

Verfahrensvermerke

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 der Kommunalverfassung des Landes Niedersachsen (NKomVG) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat des Flecken Lauenau den

Bebauungsplan Nr. 58 "Im Scheunenfeld"

bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Rodenberg, den
Bürgermeister Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Flecken Lauenau hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 "Im Scheunenfeld" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Rodenberg, den
Stadtdirektor

Planunterlage für die zeichnerische Festsetzung

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Lauenau
Maßstab: M. 1:1.000 Flur: 2

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: L4-142/2021, Stand vom 19.04.2021).

Rinteln, den
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover
Katasteramt Rinteln (Unterschrift)

Planunterlage zur Kartendarstellung -Ausgleichsfläche-

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Wiedensahl
Maßstab: M. 1:1.000 Flur: 4

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: 046-L4-142/2021, Stand vom 19.10.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Rinteln, den
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover
Katasteramt Rinteln (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 58 "Im Scheunenfeld" wurde ausgearbeitet von der SWECO GmbH, Karl-Wiechert-Allee 1B, 30625 Hannover

Hannover, den
(Planverfasser)

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom bis durchgeführt.

Rodenberg, den
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat des Flecken Lauenau hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rodenberg, den
Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Lauenau hat den Bebauungsplan Nr. 58 "Im Scheunenfeld" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Rodenberg, den
Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 58 "Im Scheunenfeld" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich (Abt. LK SHG Nr.) bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.

Rodenberg, den
Stadtdirektor

Verletzung von Vorschriften

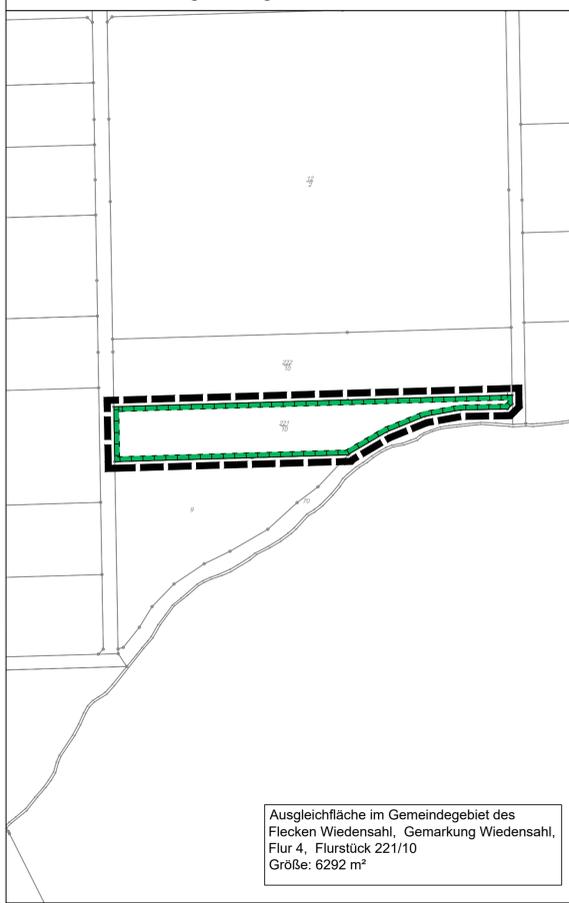
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 58 "Im Scheunenfeld" ist eine Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Rodenberg, den
Stadtdirektor

Zeichnerische Festsetzung Maßstab 1 : 1000



Kartendarstellung - Ausgleichsfläche - M. 1 : 2000



Ausgleichsfläche im Gemeindegebiet des Flecken Wiedensahl, Gemarkung Wiedensahl, Flur 4, Flurstück 221/10
Größe: 6292 m²

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

0 Offene Bauweise

▲ nur Einzelhäuser zulässig

— Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■ Öffentliche Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■ Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

● Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

■ Ausgleichsfläche: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP) 2022
geändert durch Verordnung von 07.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521)

Baunutzungsverordnung (BauNVO): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Samtgemeinde Rodenberg eingesehen werden.

Textliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für Verwallung), Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetrieben) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Grundflächenzahl**
 - Für das allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
 - Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes kann die max. GRZ von 0,4 durch Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
 - Höhe baulicher Anlage / Zahl der Vollgeschosse**
 - Für das allgemeine Wohngebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und Abs. 4, § 23 Abs. 3 BauNVO)**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
 - Überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb aller Baugebiete ist ausnahmsweise die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)**
 - Die Errichtung von Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind die Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Private Grünflächen**

Eine vollflächige Gestaltung der privaten Vorgartengebiete in Kies, Schotter und Steinen sind unzulässig. Mindestens 30 % der privaten Freifläche (Einfahrten, Wege und Vorgärten) zwischen Wohngebäude und Straßenverkehrsfläche sind zu durchgrünen.
 - Sonstiges grünordnerische Festsetzungen**
 - Erhalt und Ersatz von Gehölzen**

Die festgesetzten zu erhaltenden Bäume und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
 - Anzupflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind je angefangenen 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- Pflanzlisten**
- Pflanzliste 1:**
- Großkronige Bäume (> 15 m Höhe):**
- | | |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
- Mittelkronige Bäume**
- | | |
|------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Populus tremula | Zitterpappel |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

- Pflanzliste 2:**
- Großsträucher und Bäume 5-10 m Höhe:**
- | | |
|---------------------|------------------------|
| Corylus avellana | Hassel |
| Crataegus laevigata | Zweiggriffler Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingriffler Weißdorn |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
- Sträucher < 5 m Höhe**
- | | |
|--------------------|---------------|
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Rosa canina | Hundsrose |

- Zeitraum**

Die Pflanzung hat spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.
- Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich - Eingriffskompensation**

Die im Geltungsbereich entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfordern einen Ausgleich bzw. **Kompensationsbedarf von 10.209 FW** (Ausgangszustand 12.298 FW - Planzustand 2.089 FW) für die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften (Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt) und Boden und umfassen das Flurstück 174/47, 174/46 und 253/10 (tw) in der Flur 2.

