

Landkreis Schaumburg

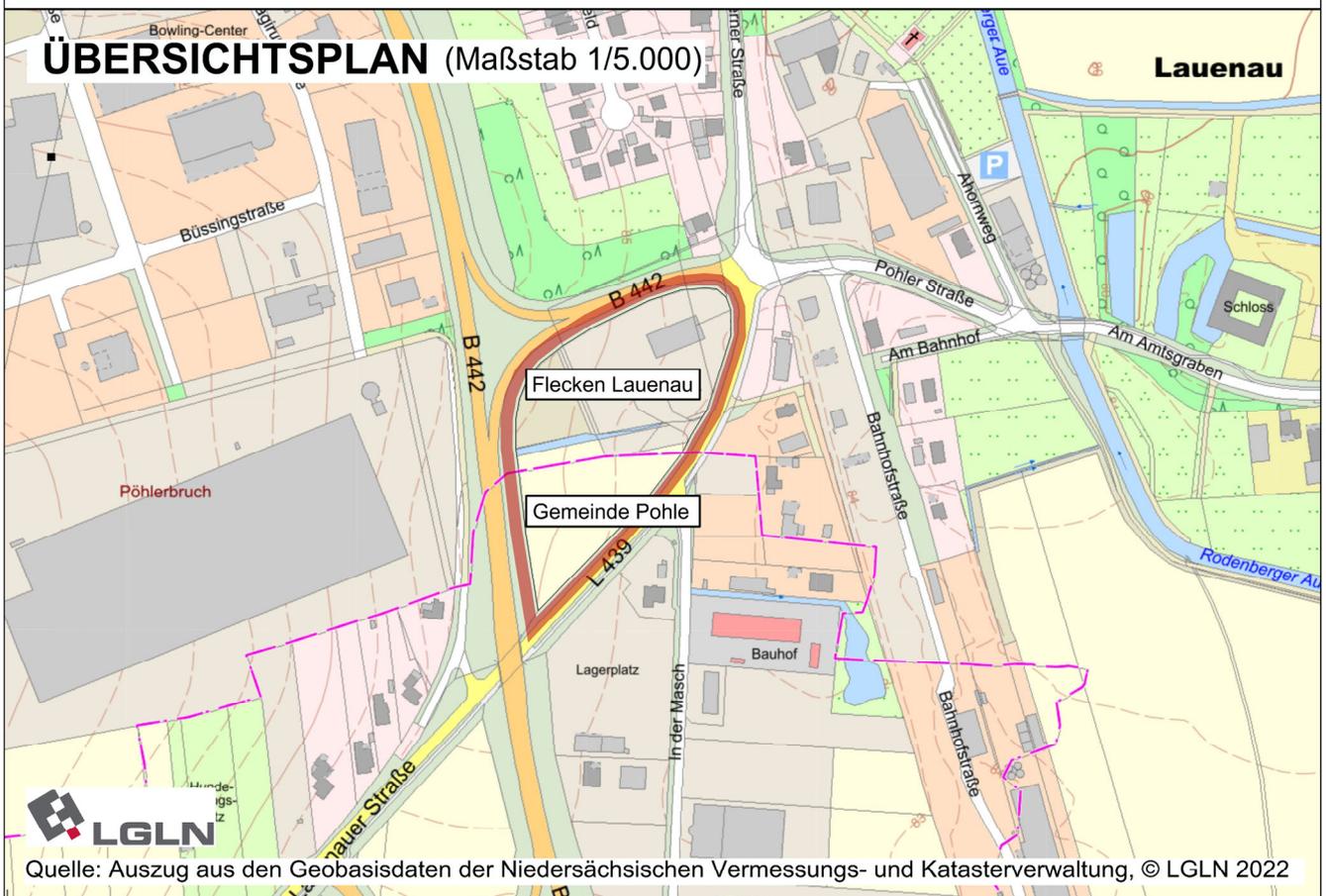
Gemeinde Pohle, Flecken Lauenau

Bebauungsplan Nr. 7 "Gewerbegebiet", 1. Änderung

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

M. 1 : 1000

Entwurf



Planung: ·· plan Hc ·· Stadt- und Regionalplanung, Architekt • Stadtplaner Dipl.-Ing. Ivar Henckel (AK Nds)

