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 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (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

© 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover

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

© 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover

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 Örtlichkeit 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 **22.01.2024** bis **26.02.2024** 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 ausgelegen.

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 (Abl. 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.

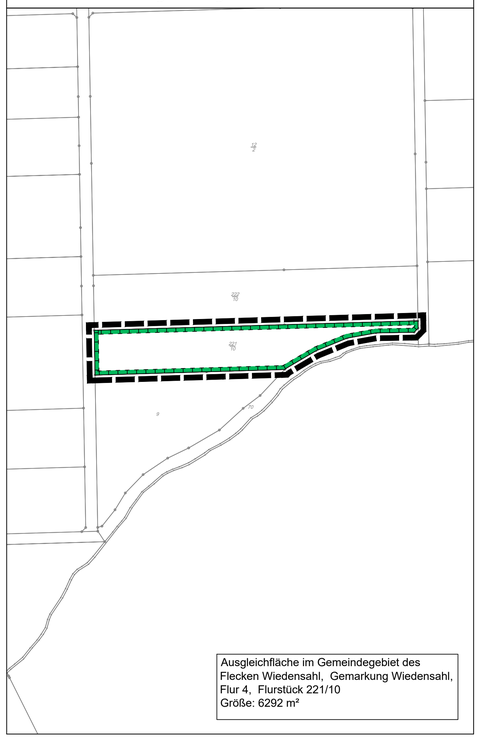
Rodenberg, den .... **Stadtdirektor**

Zeichnerische Festsetzung

Maßstab 1 : 1000

Kartendarstellung - Ausgleichsfläche -

M. 1 : 2000



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

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltung), Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetrieben) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Grundflächenzahl

2.1.1. Für das allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

2.2. Zahl der Vollgeschosse

2.2.1. Für das allgemeine Wohngebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und Abs. 4, § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1. Im Allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.2. 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)

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)

4.1. Die Errichtung von Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1. Private Grünflächen
Eine vollflächige Gestaltung der privaten Vorgartenbereiche in Kies, Schotter und Steinen sind unzulässig. Mindestens 30 % der privaten Freifläche (Einfahrten, Wege und Vorgärten) zwischen Wohngebäude und Straßenverkehrsfläche sind zu durchgrünen.

5.2. Sonstiges grünordnerische Festsetzungen

5.2.1. 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.

5.2.2. 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	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monigyna	Eingriffliger Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Sträucher < 5 m Höhe

Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose

5.3. Zeitraum
Die Pflanzung und die Kompensation hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach den ersten Baumaßnahmen im Eingriffsgebiet zu erfolgen.

5.4. 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 (ttw) in der Flur 2.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1. 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 Dachdeckung von geneigten Dächern sind bei der Wahl der Dacheindeckung mit Ziegel oder Pfannen die Farbskalen 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.

6.2. Beleuchtung
Eine nächtliche Beleuchtung entlang der Verkehrsfläche ist nur mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung mit nach unten ausgerichteten Lampentypen sowie einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite zulässig. Darüber hinaus sind nur Leuchtmittel mit einem eingeschränkten Spektralbereich, z. B. warmweiße LED ohne Blauanteil zu verwenden.

Hinweise

H1 Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

H2 Denkmalschutz
Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. 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. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

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 Geobericht 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 Schutze 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 Gehölzen, Abschieben von Oberboden, 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 Gehölzen/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
Aufgrund der wenig bis nicht versickerungsfähigen Böden in der Samtgemeinde Rodenberg und Gemeinde Lauenau sind Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung hinsichtlich des anfallenden Niederschlagswassers zu treffen. Um einer unkontrollierten Abflussbildung und den damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf die Umgebung sowie die Infrastruktur vorzubeugen, ist es notwendig, das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten. Diese Rückhaltung soll durch den Einsatz von geeigneten Retentionsvorrichtungen (z.B. Rigolen, Zisternensysteme o.ä.) erfolgen, welche das Wasser zunächst aufnehmen und anschließend kontrolliert und gedrosselt im Rahmen der gesetzlichen Regelwerke in das gemeindliche Abwasser-Trennsystem einleiten.

Sollte im Einzelfall nachgewiesen werden, dass der Boden versickerungsfähig ist, kann auf etwaige Retentionsvorrichtungen verzichtet werden.

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 § 1Abs. 3 BauGB, die auf, von der Gemeinde Lauenau, bereitgestellten Flächen durchgeführt werden.
Gesichert durch Grunddienstbarkeit und Vertrag mit der Samtgemeinde Rodenberg.

In der Gemeinde Wiedensahl, Gemarkung Wiedensahl in der Flur 4, Flurstück 221/10 mit einer Gesamtgröße von 6.292 m² wird die Ackerfläche in einem Umfang von 3.817 m² in ein mesophiles Grünland (GM) umgewandelt. In der Begründung (Kap. 8.8) und Umweltbericht unter (Kap. 6.9 und 9.1 sowie im Maßnahmenblatt) sind die Maßnahmen und das entsprechende Monitoring beschrieben.

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)

o — Offene Bauweise

E — 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

Ausgleichfläche: 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 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (**LROP**) 2022
geändert durch Verordnung vom 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

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen
und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG**)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

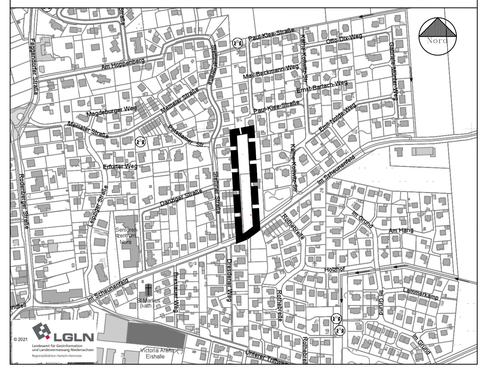
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz WHG)**
n der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

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.

ÜBERSICHTSKARTE

M. 1 : 5000


Nord
Stettiner Straße
Im Scheunenfeld
Am Hagen
Kirchstraße
Dorfstraße
Hauptstraße
Am Kiesberg
Am Kiesberg Weg
Am Steinberg
Am Steinberg Weg
Am Steinberg Ring
Am Kiesberg Ring
Am Kiesberg Stich
Am Steinberg Stich
Am Steinberg Stich Weg
Am Kiesberg Stich Weg
Am Steinberg Weg
Am Steinberg Ring
Am Kiesberg Ring
Am Kiesberg Weg