

## BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 40 "Im Hausweidenfeld II"

Mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung  
und Teilaufhebung

des Bebauungsplanes Nr. 19 "Im Hausweidenfeld"

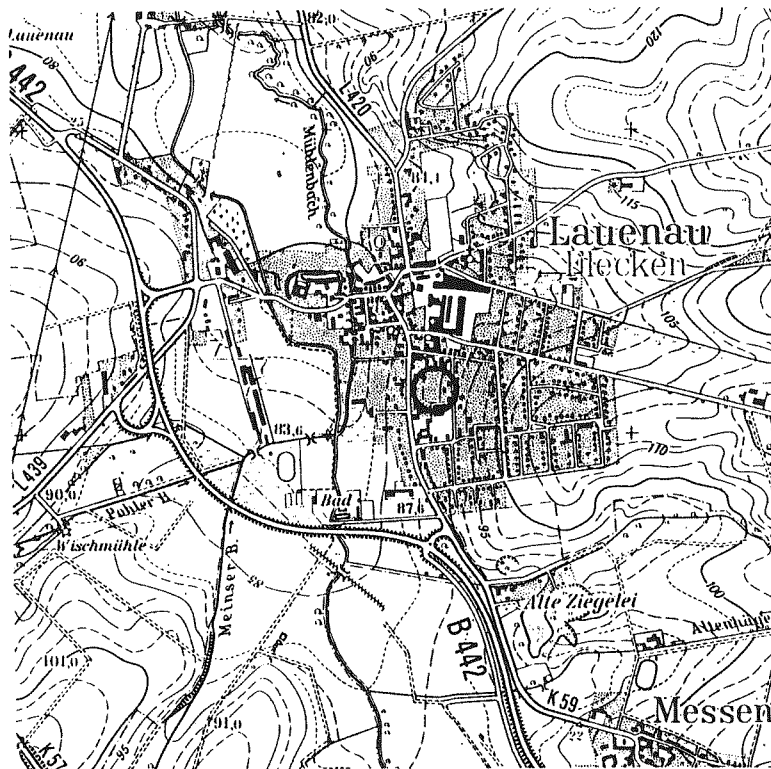
Flecken Lauenau

Landkreis Schaumburg

Regierungsbezirk Hannover

Stand: 30.08.1995

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25 000  
Blatt-Nr. 3722      Ausgabejahr/Fortführungsstand 1990  
Herausgegeben vom  
Niedersächsischen Landesverwaltungsamt - Landesvermessung -  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Rinteln  
Antragsbuchnummer: V 48/95

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Askan Lauterbach  
Stadtplaner SRL  
Dipl.-Ing. Inga Steding

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planerische Rahmenbedingungen	1 - 5
1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	1
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse	1
1.3 Flächennutzungsplan	2 - 3
1.4 Bebauungsplan Nr. 19 "Im Hausweidenfeld" (Teilaufhebung)	4 - 5
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	6
3. Planungskonzept	6 - 9
3.1 Nutzungsstruktur	6 - 7
3.2 Verkehrserschließung	7
3.3 Natur und Landschaft, Grünordnung	7 - 9
3.4 Gestaltung	9
4. Festsetzungen der Bebauungsplanes	9 - 13
4.1 Art der baulichen Nutzung	10 - 11
4.2 Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
4.4 Gestalterische Festsetzungen	13
4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13 - 14
*) 4.6 Stellplätze	14
4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
4.8 Aktiver Schallschutz	15
5. Ver- und Entsorgung	15 - 16
6. Vereinbarkeit mit benachbarter Nutzung, Immissionen, Altlasten	16 - 17
7. Abgehende Landwirtschaftsflächen	17
8. Flächenbilanz	17
9. Bodenordnende Maßnahmen	17
10. Kosten	17

Der Bebauungsplan Nr. 40 "Im Hausweidenfeld II" bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Maßnahmen, die für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes erforderlich sind.

Um eine rechtsverbindliche Verwirklichung dieser Aufgabe zu erreichen, hat der Verwaltungsausschuß des Flecken Lauenau am 09.08.1995 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

## 1. Planerische Rahmenbedingungen

### 1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Fleckens Lauenau, und zwar östlich der Coppenbrügger Landstraße (K 59) und westlich der Straße "Im Hausweidenfeld". Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem Übersichtsplan bzw. aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ersichtlich.

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke:

217/1, 219/2, 219/3 und 225/3 der Flur 2, Gemarkung Lauenau.

Die Größe des Plangebietes beträgt 1,05 ha.

