



II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

gemäß § 4 BauNVO

1.1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausnahmsweise zulässig:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.1.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen,
- Gartenbetriebe.

1.2 Sonstiges Sondergebiet

gemäß § 11 BauNVO

Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung - Nahversorgung - dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes und (untergeordnet) Konzessionären und/oder Dienstleistungsbetrieben. In dem Sondergebiet (SO) - Nahversorgung - sind gem. § 11 BauNVO zulässig:

1.2.1 Max. ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche in Form eines Discounters mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gem. Sortimentsliste für den Flecken Lauenau mit einer Verkaufsfläche von minimal 900 qm und maximal 1.150 qm. Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente gem. Sortimentsliste für den Flecken Lauenau sind auf maximal 10 % der genehmigten Verkaufsfläche zulässig. Integriert in die Vorkassenzone des Lebensmittel-Discounters ist max. ein Konzessionär zulässig, dessen Verkaufsfläche maximal 90 qm der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche von 1.150 qm beträgt.

1.2.2 Dienstleistungsbetriebe

1.3 Sortimentsliste des Flecken Lauenau

1.3.1 Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- (Schritt-) Blumen
- Drogerie / Parfümerie / Kosmetik
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
- Papier / Büroartikel / Schreibwaren
- Pharmazeutische Artikel (Apothek)
- Zeitungen / Zeitschriften
- Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere

1.3.2 Zentrenrelevante Sortimente:

- Augenoptik
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
- Briefmarken und Münzen
- Bücher
- Elektrogroßgeräte
- Elektrokleingeräte
- Glas / Porzellan / Keramik
- Haus- / Bett- / Tischwäsche
- Hausrat / Haushaltswaren
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- / Sonnenschutz)
- Kurzwaren / Schneidereibedarf / Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
- Lampen / Leuchten
- Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
- Musikinstrumente und Musikalien
- Neue Medien / Unterhaltungselektronik
- Schuhe / Lederwaren
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)
- Uhren / Schmuck
- Waffen / Jagdbedarf / Angels
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände

1.3.3 Nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Baumarktsortiment (umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren / Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben / Lacke / Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge / Parket / Fliesen)
- Bettwaren / Matratzen
- Campingartikel (ohne Campingmöbel)
- Fahrräder und Zubehör
- Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
- Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
- Kinderwagen
- Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
- Pflanzen / Samen
- Teppiche (ohne Teppichböden)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2)

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

5.1 Pflanzung innerhalb des Sondergebietes

5.1.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB mindestens 3 standorttypische, grobkronige und hochstämmige Laubbäume aus der nachstehenden Pflanzliste A mit einem Stammumfang von 16-18cm und einem Stammabstand von mind. 8,0 m anzupflanzen. Während der ersten zwei Jahre nach der Anpflanzung ist eine fachgerechte Anwuchspflege durchzuführen.

5.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind darüber hinaus die festgesetzten Anpflanzbereiche als Grünflächen anzulegen. Die Begrünung im Pflanzbereich A erfolgt durch niedrige Gehölze (Bodendecker) gemäß Pflanzliste B. Während der ersten zwei Jahre nach der Anpflanzung ist eine fachgerechte Anwuchspflege durchzuführen.

5.1.3 Innerhalb des Pflanzbereiches B ist eine Hecke mit einer Mindestlänge von 80 m sowie niedrige Gehölze (Bodendecker) gemäß Pflanzliste B zu pflanzen. Während der ersten zwei Jahre nach der Anpflanzung ist eine fachgerechte Anwuchspflege durchzuführen.

5.2 Pflanzliste A

- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Trauben-Eiche (Quercus petraea)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Platane (Platanus acerifolia)

5.3 Pflanzliste B

Bodendeckende Gehölze:

Gehölz	SL/qm
Berberis 'Verrucandi'	4
Cornus stolonifera 'Kelsey'	4
Euonymus fortunei in Sorten	4-10 (je nach Sorte)
Hedera helix	6
Lonicera pileata u. L. nitida	4
Pachysandra tenninalis	9
Potentilla fruticosa in Sorten	4-5
Rosa rugosa	1
Bodendeckende Rosen in Sorten	3-4
Rosa rugotida	3-4
Stephanandra incisa 'Crispa'	5
Symphoricarpos x chenaultii	2
Vinca minor	9

Hecken:

Carpinus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

IV. RECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Gebührensatzungen grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel) zulässig.

2. Baumschutzsatzung

Die für die Umsetzung des Planvorhabens zu fallenden Baumbestände sind nach der Baumschutzsatzung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes im Flecken Lauenau auszugleichen.

3. Kampfmittel

Gemäß Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen besteht für den Geltungsbereich ein allgemeiner Verdacht auf ein Vorkommen von Kampfmitteln. Im Falle des Auffindens verdächtiger Gegenstände oder außergewöhnlicher Verfabungen des Erdraums sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4. 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. 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.

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 4 und 11 BauNVO

- Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung - Nahversorgung -
- Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 bis 11 BauNVO

0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,8

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I

GH Gebäudehöhe als Höchstmaß über Normalhöhennull (NHN)

3. Überbaubare Grundstücksfläche

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO

■ Baugrenze

4. Stellplätze und Nebenanlagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12 u. 14 BauNVO

■ Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

St Fläche für Stellplätze
s. textl. Festsetzung II Nr. 4

W Fläche für Werbeanlagen (Werbepylon / Werbetafel)
s. textl. Festsetzung II Nr. 4 sowie III. Gestalterische Festsetzungen "Werbeanlagen"

5. Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB

- Verkehrsfläche
- P private Verkehrsfläche
- F + R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25

■ Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
s. textl. Festsetzung Nr. 5.1.2 und 5.1.3

II. BESTANDSDARSTELLUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellungen

(ohne Festsetzungsscharakter)

- Bestandsgebäude
- Rückbau Gebäude
- Flurstück mit Flurstücksnummer
- Höhenangaben ü. NHN

2. Nachrichtliche Übernahmen

■ Stellplatz

3. Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Nutzungsschablone
GRZ	Vollgeschosse	
	Höhe baulicher Anlagen	

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

2.1.1 Die GRZ wird entsprechend den Höchstmaßen in der Planzeichnung festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes darf gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

2.2.1 Für das festgesetzte WA bzw. SO erfolgt die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen mittels Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) in der Planzeichnung.

