gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Punkt (OKFF 86,70m ü. NHN) in m ü. NHN (m über Normalhöhenull).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei Hauptgebäuden im SO beträgt z.B.:

- 97,5 m ü. NHN

### 2.2.2 Oberer Höhen-Bezugspunkt

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern wird die maximale Gebäudehöhe am Gebäude zwischen dem in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt und dem oberen Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika) gemessen.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit geneigten Dächern wird die maximale Firsthöhe am Gebäude zwischen dem festgesetzten in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt und der Oberkante der Dachhaut (Oberkante First) gemessen.

### 2.2.3 Ausnahmen:

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, wie z. B. Schornsteine, Lüftungs-, Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen, um 2,0 m.

## 2.3 Bauweise

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

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen im SO von mehr als 50 m zulässig.

## **2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Die Grenzabstände sind wie in der offenen Bauweise einzuhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können, soweit sie nach § 15 Abs. 1 BauNVO unbedenklich sind, dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und deren Eigenart nicht widersprechen, im Einzelfall auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

### Ausnahme:

Nebenanlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind innerhalb des Plangebietes allgemein zulässig.

## **3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

### **3.1 Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Im „Sonstigen Sondergebiet“ SO sind Stellplätze sowie in untergeordnetem Umfang Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Flächen zulässig.

Im „Urbanen Gebiet“ MU sind Stellplätze, Garagen und Carport in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei sind auch überdachte Fahrradstellplätze zu berücksichtigen.

### **3.2 Werbeanlagen**

Siehe Punkt: 10.4.

## **4. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im „Sonstigen Sondergebiet“ SO sind Zu- und Abfahrten nur innerhalb der festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig. In den übrigen Bereichen sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

## **5. Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung**

(§ 9 Abs. 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.

## 6. öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festgesetzt wird eine öffentliche Grünfläche entsprechend den Kennzeichnungen in der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung Spielplatz.

## 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 7.1 Artenschutz

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und/oder dem Abriss von Gebäuden artenschutzrechtliche Untersuchungen von Experten durchzuführen und zu dokumentieren, 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 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 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.

### 7.2 Beleuchtungskonzept

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 (Abblendung) 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 sind die Parkplatzbeleuchtung sowie die

selbstleuchtenden Werbeanlagen abzustellen.

## **8. Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere für solare Strahlenenergie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- 8.1** In dem „Sonstigen Sondergebiet“ (SO) sind die Flachdachflächen der Hauptgebäude mit einem Anteil von mindestens 60% mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu versehen.

Ausnahmen und Abweichungen werden nur für die Be- und Entlüftung, für Brandschutzeinrichtungen und die Aufnahme von technischen Anlagen zugelassen.

## **9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **9.1. Stellplatzbegrünung**

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 m<sup>2</sup> 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, 3x v., mB StU 16-18 cm. 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.

### **9.2. Dachbegrünung**

Im „Sonstigen Sondergebiet“ SO sind mindestens 20% der Flachdachflächen mit einer Dachneigung von 0 - 7° von Hauptgebäuden, Nebengebäuden und Überdachungen von Tiefgaragen mit einem mindestens 6 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, extensiv vollflächig zu begrünen und zu unterhalten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen zusätzlich zur Dachbegrünung aufgeständert ausgeführt werden. Ausnahmen und Abweichungen werden nur für die Be- und Entlüftung, für Brandschutzeinrichtungen und die Aufnahme von technischen Anlagen zugelassen.

Bauliche Aufbauten vorgelagerter Dachflächen sollen mit hochstieligen Pflanzen begrünt werden.

### **9.3. Pflanzflächen**

Die Pflanzflächen sind mit Bäumen, Einzelsträuchern sowie flächigem Bodendecker zu bepflanzen. Die neu zu pflanzenden Bäume, Sträucher und Bodendecker sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen:

Auf der entsprechende 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: mB StU 16-18 cm

Gehölzqualität der Sträucher: 60 - 100 cm hoch

Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Corylis colurna	(Baumhasel) steht nämlich schon da!
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.

**10. Gestalterische Festsetzungen**

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

**10.1. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Bebauungsplan Nr. 56 „Am Markt“ festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO des Fleckens Lauenau. Bauvorhaben im Urbanen Gebiet MU sind gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

**10.2. Dachform und Dachneigung**

(§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 als Gründächer (d.h. mit Bepflanzung vgl. Punkt 9.2) auszuführen.

Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 45°.

**10.3 Außenwände und Fassade**

(§ 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 rote Ziegel zu verwenden.

Die Nordfassade ist vollständig in Klinker auszuführen.

Die Fassade ist in gewissen Abständen aufzulockern. Dies soll durch Holzelemente erfolgen.



#### 10.4. Werbeanlagen

(§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

Zulässig sind:

- wenn Werbeanlagen an der Stätte der Leistung oder im direkten Umfeld angebracht werden, die 20% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten,
- maximal zwei selbstständige Werbeanlagen in Form eines Werbepylons in den Einfahrtsbereichen (maximale Höhe: 92,5 m ü. NHN; ca. 5,0 m),
- maximal sieben Werbeanlagen in Form eines Fahnenmastes (maximale Höhe: 95,5 m ü. NHN; ca. 8,5m).

Unzulässig sind:

- Werbung mit wechselndem Licht,
- Wechselbildwerbung,
- Werbeanlagen oberhalb der Attika.

#### 10.5. Ausnahmen

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

#### 10.6. 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.

### 11. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

#### 11.1. 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.

#### 11.2. 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.

#### 11.3. Löschwasserversorgung

Zur Löschwasserentnahme stehen im direkten Umfeld Hydranten zur Verfügung:

- gemäß der Messung vom 16.08.2021 in Lauenau, Am Markt Nr. 9 sowie der Aussagen des Wasserverbandes Nordschaumburg vom 08.10.21 kann eine Löschwasserentnahme von 1.600l/min bzw. 96m<sup>3</sup>/Std über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt werden.

#### 11.4 Archäologie

Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie an die zuständige Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeburg, Tel. 05722/9566-15 oder Email: [archaeologie@schaumburgerlandschaft.de](mailto:archaeologie@schaumburgerlandschaft.de)) zu richten.