### 1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse

Die im Plangebiet gelegenen Flächen stellen z. Z. zum überwiegenden Teil (Flurstücke 217/1 östlicher Teil, 219/2 und 219/3) eine brachliegende Baulücke dar, welche mit einer Vegetationsdecke überzogen ist. Diese besteht aus einer Grasschicht sowie verschiedenartigem Baumbestand. Im Bereich des Flurstückes 219/2 ist eine ehemalige Gartennutzung erkennbar. Im östlichen Bereich des Flurstückes 219/3 ist auf einer eingezäunten Fläche von ca. 275 m<sup>2</sup> ein kleines Wohnhaus (Grundfläche ca. 40 m<sup>2</sup>) existent.

Die Flurstücke 217/1 westlicher Teil und 225/3 sind mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut.

Die Geländehöhen im Plangebiet steigen von Westen nach Osten kontinuierlich an. Der Höhenunterschied beträgt dabei rd. 6 m.

### 1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg ist am 17.10.1980 (Az. 309.7-21101.2-57/7/80) durch die Bezirksregierung Hannover genehmigt worden und hat mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover am 04.03.1981 Wirksamkeit erlangt.

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 40 abgedeckten Flächen sind im Flächennutzungsplan als "gemischte Bauflächen" (M) gemäß § 1 (1) Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

Des weiteren sind eine Elektrizitätsfreileitung (20 KV) sowie ein Symbol für Parkplätze dargestellt.

Die Freileitung ist zwischenzeitlich verkabelt worden.

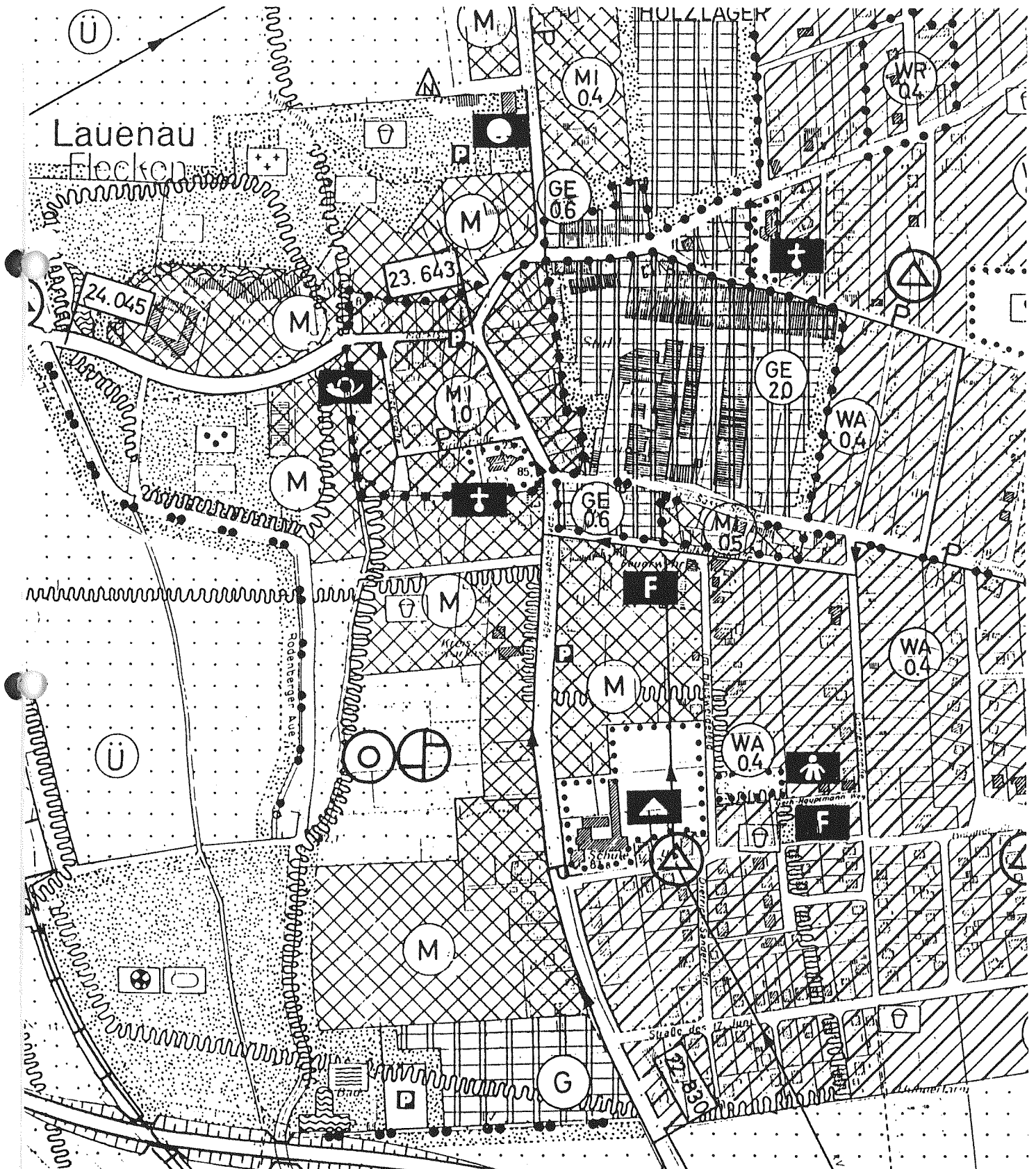
Ein Bedarf an öffentlichen Parkplätzen ist am ausgewiesenen Standort nicht mehr gegeben, so daß auch diese Darstellung als nicht mehr aktuell anzusehen ist und somit keine Vorgabe für die vorliegende verbindliche Bauleitplanung darstellt.

