

Bauleitplanung des Flecken Lauenau

Landkreis Schaumburg

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Am Felsenkeller" OT Lauenau

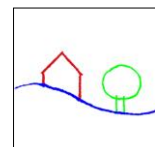
Bebauungsplan der Innenentwicklung
(gem. § 13 a BauGB)

-Entwurf-

M. 1:1.000

Stand 05/2018

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Seetorstr. 1a
Telefon 05751-9646744 - Telefax 05751-9646745



I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- (1) Innerhalb des festgesetzten WA 3-Gebietes wird die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 12,00 m begrenzt. Als maßgeblicher Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.
- (2) Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbauzustand auf Höhe der mittleren Frontbreite der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Grundstücksgrenze. 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. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksseite, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.

§ 2 Abweichende Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das WA 3-Gebiet gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig) ohne Begrenzung der Gebäudelänge. Die maximale Gebäudelänge wird durch die festgesetzte Baugrenze definiert.

§ 3 Baufeldräumung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Sofern ein Biologe vor Baubeginn feststellt, dass keine Bruten (mehr) im Wirkungsbereich des Eingriffs vorhanden sind, ist auch ein abweichender Baubeginn, bspw. nach der Getreideernte im August möglich.

§ 4 Festsetzungen zum Lärmschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Lärmschutzwall

Innerhalb der festgesetzten WA 1-, WA 2- und WA 3-Gebiete sind aufgrund der bestehenden Verkehrslärsituation (K 58 Rodenberger Straße und Feggendorfer Straße) gegenüber den lt. DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerten erhöhte Lärmimmissionen (Verkehrslärm) zu erwarten. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind daher nachfolgend dargestellte Maßnahmen zum passiven und aktiven Immissionsschutz festgesetzt:

Auf den im B-Plan festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist entlang der Rodenberger Straße ein Lärmschutzwall zu errichten. Die Höhe des Lärmschutzwalles beträgt 4 m. Die Begrünung des Lärmschutzwalles richtet sich nach § 3 der textlichen Festsetzung (Gehölzwahl siehe Anlagen 1). Bezugsebene für die Höhe des Lärmschutzwalles ist die angrenzende K 58. Im Bereich der Sichtdreiecksflächen ist alternativ die Errichtung einer begrünten Lärmschutzwand zulässig.

- (2) Passiver Lärmschutz

Zum Schutz vor den von der K 58 hervorgerufenen Lärmimmissionen werden zum Schutz gegen Außenlärm im WA 1-, WA 2- und WA 3-Gebiet bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (passiver Schallschutz). Bei der Bemessung der im WA 1- und WA 3-Gebiet vorzusehenden Schallschutzmaßnahmen ist der im B-Plan dargestellte Lärmpegelbereich III zu beachten. Dieser Lärmpegelbereich findet Anwendung für die der Lärmquelle zugewandten

Seiten der baulichen Anlagen. Die der Lärmquelle abgewandte Seite von baulichen Anlagen kann einen Lärmpegelbereich niedriger betragen. Diesbezüglich wird auf die aktuellen technischen Regelwerke der DIN 4109, der VDI-Richtlinie 2719 bzw. auf die 24. Verordnung zur Durchführung des BImSchG verwiesen.

- (3) Innerhalb des festgesetzten WA 1-, WA 2- und WA 3-Gebietes wird bei Schlafräumen und Kinderzimmern eine entsprechende konstruktive Zwangslüftung festgesetzt.

II. Hinweise

1. Änderungsgegenstände der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Felsenkeller“

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf folgende Änderungsgegenstände:

- Festsetzung von bislang als WA1-Gebiet festgesetzten Flächen (Flst. 283, 282, 281 und 280) als WA 3-Gebiet mit einer GRZ von 0,4, max. 2 Vollgeschossen, einer abweichenden Bauweise sowie einer Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen auf max. 12,00 m,
- Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche als 8 m breite Anbindung an die Feggendorfer Straße im Bereich der Flst. 278 und 279, damit verbunden Rücknahme der festgesetzten WA 1- und WA 2-Gebiete sowie Verlegung der Baugrenzen,
- Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des WA-Gebietes (Flst. 296 und 295),
- Herausnahme des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für das Flst. 287.

2. Bodenrechtliche Festsetzungen

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 48 "Am Felsenkeller" getroffenen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert und weiterhin rechtsverbindlich. Auf den Bebauungsplan Nr. 48 "Am Felsenkeller" wird verwiesen.

3. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Februar 2018 (Nds. GVBl. S. 22).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338).

4. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des

NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder E-Mail 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.

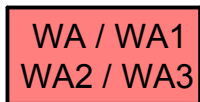
5. Verdichtungsempfindlichkeit der Böden

Die Böden im Plangebiet sind verdichtungsgefährdet. Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens zu vermeiden. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten sollte nur bei geeigneten Bodenwasserverhältnissen gearbeitet werden. Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind, sollten möglichst nicht oder nur sehr wenig befahren werden. Bodenschonende Maßnahmen sollten sich bereits in einer entsprechenden Erschließung des Baugebietes widerspiegeln. Hier können beispielsweise Festlegungen für schutzwürdige Böden (Überfahrungsverbot) oder empfindliche Bereiche (Kennzeichnung und Absperrung) getroffen und Maßnahmen vertraglich in Vorhabens- und Erschließungsplänen formuliert werden. Baggermatten sollten vorgehalten werden. Eine Karte der Verdichtungsempfindlichkeit der Böden im Plangebiet ist im Internet unter <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#> eingestellt.