Stand: Januar 2025

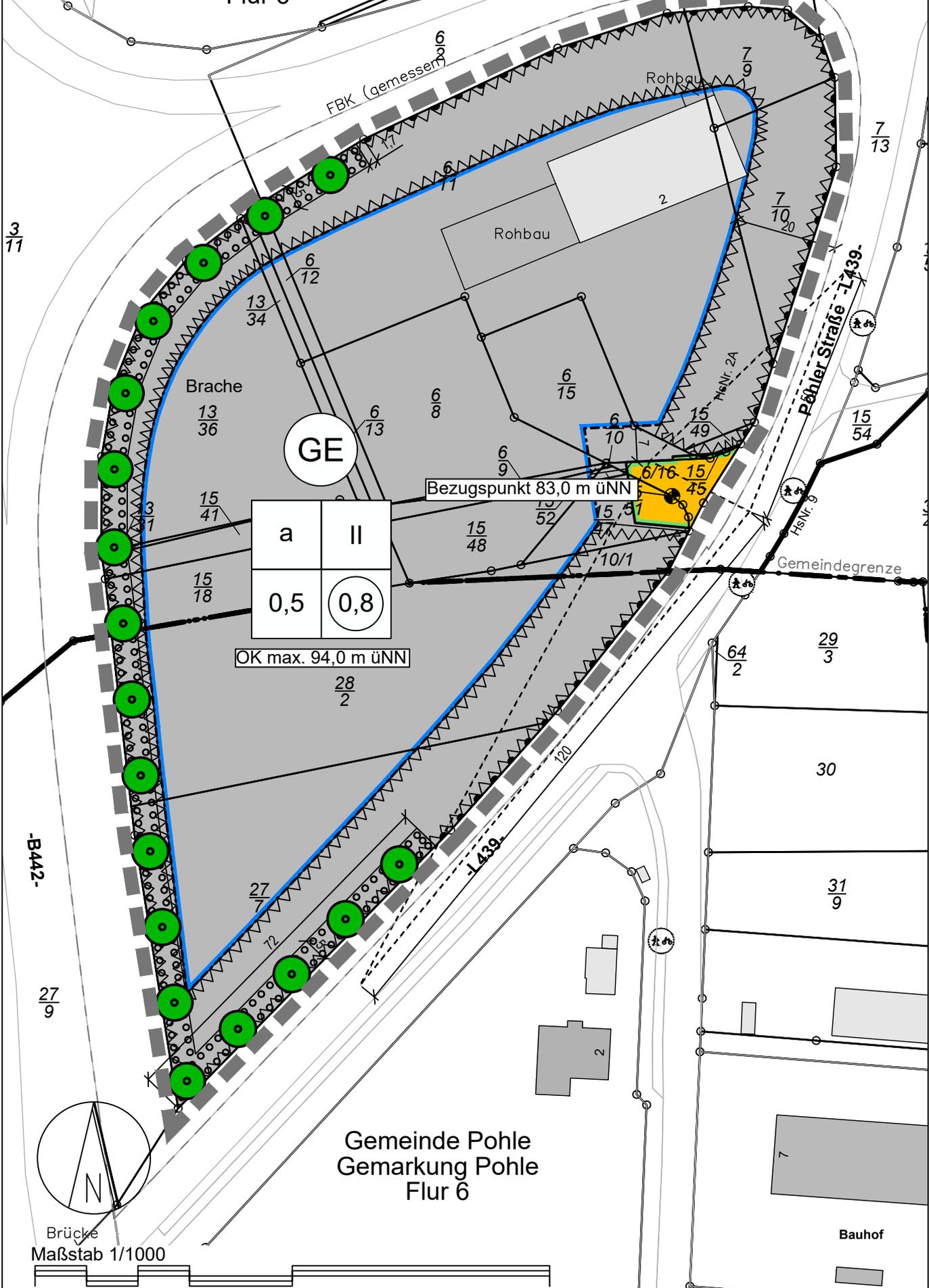
Datei: 250114-BPL07-1AE-GE-Entwurf-PlanZ

