



Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA1/WA1*	Allgemeines Wohngebiet (siehe text. Festsetzungen § 1)	§ 4 BauNVO
WA2		§ 16 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,35	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
GH max = 9,50 m	Gesamthöhe der baulichen Anlagen maximal 9,50 m (siehe text. Festsetzungen § 2)	§ 16 BauNVO
BAUWEISE; BAUGRENZE		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
EA	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
B	Baugrenze	§ 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
O	öffentliche Verkehrsflächen	
S	Straßenbegrenzungslinie	
F	öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung: "Fußweg"	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
O1	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: "Begleitgrün"	
O2 RRB	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: "Regenrückhaltebecken"	
O3	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: "Rahmeneingrünung"	
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN		§ 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB
U	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
U	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 (5) BauNVO
G	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
M	Müllbehältersammelplatz	
SONSTIGE DARSTELLUNGEN (OHNE NORMENCHARAKTER)		
B	Gebäude	
177	Flurstücknummer	
177	Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten	

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 diesen Bebauungsplan Nr. 53 "Am Deister II", einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Am Deister", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
 Rodenberg, den 29.07.2013
 Der Gemeindedirektor
 In Vertretung
 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss des Flecken Lauenau hat am 09.01.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Am Deister II", einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Am Deister", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Rodenberg, den 29.07.2013
 Der Gemeindedirektor
 In Vertretung

Planunterlage
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
 Gemarkung: Lauenau Flur: 2
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung, Niedersachsen
 © 2013 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Registerkanton Hameln

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53 "Am Deister II", einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Am Deister", wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro REINOLD
 Seetorstraße 1a - 31737 Rinteln
 Tel. 05751 - 9646744 Fax: 05751 - 9646745
 05751 - 9646744
 Rinteln, den 29.07.2013
 Planverfasser

Satzungsbeschluss
 Der Rat des Flecken Lauenau hat den Bebauungsplan Nr. 53 "Am Deister II", einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Am Deister", nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.08.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB einschl. Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung beschlossen.
 Rodenberg, den 29.07.2013
 Der Gemeindedirektor
 In Vertretung

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss des Flecken Lauenau hat am 24.04.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53 "Am Deister II", einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Am Deister" und der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53 "Am Deister II", einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Am Deister" und die Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen haben vom 30.04.2013 bis 29.05.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Rodenberg, den 29.07.2013
 Der Gemeindedirektor
 In Vertretung

Satzungsbeschluss
 Der Rat des Flecken Lauenau hat den Bebauungsplan Nr. 53 "Am Deister II", einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Am Deister", nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.08.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB einschl. Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung beschlossen.
 Rodenberg, den 29.07.2013
 Der Gemeindedirektor
 In Vertretung

Inkrafttreten
 Der Bebauungsplan Nr. 53 "Am Deister II", einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Am Deister", ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.07.2013 im Amtsblatt Nr. 3/2013 für den Landkreis Schaumburg bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 31.07.2013 in Kraft getreten.
 Rodenberg, den 31.07.13
 Der Gemeindedirektor
 In Vertretung

Verletzung von Vorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 53 "Am Deister II", einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Am Deister", ist die Verletzung von Vorschriften sowie beschriebene Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
 Rodenberg, den _____

I. Bodenrechtliche Festsetzungen

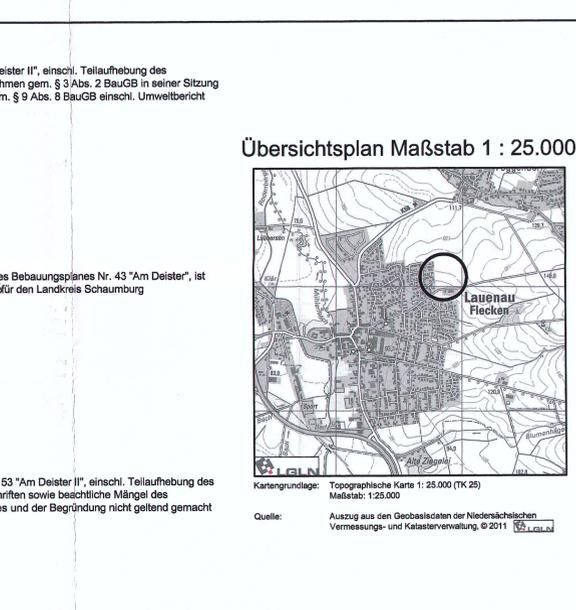
§ 1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
 (1) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA1*/WA2) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 (2) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA1/WA1*) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 (3) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA1/WA1*) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbetriebe,
 - Tankstellen.
 (4) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA2) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbetriebe,
 - Tankstellen.

§ 2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 Die Gesamthöhe der Gebäude innerhalb des WA1*- Gebietes wird auf max. 9,50 m über Bezugsebene begrenzt. Als Bezugspunkt der Gesamthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.
 Bezugsebene i.S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der arithmetischen Mitte des Grundstückes. 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.

§ 3 Anzupflanzende Bäume (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
 (1) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den privaten Baugrundstücken innerhalb der WA1/WA1*/WA2-Gebiete mindestens ein Laubbau oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.
 (2) Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Anhänge 1 und 2 der Begründung.

§ 4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Anhang 1 der Begründung). Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 1,50 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.

