

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Präambel des Bebauungsplanes

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat des Flecken Lauenau diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Felsenkeller“, OT Lauenau, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Lauenau, den 22.01.2019

Gemeindedirektor: [Signature] Bürgermeister: [Signature]

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Lauenau hat in seiner Sitzung am 27.09.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Felsenkeller“, OT Lauenau, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB am 14.02.2018 ortsblich bekannt gemacht worden.

Lauenau, den 20.02.2019

Gemeindedirektor: [Signature]

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Lauenau
Flur: 1

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: L4-223/2017, Stand vom 12.06.2017). 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.

Rinteln, den 18.01.2019
LGLN, Regionales Referat Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln

[Signature] (Unferschrift) (Kuhnt)

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Felsenkeller“, OT Lauenau, einschl. der Begründung wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro REINOLD
Seetorstraße 1a - 31737 Rinteln
Tel. 05751 - 9646744 Fax: 05751 - 9646745

Rinteln, den 16.01.2019

Planverfasser: [Signature] Matthias Reinold
Dipl.-Ing. für Raum- u. Stadtplanung
Architektur
Seetorstraße 1a
31737 Rinteln
Telefon 05751-9646744
Telefax 05751-9646745

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Lauenau hat in seiner Sitzung am 18.06.2018 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Felsenkeller“, OT Lauenau, und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.06.2018 ortsblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Felsenkeller“, OT Lauenau, und der Entwurf der Begründung haben vom 10.07.2018 bis 10.08.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausliegen und wurden gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB zusammen mit der ortsblichen Bekanntmachung zeitgleich auf der Internetseite der Samtgemeinde Rodenberg zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Lauenau, den 20.01.2019

Gemeindedirektor: [Signature]

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Lauenau hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Felsenkeller“, OT Lauenau, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB in seiner Sitzung am 04.12.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB) gebilligt.

Lauenau, den 20.01.2019

Gemeindedirektor: [Signature] Bürgermeister: [Signature]

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Felsenkeller“, OT Lauenau, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.02.2018 im Amtsblatt Nr. 11 vom 14.02.2018 für den Landkreis Schaumburg ortsblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Felsenkeller“, OT Lauenau, ist damit am 14.02.2018 in Kraft getreten.

Lauenau, den 05.02.2019

Gemeindedirektor: [Signature]

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Felsenkeller“, OT Lauenau, ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lauenau, den _____

Gemeindedirektor: [Signature]

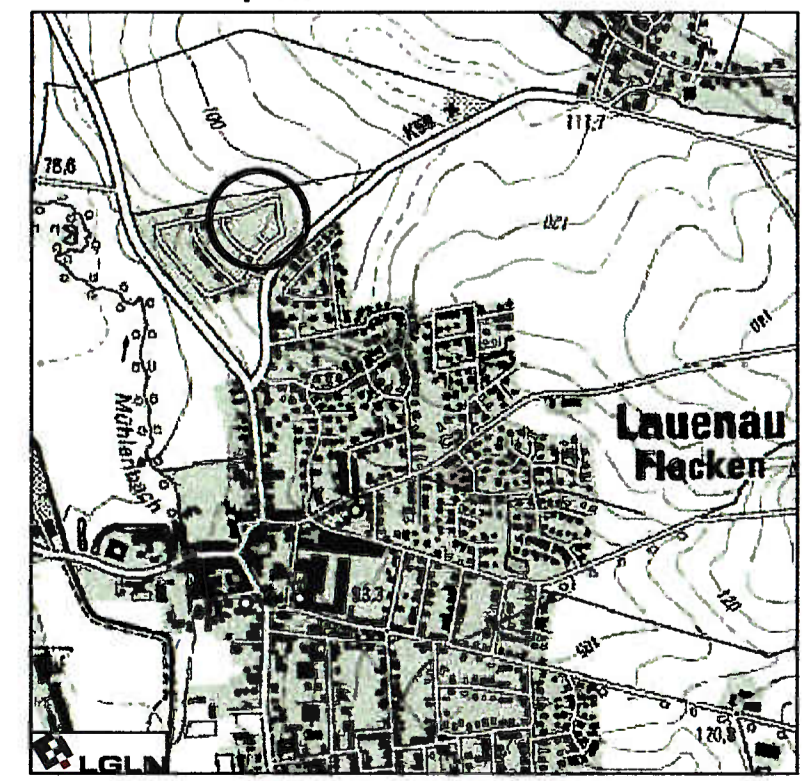
Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates übereinstimmt und dass die für die Rechtsverwirklichkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Lauenau, den 05.02.2019

Gemeindedirektor: [Signature]

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000 (TK 25)
Maßstab: 1:25.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA / WA1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
WA2 / WA3

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl § 16 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse § 16 BauNVO
GHmax=12,00 m maximale Gebäudehöhe (siehe textl. Festsetzungen § 1) § 16 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE § 9 (1) Nr. 2 BauGB

a abweichende Bauweise, im Sinne einer offenen Bauweise, ohne Begrenzung der Gebäudelänge (siehe textl. Festsetzungen § 2) § 22 BauNVO
E offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
Baugrenze § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) Nr. 10 BauGB
Bezeichnung der Lärmpegelbereiche § 9 (1) Nr. 24 BauGB

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Gebäude
294 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
Bemaßung

I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

(1) Innerhalb des festgesetzten WA 3-Gebietes wird die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 12,00 m begrenzt. Als maßgeblicher Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.
(2) Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbauzustand auf Höhe der mittleren Frontbreite der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Grundstücksgrenze. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksseite, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.