Auf Seite 3 sind die zeichnerischen Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgebildet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 "Im Hausweidenfeld II" sind gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln.

Zeichnerische Darstellungen des Flächennutzungsplanes

M. 1 : 5.000



#### 1.4 Bebauungsplan Nr. 19 "Im Hausweidenfeld" (Teilaufhebung)

Der Bebauungsplan Nr. 19 "Im Hausweidenfeld" ist mit seiner amtlichen Bekanntmachung am 17.10.1979 rechtskräftig geworden.

Der nordwestliche Teilbereich dieses Planes (Festsetzungen: Mischgebiet und Garagen) wird nunmehr durch den B-Plan Nr. 40 neu überplant, da die Ausweisungen nicht zur Realisierung gelangt sind.

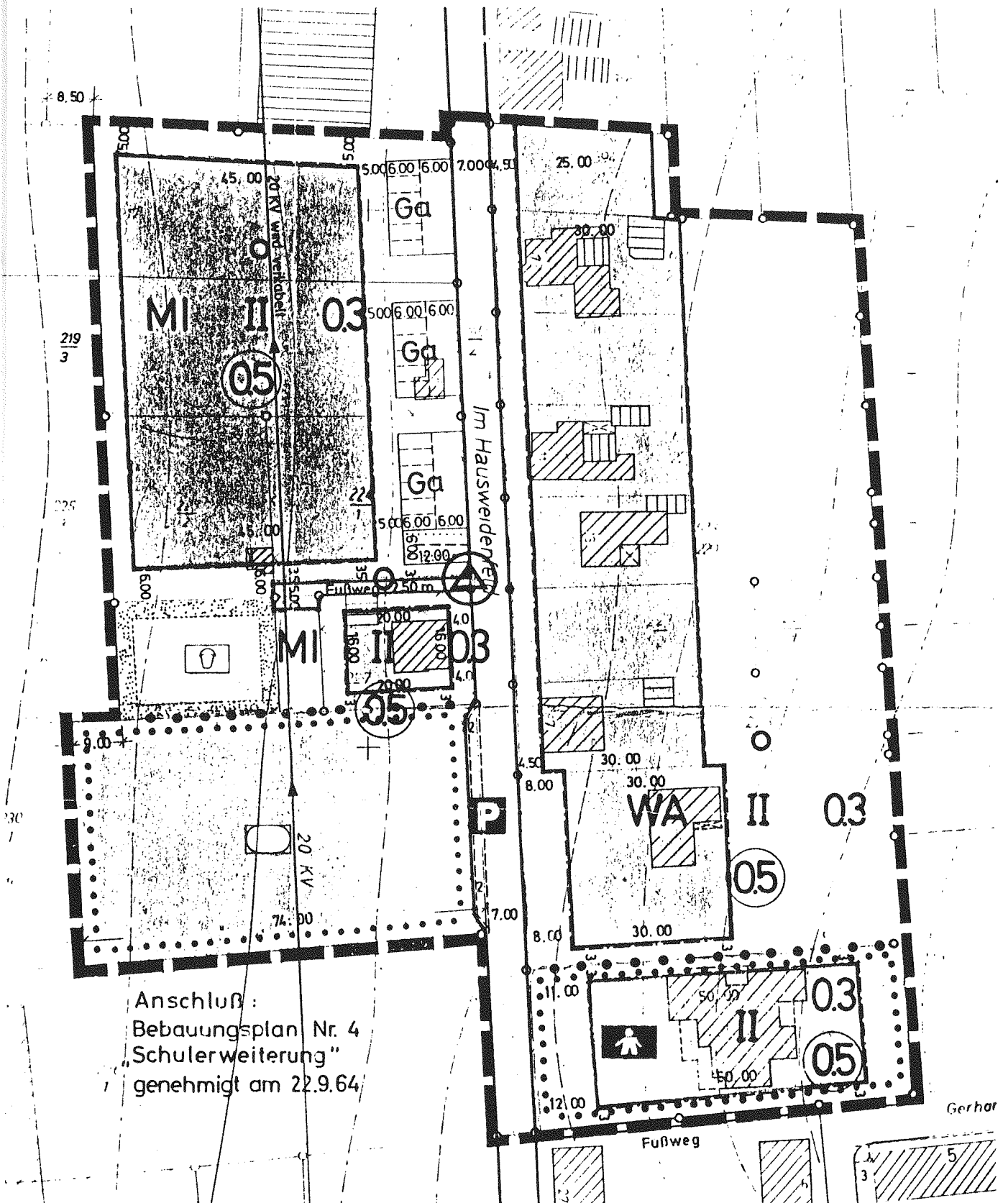
Der genannte Bereiche ist in das städtebauliche Gesamtkonzept des B-Planes Nr. 40 integriert worden, welches auf den folgenden Seiten begründet wird.