- Örtliche Bauvorschriften**
 - Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind Dachziegel und Dachsteine zulässig. Die Verwendung hochglänzender Materialien ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Gartenlauben, Wintergärten sowie Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien.

Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern sind bei der Wahl der Dacheindeckung mit Ziegel oder Pfannen die Farbkataloge rot über Braun zu anthrazit bis dunkelgrau zu verwenden. Die Farbwahl hat in Anlehnung an die RAL-Farben 2001, 3002, 3003, 3004, 3009, 3011, 3013, 3016, 7015, 7016, 7024, 7026 und 8012 zu erfolgen.

Hinweise

- Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.
- Denkmalschutz**

Gemäß NIBIS (2023) sind innerhalb des Plangebiets und auch in der näheren Umgebung keine Kulturdenkmäler zu verzeichnen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringen Mengen meldepflichtig und müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld geahndet werden.

- H3 Boden**

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Es wird auf den Gebericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG als Leitfaden zum Thema Boden hingewiesen. Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort können u.a. über den NIBIS-Kartenserver erhalten werden.
- H4 Baum- und Vegetationsschutz**

Um eine Beeinträchtigung der vorhandenen zu erhaltenen Baum- und Vegetationsbestände zu vermeiden sind vor Baubeginn alle vorhandenen öffentlichen Grünflächen mit festen Schutzzäunen vor Fremdnutzungen als Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerflächen abzugrenzen.

Zum Schutz von Bäumen und deren Wurzelbereich sind während der Bauphase die RAS LP 4 und DIN 18920 anzuwenden.
- H5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen /Sicherungsmaßnahmen**

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind 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 Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehäusen, Abschleichen von Oberböden, 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 Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Gemeinde/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. Falls es zu unerwarteten Baumfällungen kommen sollte, sind zur Vermeidung von Individuen- oder Lebensraumverlusten Altbäume im unbelaubten Zustand auf ein Vorkommen von Fledermausquartieren (hier vor allem Winterquartiere) durch geschultes Personal bzw. durch eine biologische Fachkraft begleiten bzw. überprüfen zu lassen, um somit ein Fledermausbesatz zum Zeitpunkt der Rodung auszuschließen bzw. entsprechende Maßnahmen bei einem Positivbefund einzuleiten.
- H6 Niederschlagswasser**

Gemäß § 96 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, somit hat die Versicherung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken zu erfolgen.

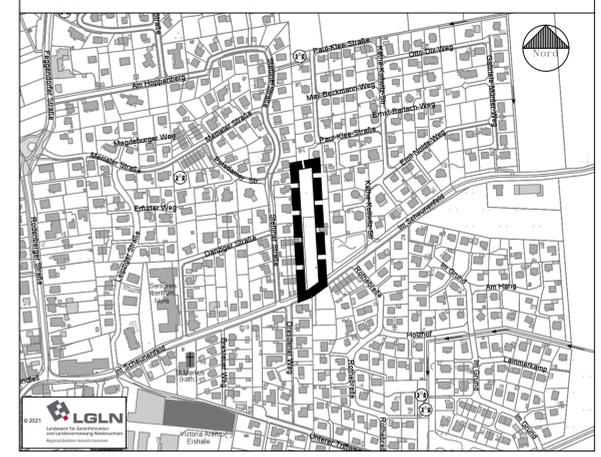
Gemäß Deutscher Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA), Arbeitsblatt DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" darf der Ab-stand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren maximalen Grundwasserstand das Mindestmaß von 1,00 m nicht unterschreiten.
- H7 Kosten**

Die Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden durch den Auftraggeber getragen. Sonstige Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes (z.B. bodenordnende Maßnahmen) sind nicht erforderlich.
- H8 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, die auf von der Gemeinde Lauenau bereitgestellten Flächen durchgeführt werden.**

Gesichert durch Grundsteinbarkeit / Vertrag / Eintrag ins Grundbuch

Auf den Flächen in der Gemeinde Wiedensahl, Gemarkung Wiedensahl in der Flur 4, Flurstück 221/10 mit einer Größe von 6.292 m² wird das Grünland (GMS) in ein Extensivgrünland umgewandelt. In der Begründung (Kap. 8.8) und Umweltbericht unter (Kap. 8).

ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 5000



Flecken Lauenau

Samtgemeinde Rodenberg

Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 58 "Im Scheunenfeld"

VORENTWURF

Projektstellung:	Bearb.:	CAD-Bearb.:	Projekt-Nr.:	Projekt-Datum:	Datum:	Maßstab:
A. Denksen	P. Tois	W. Bösch	0312-21-007	19.10.2023	10.10.2023	1 : 1.000

SWECO Sweco GmbH - Ressort Stadtplanung und Regionalentwicklung
D-30625 Hannover, Karl-Wiechert-Allee 1 B - Telefon +49 511 3407-261