§ 2 Abweichende Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das WA 3-Gebiet gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig) ohne Begrenzung der Gebäudelänge. Die maximale Gebäudelänge wird durch die festgesetzte Baugrenze definiert.

§ 3 Baufeldräumung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Baufeldräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Sofern ein Biologe vor Baubeginn feststellt, dass keine Brut (mehr) im Wirkbereich des Eingriffs vorhanden sind, ist auch ein abweichender Baubeginn, bspw. nach der Getreideernte im August möglich.

§ 4 Festsetzungen zum Lärmschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Lärmschutzwall
Innerhalb der festgesetzten WA 1-, WA 2- und WA 3-Gebiete sind aufgrund der bestehenden Verkehrslärmumgebung (K 58 Rodenberger Straße und Fegendorfer Straße) gegenüber den lt. DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerten erhöhte Lärmimmissionen (Verkehrslärm) zu erwarten. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind daher nachfolgend dargestellte Maßnahmen zum passiven und aktiven Immissionsschutz festgesetzt:
Auf den im B-Plan festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist entlang der Rodenberger Straße ein Lärmschutzwall zu errichten. Die Höhe des Lärmschutzwalles beträgt 4 m. Die Begründung des Lärmschutzwalles richtet sich nach § 3 der textlichen Festsetzung (Gehölzwahl siehe Anlagen 1). Bezugsebene für die Höhe des Lärmschutzwalles ist die angrenzende K 58. Im Bereich der Sichtdreiecksflächen ist alternativ die Errichtung einer begrünten Lärmschutzwand zulässig.

(2) Passiver Lärmschutz
Zum Schutz vor den von der K 58 hervorgerufenen Lärmimmissionen werden zum Schutz gegen Außenlärm im WA 1-, WA 2- und WA 3-Gebiet bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (passiver Schallschutz). Bei der Bemessung der im WA 1- und WA 3-Gebiet vorzusehenden Schallschutzmaßnahmen ist der im B-Plan dargestellte Lärmpegelbereich III zu beachten. Dieser Lärmpegelbereich findet Anwendung für die der Lärmquelle zugewandten Seiten der baulichen Anlagen. Die der Lärmquelle abgewandte Seite von baulichen Anlagen kann einen Lärmpegelbereich niedriger betragen. Diesbezüglich wird auf die aktuellen technischen Regelwerke der DIN 4109, der VDI-Richtlinie 2719 bzw. auf die 24. Verordnung zur Durchführung des BImSchG verwiesen.

(3) Innerhalb des festgesetzten WA 1-, WA 2- und WA 3-Gebietes wird bei Schlafräumen und Kinderzimmern eine entsprechende konstruktive Zwangslüftung festgesetzt.

II. Hinweise

1. Änderungsgegenstände der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Felsenkeller“

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf folgende Änderungsgegenstände:
- Festsetzung von bislang als WA1-Gebiet festgesetzten Flächen (Flst. 283, 282, 281 und 280) als WA 3-Gebiet mit einer GRZ von 0,4, max. 2 Vollgeschossen, einer abweichenden Bauweise sowie einer Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen auf max. 12,00 m,
 - Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche als 8 m breite Anbindung an die Fegendorfer Straße im Bereich der Flst. 278 und 279, damit verbunden Rücknahme der festgesetzten WA 1- und WA 2-Gebiete sowie Verlegung der Baugrenzen,
 - Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des WA-Gebietes (Flst. 296 und 295),
 - Herausnahme des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für das Flst. 287.

2. **Bodenrechtliche Festsetzungen**
Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 48 „Am Felsenkeller“ getroffenen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert und weiterhin rechtsverbindlich. Auf den Bebauungsplan Nr. 48 „Am Felsenkeller“ wird verwiesen.
3. **Rechtsgrundlagen**
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerklärung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113).
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. S. 190).
4. **Archäologische Denkmalpflege**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, wie etwa Keramikscherven, Steingeräte oder Schläcken sowie Holzkohlenasammungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder E-Mail Berthold@SchaumburgerLandschaft.de), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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.
5. **Verdichtungsempfindlichkeit der Böden**
Die Böden im Plangebiet sind verdichtungsgefährdet. Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens zu vermeiden. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten sollte nur bei geeigneten Bodenwasserverhältnissen gearbeitet werden. Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind, sollten möglichst nicht oder nur sehr wenig befahren werden. Bodenschonende Maßnahmen sollten sich bereits in einer entsprechenden Erschließung des Baugbietes widerspiegeln. Hier können beispielsweise Festlegungen für schwächere Böden (Überfahrungsverbot) oder empfindliche Bereiche (Kernzeichnung und Absperrung) getroffen und Maßnahmen vertraglich in Vorhabens- und Erschließungsplänen formuliert werden. Baggermaten sollten vorgehalten werden. Eine Karte der Verdichtungsempfindlichkeit der Böden im Plangebiet ist im Internet unter <http://bis.lbg.de/cadomapp3#> eingestellt.

**Bauleitplanung des Flecken Lauenau
Landkreis Schaumburg**

**Bebauungsplan Nr. 48
„Am Felsenkeller“
- 1. Änderung -
OT Lauenau**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
(gem. § 13 a BauGB)**

- Urschrift -

Maßstab 1:1.000

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Seetorstraße 1a
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745