In den neu überplanten Teilbereichen der Flurstücke 217/1 und 219/9, Flur 2, Gemarkung Lauenau tritt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 19 "Im Hausweidenfeld" außer Kraft.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 gehen aus der folgenden Abbildung hervor.

Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 "Im Hausweidenfeld"

M. 1 : 1.000



Anschluß:  
Bebauungsplan Nr. 4  
"Schulerweiterung"  
genehmigt am 22.9.64



## 2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der vorliegenden Planung verfolgt der Flecken Lauenau das Ziel, den bisher nicht realisierten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 "Im Hausweidenfeld" in das städtebauliche Konzept des B-Planes Nr. 40 "Im Hausweidenfeld II" zu integrieren.

Dieses Konzept sieht die Ansiedlung eines neuen Einkaufsmarktes vor, um die Versorgung der anwachsenden Bevölkerung Lauenaus mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfes auch weiterhin sicherstellen zu können.

Der gewählte Standort ist aufgrund der gleichzeitigen Nähe zum nördlich gelegenen Zentrum sowie zu den östlichen Wohngebieten als besonders geeignet anzusehen.

Der Bebauungsplan soll zur Verwirklichung der o. g. Zielsetzung den Zweck erfüllen, die benötigten Bauflächen und Stellplatzflächen bereitzustellen.

Dabei sollen außerdem eine ortstypische Gestaltung der Bebauung und eine ausreichende Durchgrünung sichergestellt sowie vermeidbare Beeinträchtigungen der Nachbarschaft ausgeschlossen werden (sh. auch Kap. 4.8 und 6).

## 3. Planungskonzept

### 3.1 Nutzungsstruktur

Im östlichen Plangebiet ist die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes vorgesehen. Dabei soll die Höhenentwicklung im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan, welcher in diesem Bereich eine 2geschossige Bebauung zulässt, auf ein 1 Vollgeschoß beschränkt werden, um visuelle Beeinträchtigungen der östlich gelegenen Wohnnutzungen ausschließen zu können.

Die für den Einkaufsmarkt benötigten Stellplatzflächen werden zum überwiegenden Teil im westlichen zentralen Plangebiet angeordnet. Dabei wird die Erschließung für Kfz-Verkehr ausschließlich über die Copenbrügger Landstraße (K 59) stattfinden.

Die nördlich und südlich an die Stellplatzflächen angrenzenden bebauten Grundstücke sind in die Planung integriert worden, um auch in den bisher nicht durch Bebauungspläne abgedeckten Randbereichen die städtebauliche Ordnung sicherstellen zu können. Hier sollen die vorhandenen Nutzungsstrukturen erhalten bleiben.

Das im östlichen Plangebiet vorhandene Wohnhaus Im Hausweidenfeld Nr. 6 soll dem gegenüber nicht bauleitplanerisch abgesichert werden, da auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine entsprechende überbaubare Fläche eines Baugebietes ausgewiesen ist. Wenn gleich das Gebäude rechtlich gesehen Bestandsschutz genießt und eine Beseitigung desselben aufgrund der jetzigen bauleitplanerischen Festsetzungen nicht zwingend notwendig ist, sollte hier eine Aufgabe der Wohnnutzung im Nahbereich des geplanten Einkaufsmarktes angestrebt werden.

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes gemäß Niedersächsischem Gesetz über Spielplätze wird verzichtet, da die Neuerrichtung von Wohngebäuden nicht vorgesehen ist.