§ 5 Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 (1) Auf der als öffentliche Grünfläche (O1) mit Zweckbestimmung "Begleitgrün" festgesetzten Fläche ist eine gewässerbegleitende Brachfläche zu entwickeln. Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen, so dass sich freiwachsende Wildkrautfluren entwickeln. Zur Vermeidung von Verbuchungen ist die Mähnd der Fläche im Abstand von 3 Jahren zulässig. Innerhalb der Fläche ist zur gründerischen Gestaltung die Pflanzung von standortheimischen und -gerechten, klein- bis mittelkronigen Bäumen gem. der in Anhang 1 enthaltenen Gehölzartenliste zulässig. In diesem Fall sind die Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 cm im 1 m Höhe zu verwenden, in wuchsspezifischen Abständen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 (2) Auf der als öffentliche Grünfläche (O2) mit Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" festgesetzten Fläche ist ein Rückhaltebecken mit variierenden Böschungslagen für die Ableitung des im WA -Gebiet anfallenden Oberflächenwassers anzulegen bzw. zulässig.



(3) Auf der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (O3) mit Zweckbestimmung "Rahmeneingrünung" sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Anhang 1 der Begründung). Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 1,50 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Entlang der östlichen Grenze des Flst. 172/1 ist innerhalb der festgesetzten Grünfläche (O 3) eine Entwässerungsrinne von 1,50 m Breite zur Ableitung des von außen zufließenden Oberflächenwassers zu errichten und dauerhaft zu erhalten (von Osten kommend). Die von der Rinne eingenommenen Flächen sind von Bewuchs freizuhalten. Das anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb der Entwässerungsrinnen zur Versickerung zu bringen bzw. an den Seitengraben der Straße „Im Scheunenfeld“ abzuleiten.

(4) Die in (1) bis (3) festgesetzten Flächen dienen der Kompensation der im Plangebiet dieses Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft.

§ 6 Realisierungszeitpunkt der Kompensationsmaßnahmen
 Die in §§ 3 und 4 genannten Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken und die in § 5 genannten Kompensationsmaßnahmen nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen. Die genannten Kompensationsmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn, fertig zu stellen.

II. Hinweise

Baunutzungsverordnung
 Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inderkrafttreten am 27.01.1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S.466) erstellt worden.

Archäologischer Denkmalschutz
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohlenansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel.: 05722/9566-15 oder Email: 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.

Externer Kompensationsmaßnahmen
 Die nachfolgenden externen Kompensationsmaßnahmen werden dem Bebauungsplan Nr. 53 „Am Deister II“ zugeordnet.
 Aus den Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft resultiert ein Kompensationsdefizit von rd. 9.559 Werteinheiten. Dieses wird über gemeindeeigene externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt auf dem Flst. 16/13 bzw. Flur 1, Gemarkung Lauenau sowie auf dem Flst. 216/9 bzw. Flur 1, Gemarkung Feggendorf.

Abb.: Übersichtsplan der externen Kompensationsmaßnahmen, Maßstab 1:25.000, © LGLN

Anlage einer Obstwiese (Maßnahme 1)
 Der Ausgleich von rd. 6.800 Werteinheiten erfolgt auf dem Flurstück 16/13 bzw. Flur 1, Gemarkung Lauenau, durch die Umwandlung von Acker in eine Obstwiese auf einer Fläche von 2.900 m². Eine Liste der zu verwendenden Arten befindet sich in Anhang 2 der Begründung.

Abb.: Lage der externen Kompensationsmaßnahmen 1, Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1.000 © 2013 LGLN, RD Hameln, Katasteramt Rinteln

Anlage einer Feldhecke (Maßnahme 2)
 Der Ausgleich von rd. 3.759 Werteinheiten erfolgt auf dem Flurstück 216/9 bzw. Flur 1, Gemarkung Feggendorf, durch die Umwandlung von Acker in eine Feldhecke auf einer Fläche von 1.880 m². Die Hecke hat eine Länge von 120 m und eine Breite von 16 m. Eine Liste der zu verwendenden Arten befindet sich in Anhang 1 der Begründung.

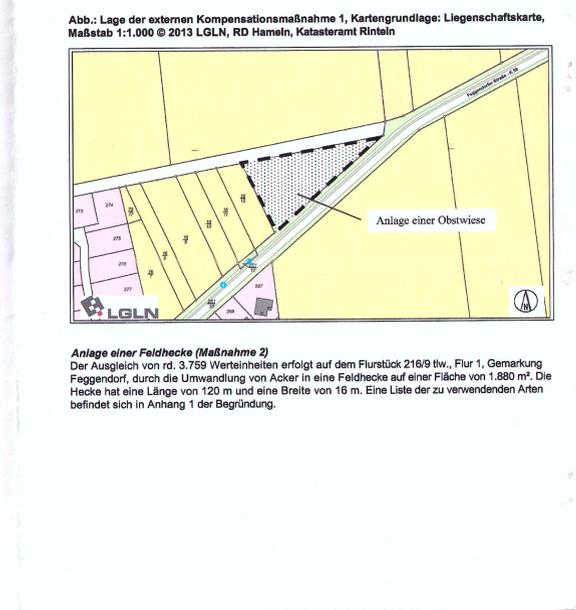


Abb.: Lage der externen Kompensationsmaßnahmen 2, Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1.000 © 2013 LGLN, RD Hameln, Katasteramt Rinteln

Bauleitplanung des Flecken Lauenau
 Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 53
"Am Deister II"
 einschl. Teilaufhebung des
 Bebauungsplanes Nr. 43 "Am Deister"

- Urschrift -

Maßstab: 1 : 1.000

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