PLANZEICHNUNG (Maßstab 1/1000)

Gemeinde Flecken Lauenau
Gemarkung Lauenau
Flur 6

3/11

15/27



a	II
0,5	0,8

OK max. 94,0 m üNN

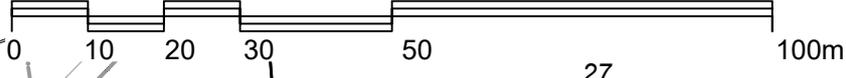
Bezugspunkt 83,0 m üNN

-B442-

27/9



Brücke
Maßstab 1/1000

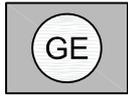


Gemeinde Pohle
Gemarkung Pohle
Flur 6

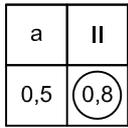
Bauhof

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN (PlanzV 90)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung



Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)



Nutzungsschablone

a = abweichende Bauweise (offene Bauweise mit Gebäudelängen > 50 m)

II = Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

0,5 = Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) = Geschossflächenzahl (GFZ)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen



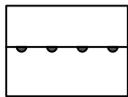
Straßenverkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

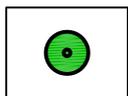
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

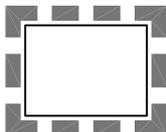
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



Bäume anpflanzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

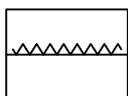
5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

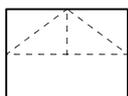
6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Nachrichtlich: Bauverbotszone (§ 9 FStrG und § 24 NStrG)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



Sichtdreieck (außerörtlich = 120 m, innerörtlich = 50 m, Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe dauerhaft freizuhalten.)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 1. Gewerbegebiet

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO)

Folgende sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

(gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 – 21 BauNVO

§ 2. Höhen der baulichen Anlagen

- (1) Bei der Festsetzung der Höhe von 94,0 m über NN handelt es sich um die maximale Höhen der Oberkanten baulicher Anlagen im Gewerbegebiet. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen bildet die Oberkante der Straßenverkehrsfläche zum Gewerbegebiet mit einer eingemessenen Höhe von 83,0 m über NN.
- (2) Eine Überschreitung der Festsetzung der Höhe um bis zu 5,0 m sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO zulässig, wenn dieser aus betriebstechnischen Gründen erfolgen und die Summe solcher baulichen Anlagen in ihrem Flächenverhältnis zur zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche maximal 5 % ausmachen.

(gemäß §18 BauNVO)

§ 3 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den gewerblichen Grundstücksflächen sind durch Versiegelung anfallende Oberflächenwasser zu versickern. Pro 100 m² vollversiegelter Fläche ist ein Stauvolumen von mindestens 1m³ als Versickerungsanlage herzustellen. Die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen.

Für Starkregenereignisse ist ein Überlauf an das öffentliche Kanalnetz vorzusehen.

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

§ 4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- (1) Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erfolgt eine Eingrünung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß der Gehölzliste (Tabelle siehe Hinweise) zu bepflanzen ist. Es sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit standort-heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Reihenabstand und Pflanzabstand in den Reihen: ca. 1,50 m. Pflanzgröße, verpflanzte Heister: min. 125-150 cm und 2x verpflanzte Sträucher: min. 100-150 cm. Die Anzahl der Baumstandorte für die anzupflanzenden Bäume ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Standorte dürfen von den festgesetzten Standorten geringfügig abweichen.
- (2) Die Pflanzgebote innerhalb des Plangebietes sind spätestens nach Beginn der Nutzung der neu entstandenen Gebäude folgenden Pflanzperiode (Herbst/ Winter bei Gehölzen) zu realisieren. Für Pflanzungen und Pflanzarbeiten gelten die Bestimmungen der DIN 18916 und die Empfehlungen der Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL).