### 3.2 Verkehrerschließung

Wie bereits oben erwähnt, wird die Erschließung des Einkaufsmarktes für den Kfz-Verkehr ausschließlich von der Coppenbrügger Landstraße aus erfolgen. Eine zusätzliche Anbindung für Fußgänger und Radfahrer soll von der Straße "Im Hausweidenfeld" erfolgen, um auch eine kurze Verbindung zu den östlich gelegenen Wohngebieten herzustellen.

Die Erschließung der Grundstücke Coppenbrügger Landstraße 27 und 31 bleibt wie bisher gesichert.

Für die Erschließung des Plangebietes sind ausschließlich private Anlagen vorgesehen. Auf die Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen kann deshalb verzichtet werden.

### 3.3 Natur und Landschaft, Grünordnung

Auf der Grundlage des § 1 (5) Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) und § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten.

Bei der folgenden Änderung / Erweiterung ist bei der Beurteilung der vorgenannten Belange zu berücksichtigen, daß von dem 1,05 ha umfassenden Plangebiet:

1. 0,34 ha bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19 enthalten und als Mischgebiet ausgewiesen sind und
2. 0,43 ha (Grundstücke Coppenbrügger Landstraße 27 und 31) bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB bebaut sind.

Durch die vorliegende Planung wird somit lediglich für 0,28 ha neues Baurecht geschaffen.

#### Bestand

Wie bereits in Kap. 1.2 dargelegt, bestehen die unbebauten Grundstücke im Plangebiet aus brachliegenden Flächen, welche von einer niedrigen Vegetationsdecke überzogen sind. Zusätzlich ist vereinzelter Baumbestand anzutreffen.

Das an der Coppenbrügger Landstraße gelegene Grundstück 219/2 stellt einen ehemaligen Nutzgarten dar, der ebenfalls brach gefallen ist.

Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind überwiegend als Ziergärten angelegt und teilweise baumbestanden.

#### Eingriffe in Natur und Landschaft / Kompensation

Bei der Beurteilung, ob die vorliegende B-Plan-Änderung / Erweiterung Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet, so daß § 8a BNatSchG auf den B-Plan anzuwenden und über Vermeidungs- / Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu entscheiden ist, ist insbesondere zu berücksichtigen, daß teilweise bereits Baurecht besteht bzw. eine Bebauung bereits vollzogen ist.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die klimatischen Bedingungen können aufgrund der innerörtlichen, allseits von Bebauung geprägten Lage ausgeschlossen werden.

Dem Vermeidungsgrundsatz nach § 8 BNatSchG wird Rechnung getragen, in dem im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes die Versiegelung durch die Anwendung der neuen Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 wirksam begrenzt wird. Zusätzliche textliche Festsetzungen ermöglichen eine weitere Reduzierung der Versiegelung.

Die aufgrund der geplanten umfangreichen Stellflächen zu befürchtenden Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes können durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien (Öko-Pflaster) ebenfalls vermieden werden.

Als weitere Vermeidungsmaßnahme ist die Umwandlung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Garagenanlagen (Ga) in eine zusammenhängende Pflanzfläche von 15 m Tiefe (entlang der Straße "Im Hausweidenfeld") anzusehen.

Der teilweise Verlust des Baumbestandes sowie die verbleibende Versiegelung durch Überbauung (nur Differenzbetrag zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan) können durch die Festsetzung umfangreicher Bepflanzungen mit heimischen Bäumen und Sträuchern ausgeglichen werden.

Zusammenfassend ist hier anzuführen, daß die durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch die vorgenannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen als kompensiert angesehen werden.

Dieses wird durch die nachstehende Bilanz verdeutlicht:

Bruttobauland:	10.470	m <sup>2</sup>
davon B-Plan Nr. 19:	-3.400	m <sup>2</sup>
Coppenbrügger Landstraße 27 und 31:	<u>-4.300</u>	<u>m<sup>2</sup></u>
neu bebaubar:	2.770	m <sup>2</sup>
x GRZ 0,75 (incl. 25 % Überschreitung)	rd. 2.078	m <sup>2</sup>
davon wasserdurchlässige Stellplatzflächen	<u>rd. -765</u>	<u>m<sup>2</sup></u>
neue Versiegelung	<u>1.313</u>	<u>m<sup>2</sup></u>
Pflanzangebote:	<u>1.500</u>	<u>m<sup>2</sup></u>

Die festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden in Kap. 4.5 erläutert.

### 3.4 Gestaltung

Um in dem ortskernnahen, städtebaulich sensiblen Plangebiet eine ortstypische Bebauung sicherstellen zu können, sind geeignete gestalterische Festsetzungen als Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Im einzelnen sind Festsetzungen zu den Dachneigungen, Dachdeckungen, Fassadengestaltungen, Fassadengliederungen sowie zu den Werbeanlagen getroffen worden.