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

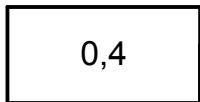


Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



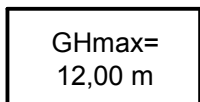
Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO



Zahl der Vollgeschosse

§ 16 BauNVO

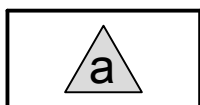


GHmax = maximale Gebäudehöhe
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 16 BauNVO

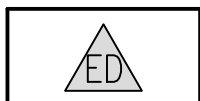
BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



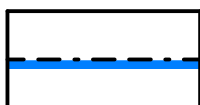
abweichende Bauweise, im Sinne einer offenen Bauweise; ohne Begrenzung der Gebäudelänge
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 22 BauNVO



offene Bauweise,
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 22 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



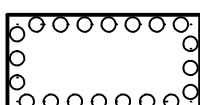
öffentliche Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB



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

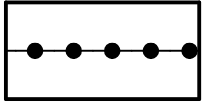
§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

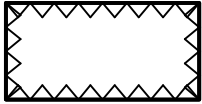


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB

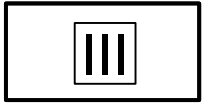


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

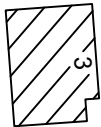
§ 9 (1) Nr. 10 BauGB



Bezeichnung der Lärmpegelbereiche

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

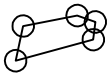
SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

294

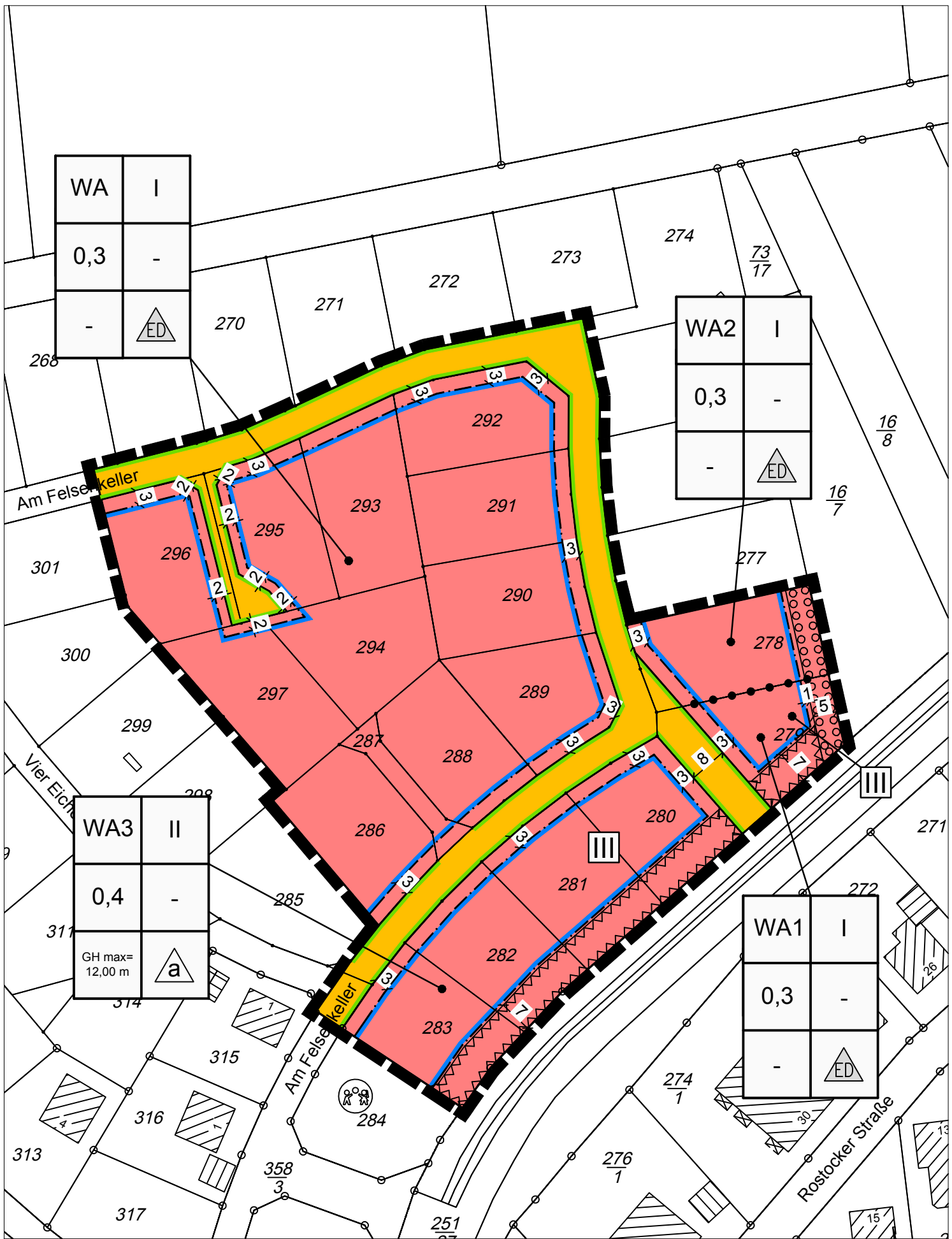
Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



Bemaßung



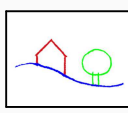
WA	I
0,3	-
-	△ ED

WA2	I
0,3	-
-	△ ED

WA3	II
0,4	-
GH max= 12,00 m	△ a

WA1	I
0,3	-
-	△ ED

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 LGLN



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



Maßstab 1 : 1.000

**1. Änderung des
 Bebauungsplanes Nr. 48
 "Am Felsenkeller"
 OT Lauenau
 Flecken Lauenau**