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

§ 5 Beleuchtung

Im Geltungsbereich sind zur Außenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum nach aktuellem Stand der Technik zulässig. Hierbei ist der „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (BfN Skripten 543, 2019) zu Grunde zu legen. Lampen und Lampenschirme, die ein Streulicht erzeugen, sind nicht zulässig. Eine Lichtwirkung darf nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgen. Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichtete Leuchten sind nicht zulässig. Lichtpunkthöhen > 6,0 m über Gelände sind unzulässig.

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs.6 BauGB)

HINWEISE

Bauverbotszone

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und gemäß § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) dürfen längs der Fernstraßen Hochbauten jeder Art, sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, in einer Entfernung bis zu 20 Meter außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Archäologische Hinweise

Aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutz-gesetzes (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 der Stadt. Diese kann gemäß § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Grundsätzlich wird zur Berücksichtigung archäologischer Belange darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Kommunalarchäologie Dr. Lau, Tel.: 05722-956615, E-Mail: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) oder der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt 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.

Hinweise zum Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt.

Seitens der Bauherren/ des Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass es im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 BNatSchG, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Notwendige Rodungs-, Fäll- und Abrissarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse in den Wintermonaten durchzuführen. Die Baufeldfreimachung soll entsprechend außerhalb der Brut- und Setzzeit von Vögeln (1. März bis 15. Juli) erfolgen.

Grundsätzlich dürfen Gehölze nur außerhalb der Vegetationsperiode (vom 1. Oktober bis 28. Februar) gefällt oder stark zurückgeschnitten/ auf den Stock gesetzt werden. Pflegeschnitte sind auch innerhalb der Vegetationsperiode möglich (§ 39 BNatSchG).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Hinweise zum Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 202 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u. a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken.

Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Altlasten

Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Schaumburg (Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft, Jahnstraße 20, 31655 Stadthagen, Tel.: 05721-703-1413, E-Mail: wasser@schaumburg.de) zu unterrichten.

Gehölzliste: Standortgerechte, heimische Gehölze

Bäume		Sträucher	
Große Bäume (> 15 m bis 30 m):		Große Sträucher ~10 m:	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn ²	Corylus avellana	Hasel ¹
Castanea sativa	Ess- Kastanie	Crataegus laevigata	Zweiggriff. Weißdorn ^{1,2}
Fagus sylvatica	Rotbuche ¹	Crataegus monogyn.	Eingriff. Weißdorn ^{1,2}
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Quercus robur	Stieleiche	Prunus padus	Traubenkirsche ¹
Quercus petraea	Traubeneiche	Salix caprea	Salweide ²
Tilia cordata	Winterlinde ²	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder ¹
Ulmus minor	Feldulme	Viburnum opulus	Gem. Schneeball
Tilia platyphyllos	Sommerlinde*		
Mittelgroße Bäume (10 – 20 m):		Kleine Sträucher ~ 3 m :	
Acer campestre	Feldahorn ¹	Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze ^{1,2}
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Cornus sanguinea	Hartriegel ^{1,2}
Carpinus betulus	Hainbuche ¹	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche	Ligustrum vulgare	Liguster
Sorbus aucuparia	Eberesche ²	Rosa canina	Hundsrose ²
Sorbus domestica	Speierling	Salix purpurea	Purpur-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere ²	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Obstbäume (Halb -oder Hochstamm)			
¹ für Schnitthecken geeignete Gehölze			
² Pflanzen mit Angebot für nektar- und pollensammelnde Insekten			

RECHTSGRUNDLAGEN

- 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.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