Für den Bereich des ausgewiesenen geplanten Einkaufsmarktes wurden zusätzlich Höhenbeschränkungen erlassen, um negative Auswirkungen auf die nachbarschaftlichen Wohnnutzungen ausschließen zu können.

## 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 40 "Im Hausweidenfeld II" enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BVBl. I S. 2253) in der z. Zt. gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der z. Zt. gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 158) in der z. Zt. gültigen Fassung

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird der erläuterten Nutzungskonzeption entsprechend als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Wie bereits in Kap. 3.1 erläutert, soll in dem unbebauten Bereich des Plangebietes ein Einkaufsmarkt angesiedelt werden. Dieser wird insgesamt eine Brutto-Geschoßfläche von ca. 1.870 m<sup>2</sup> und eine Verkaufsfläche von ca. 1.207 m<sup>2</sup> aufweisen. Diese verteilt sich auf 3 separate Läden mit folgenden Verkaufsflächen:

- 693 m<sup>2</sup> für Lebensmittel
- 485 m<sup>2</sup> für Drogerieartikel bzw. / und Textilien
- 29 m<sup>2</sup> für Backshop

Aufgrund der Unterteilung in separate Läden kann davon ausgegangen werden, daß die sogenannte Vermutungsgrenze (1.200 m<sup>2</sup> Geschoßfläche), bei deren Überschreitung nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung zu erwarten sind, nicht erreicht wird. Auch die Bezirksregierung Hannover geht in ihrer raumordnerischen Beurteilung vom 14.09.1994 (Az. 201.2-32061-7) davon aus, daß keine wesentlichen raumordnerische Auswirkungen von dem geplanten Einkaufsmarkt zu erwarten sind.

Im Rahmen der zu erteilenden Baugenehmigung ist durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, daß es nicht zu einer späteren Zusammenlegung der Läden kommt.

Die Ausweisung eines Mischgebietes ist aufgrund des o. g. Sachverhaltes ausreichend und außerdem auch zweckmäßig, um einer nicht tragbaren Ausweitung der Einzelhandelsfunktionen an diesem Standort Einhalt zu gebieten.

Die bereits bebauten Grundstücke im Plangebiet sind aufgrund der Nutzungsstruktur an der Coppenbrügger Landstraße ebenfalls als Mischgebiete ausgewiesen.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung sind die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse (Z) festgesetzt worden.

Für das mit MI-1 bezeichnete Mischgebiet wurde eine gemäß BauNVO maximal mögliche GRZ von 0,6 sowie eine GFZ von ebenfalls 0,6 festgesetzt. Hierdurch soll eine optimale Ausnutzung der ortskernnahen Flächen ermöglicht werden. Die Höhenentwicklung ist in diesem Bereich auf ein Vollgeschoß beschränkt, um die Nachbarschaft vor übermäßigen visuellen und sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen.

Für die bereits bebauten Grundstücke sind reduzierte GRZ von 0,4 und GFZ von wiederum 0,6 ausgewiesen. Die reduzierte Grundflächenzahl ist dabei ausreichend, um auch diesen Grundstücken gewisse Entwicklungsmöglichkeiten vorzuhalten. Entsprechend den vorherrschenden Bebauungshöhen bei der Coppenbrügger Landstraße werden hier 2 Vollgeschosse zugelassen.

Um im Plangebiet allgemein eine übermäßige Versiegelung der Baugrundstücke auszuschließen, wurde die gemäß BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächen durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

von 50 v.H. auf 25 v.H. beschränkt.

#### 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Um einer Umsetzung der vorliegenden Planung des Einkaufsmarktes zu ermöglichen, wird für das mit MI-1 gekennzeichnete Mischgebiet eine abweichende Bauweise in der Form festgesetzt, daß die Längen und Tiefen der/des Gebäude(s) nicht begrenzt sind.

Die durch Baugrenzen gebildete überbaubare Fläche ist auf den unmittelbaren Standort des geplanten Gebäudes beschränkt, so daß dieses eindeutig fixiert ist.

Für die bebauten Grundstücke wird die offene Bauweise festgeschrieben, welche auch im übrigen Umfeld an der Coppenbrügger Landstraße realisiert ist.

#### 4.4 Gestalterische Festsetzungen

Die im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung erlassenen Festsetzungen sollen sicherstellen, daß eine städtebaulich geordnete und ortsbildgerechte Bebauung stattfindet.

Um diese Zielsetzung zu verwirklichen, sind die Trauf- und Giebelhöhen, die Dachformen, -neigungen und -deckungen vorgegeben worden. Außerdem sind unpassende Formen von Werbeanlagen ausgeschlossen worden.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Giebelhöhen bieten im Zusammenhang mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse einen wirksamen Schutz vor einer ungewollten Höhenentwicklung in dem östlichen, vom natürlichen Geländeniveau her ansteigenden Bereich. Dem gegenüber erscheint eine entsprechende Beschränkung im westlichen Plangebiet nicht notwendig.