2.2.2 Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut eines Gebäudes definiert.

2.2.3 Die Gebäudehöhe ist als Höhe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

2.3 Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

2.2.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf bei Pult- und Flachdächern in dem Sondergebiet für untergeordnete Bauteile, etwa Technikaufbauten, in der Summe bis maximal 2,0 m über Gebäudehöhe überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

3.1.1 Die überbaubare Grundstücksfläche darf im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch untergeordnete Bauteile wie bspw. Vordächer, Lüftungsgeräte oder Verschattungselemente um bis zu 1,5 m überschritten werden.

4. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO

4.1 Zulässigkeit von Stellplätzen und deren Zufahrten

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind nur in den dafür gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen

Gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind Werbeanlagen i.S.d. gestalterischen Festsetzungen III nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

III. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen nur an Gebäudefassaden angebracht werden, davon ausgenommen sind die zulässigen Werbeanlagen gemäß den weiteren Festsetzungen.

2. Im festgesetzten Sondergebiet sind je Gebäude max. zwei Werbeanlagen zulässig. Die Gesamtumrissfläche der Werbeanlagen darf bei selbstleuchtenden Werbeanlagen maximal 5 % der jeweiligen Fassadenfläche, bei nichtselbstleuchtenden Werbeanlagen maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche umfassen. Die Werbeanlagen dürfen maximal 0,5 m von der Gebäudefassade abstehen.

3. Zusätzlich sind innerhalb der separat festgesetzten Flächen für Werbeanlagen zulässig:

3.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Werbeanlagen W1 ein Pylon mit einer maximalen Höhe von 94,1 m über NHN und einer Werbefläche von max. 6 qm.

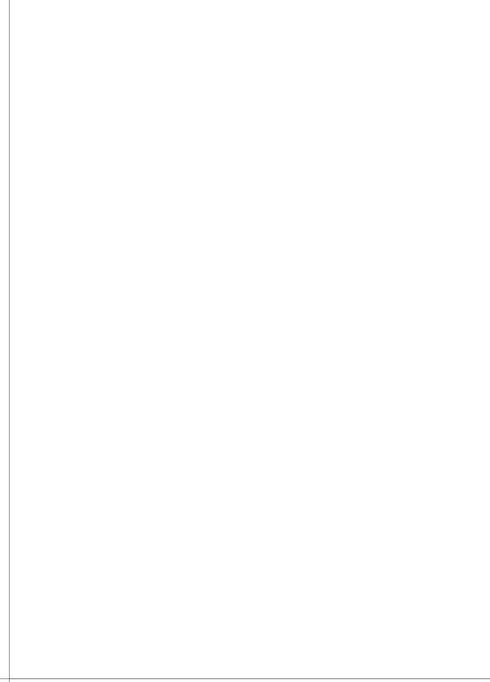
3.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Werbeanlagen W2 eine Werbetafel mit einer maximalen Höhe von 90,9 m über NHN und einer Werbefläche von max. 11 qm

4. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Gestaltung von Dachflächen

1. Als zulässige Dachformen werden für das Sondergebiet Pult- sowie Flachdächer festgesetzt.

2. Für das Allgemeine Wohngebiet werden Sattel- bzw. Flachdächer festgesetzt.



Samtgemeinde Rodenberg
Bauleitplanung des Flecken Lauenau
Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 40
»Im Hausweidenfeld II«, 2. Änderung

- Abschrift -

Stand der Bearbeitung:
August 2020
Maßstab:
1:500 auf A0

Planbearbeitung

postwelters | partner
Architekten & Stadtplaner
Arndtstraße 37
D-44135 Dortmund
Fon +49 231 47 73 48 60
info@post-welters.de

Dortmund, den 27.08.2020
Planbearbeiter J. Stier

Lauenau, den 28.08.2020
Gez. Fiedler

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Geometrische Eindeutigkeit

Die Planunterlage, Stand 27.08.2020 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Lauenau, den 28.08.2020
Gez. Janisch

Gemeindedirektor

Aufstellung

Gem. § 2 Abs. 1 BauGB ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans durch den Verwaltungsausschuss des Flecken Lauenau am 05.02.2020 beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 18.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lauenau, den 28.08.2020
Gez. Janisch

Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat dieser Bebauungsplan mit Begründung vom 27.04.2020 bis einschließlich 29.05.2020 öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 18.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lauenau, den 28.08.2020
Gez. Janisch

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Lauenau hat am 06.08.2020 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Lauenau, den 28.08.2020
Gez. Janisch

Gemeindedirektor

Schlussbekanntmachung / Rechtskraft

Der Satzungsbeschluss ist am 31.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt mit der Bekanntmachung dieser Bebauungsplan in Kraft.

Dieser Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten.

Lauenau, den 31.08.2020
Gez. Janisch

Gemeindedirektor

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bauordnung für das Land Niedersachsen (Landesbauordnung - Niedersachsen) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch § 79 geändert durch Artikel 3 § 8 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gemeindeordnung für das Land Niedersachsen (NGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 1 des Gesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576).