Die Festsetzungen der zulässigen Dachformen und Dachneigungen sowie Dachdeckungen sind in Anlehnung an die ortstypische Dachlandschaft gewählt worden.

Auch die Fassadengestaltung ist zur Sicherstellung einer gestalterischen Einordnung auf die ortstypischen Materialien beschränkt. Die weiteren Festsetzungen bezüglich einer Gliederung der Fassaden sollen das Entstehen von monotonen, überdimensioniert wirkenden Baukörpern verhindern.

#### 4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung übermäßiger Versiegelungen festgesetzt:

- Beschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der
  - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
  - Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,auf 25 v. H.



- Festsetzung, daß nicht überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO nur in wasserdurchlässiger Ausführung (wie z.B. wasserdurchlässiges Öko-Pflaster) zulässig sind.
- \*) - Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 2,0 m Breite und einer nachhaltig gegen Überfahren gesicherten Gesamtfläche von 10 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Zur vollständigen Kompensation der verbleibenden Eingriffe in den Naturhaushalt ist insgesamt eine Fläche von 1.500 m<sup>2</sup> gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB als Pflanzgebot festgesetzt. Diese Flächen sind deckend mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Außerdem ist je 6 angelegter Stellplätze mindestens 1 Laubbaum auf gleichem Grundstück zu pflanzen.

#### \*) 4.6 Stellplätze

Die Anordnung der Stellplatzflächen ist durch zeichnerische Festsetzungen vorgegeben. Diese sind überwiegend im westlichen Bereich angeordnet, in geringerer Zahl jedoch auch im nördlichen sowie im östlichen Plangebiet vorgesehen.

Die Zulieferung wird an der Südseite des geplanten Gebäudes (im Bereich der südlichen ausgewiesenen Baugrenze) stattfinden. Für die notwendigen Rangierfahrten der Zulieferungsfahrzeuge werden ausreichende Flächen vorgehalten.

#### 4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bereich des Flurstückes 225/3 ist eine 3 m breite Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausgewiesen.

Die Festsetzung wurde getroffen, um im Falle einer ermöglichten rückwärtigen Bebauung die Erschließung sicherstellen zu können.

#### 4.8 Aktiver Schallschutz

Zum vorliegenden Bebauungsplan ist ein Schalltechnisches Gutachten erstellt worden. Dieses verdeutlicht die Notwendigkeit eines aktiven Schallschutzes im westlichen Bereich des Einkaufsmarktes. Aufgrund der vergleichsweise geringen, aber nicht mehr tolerierbaren Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte in der Spitzenstunde der verkehrlichen Belastung sind aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Südlich und nördlich des Parkplatzes an der Copenbrügger Landstraße sind mindestens 1,80 m hohe Einfriedigungen herzustellen. Diese Schallhindernisse sind entlang der gemeinsamen Grenze des Einkaufsmarktes mit dem Flurstück 225/3 und an der parkplatzzugewandten Seite der Grünfläche zum Flurstück 217/1 zu erstellen.

Um ihre Funktion als Schallhindernis wahrnehmen zu können, sind die Einfriedigungen ohne Öffnungen, blickdicht und in massiver Bauweise zu errichten. Die Bauweise wird in erster Linie durch die Materialwahl bestimmt, ein direkter Kontakt mit dem Erdboden ist aus schalltechnischen Gründen erforderlich.

Als Material kommen Baustoffe in Betracht:

- Holz (in ausreichender Stärke)
- Mauerwerk, evtl. verklindert oder verputzt
- Betonwände, verklindert oder Sichtbeton.

#### 5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie der Anschluß an das Fernmeldenetz werden durch die Erweiterung bestehender Anlagen in der "Copenbrügger Landstraße" bzw. der Straße "Im Hausweidenfeld" sichergestellt.

Versorgungsträger sind:

- Hannover-Braunschweigische Stromversorgungs-Aktiengesellschaft (HASTRA)
- Landesgasversorgung Niedersachsen AG (LANDESGAS),
- Deutsche Bundespost - Bereich Telekom -,
- Samtgemeinde Rodenberg (zentrale Trinkwasserversorgung).

Zur Sicherstellung des notwendigen Brandschutzes sind im Mischgebiet gemäß DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Versorgung ist über das öffentliche Wasserleitungsnetz vorgesehen. Weitere Anforderungen an den Brandschutz, wie z.B. die Anordnung von Hydranten, sind mit dem Brandschutzbeauftragten beim Landkreis Schaumburg sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt dem Gefälle folgend zur "Coppenbrügger Landstraße", wo ein Anschluß an die vorhandene Kanalisation möglich ist.

Während das Schmutzwasser dem zentralen Gruppenklärwerk der Samtgemeinde Rodenberg zugeführt wird, wird das anfallende Regenwasser in den nächstgelegenen Vorfluter (Rodenberger Aue) abgeleitet.

## **6. Vereinbarkeit mit benachbarter Nutzung, Immissionen, Altlasten**

Die geplante Nutzung eines Teiles des Planbereiches als Einkaufsmarkt bringt ein gewisses Maß an Störungen für die umliegende Bebauung mit sich.

Um diese Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, sind sowohl aktive Lärmschutzmaßnahmen (sh. Pkt. 4.8) als auch Begrenzungen der Schalleistungen für den betriebsbedingten Lüfter erforderlich.

Die bereits unter 4.8 erläuterten Schallschutzmaßnahmen dienen dazu, die Immissionsbelastung der angrenzenden Wohnhäuser auch in Zeiten mit maximalen Kundenverkehrsaufkommen auf ein tolerierbares Maß zu reduzieren.

Für den Lüfter wurde eine Kontingentierung des Schalleistungspegels auf 82 dB(A) tags und 70 dB(A) nachts getroffen. Zwischen 6.00 und 7.00 Uhr, bzw. 19.00 und 22.00 Uhr darf die Schalleistung des Lüfters maximal 79 dB(A) betragen (Ruhezeiten gemäß VDI 2058). Die Begrenzung des Schalleistungspegels ermöglicht eine Einhaltung der Immissionsgrenzwerte an der benachbarten Bebauung.

Wenn der Lüfter im Gegensatz zu der in der Schalltechnischen Berechnung getroffenen Annahme nicht an der östlichen Hausfront angebracht wird, so wird eine Nachberechnung erforderlich.

Der Schalleistungspegel des Lüfters kann erhöht werden, wenn entsprechende Hindernisse auf dem Schallausbreitungsweg die Schalleistung abmindern.

Die maximal zulässige Erhöhung des Schalleistungspegels entspricht dem Absorptionsmaß des Schallhindernisses.

Aus den angrenzenden Gebieten keine Immissionsstörungen zu erwarten, die negative Einflüsse auf die geplanten Nutzungen ausüben könnten.

Altlasten / Altablagerungen sind in dem Plangebiet nach heutigen Erkenntnissen nicht vorhanden.

### **7. Abgehende Landwirtschaftsflächen**

Durch die Gebietsausweisung des Bebauungsplanes werden keine Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen.

### **8. Flächenbilanz**

Bruttobaufläche = Nettobauland:	10.470 m <sup>2</sup>	=	1,05 ha	=100,0 %
davon private Pflanzflächen:	1.500 m <sup>2</sup>	=	0,16 ha	= 14,8 %

### **9. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig, da der Investor des geplanten Einkaufsmarktes die benötigten Grundstücke bereits erworben hat.

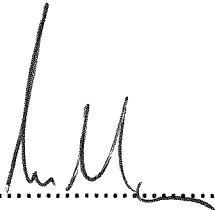
### **10. Kosten, Finanzierung**

Im Rahmen der vorliegenden Planung fällt kein Erschließungsaufwand gemäß § 127 ff BauGB an.

Für die Kanalisationsanlagen und die Wasserversorgung werden Beiträge nach den Abgabensatzungen der Samtgemeinde Rodenberg erhoben.

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 40 "Im Hausweidenfeld II" gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt.

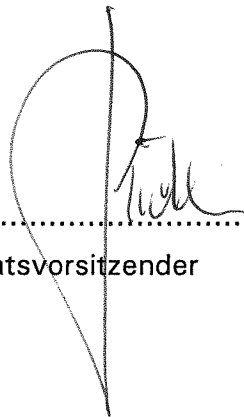
Lauenau, den 24.11.1995



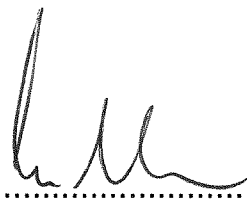
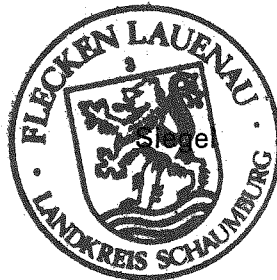
Gemeindedirektor

Der Rat des Fleckens Lauenau hat diese Begründung in seiner Sitzung am 01.11.95 gebilligt.

Lauenau, den 24.11.1995



Ratsvorsitzender



Gemeindedirektor