

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerordnung v. 1990)

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

- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet

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

z.B. 0,8 Grundflächenzahl/GRZ

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

- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen Nr. 4)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
- Abgrenzung der Richtungssektoren für Schallschutzkontingente (siehe textliche Festsetzungen)

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

1.1 **Emissionskontingente**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK in den Gebieten TF 1 bis TF 13 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten.

Die Industriegebiete und die Gewerbegebiete sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in Teilflächen (TF) gegliedert. Betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Teilflächen	L EK, tags	L EK, nachts	Teilflächen	L EK, tags	L EK, nachts
TF 1	63	49	TF 9	63	49
TF 2	62	47	TF 10	70	56
TF 3	70	55	TF 11	60	45
TF 4	63	49	TF 12	69	46
TF 5	66	51	TF 13	59	45
TF 6	64	49	TG 1	57	42
TF 7	66	58	TG 2	62	47
TF 8	59	44			

1.2 **Richtungssektoren**

Der zeichnerisch dargestellte Bezugspunkt für die Teilflächen TF 1 - TF 13 hat im Gauß-Krüger-Koordinatensystem die Koordinaten: Rectivert: 3010362,16 und Hoehwert: 5814958,6.

In Bezug auf die Richtung 0° Nord, sind rechtsweisend (im Uhrzeigersinn) die folgenden Richtungssektoren definiert:

Sektor	L EK, tags	L EK, nachts	A	4	3
A	Von 288° bis 108°		B	0	2
B	Von 108° bis 197°		C	4	3
C	Von 197° bis 226°		D	0	0
D	Von 226° bis 260°		E	0	0
E	Von 260° bis 288°				

Für die zeichnerisch dargestellten Richtungssektoren der Teilflächen 1 - 13 können die Emissionskontingente um folgende Zusatzkontingente erhöht werden.

Sektor	L EK, tags	L EK, nachts	A	4	3
A			B	0	2
B			C	4	3
C			D	0	0
D			E	0	0

Der zeichnerisch dargestellte Bezugspunkt für die Teilflächen TG 1 - TG 2 hat im Gauß-Krüger-Koordinatensystem die Koordinaten: x: 3010279,74; y: 5818191,29

Für die zeichnerisch dargestellten Richtungssektoren der TG 1 - 2 können die Emissionskontingente um folgende Zusatzkontingente erhöht werden.

Sektor	L EK, tags	L EK, nachts	A <th>3</th> <th>0</th>	3	0
A			B	0	0
B			C	6	0
C					

Die Berechnung der an den festgesetzten Emissionskontingenten resultierenden Immissionswerte LI für die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben ist gem. Nr. 3.2 der ISO 9613-2 nach dem alternativen Verfahren für eine Mittelempfänger + 500 Hz und eine mittlere Quellhöhe h_q + 3 m über GOK für Gewerbegebiet und Lärm + 5 m über GOK für Industriegebiete durchzuführen. Für Immissionsorte im Richtungssektor k ist LEK durch LEK_k + LEK_Z zu ersetzen.

1.3 **Schallpegelminderungen, Umverteilung der Emissionskontingente**

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaßnahmen erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes D_{sch} (berechnet z.B. gem. Abschnitt 7.4 der DIN ISO 9613-2) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingents zugerechnet werden.

Erhöhte Luftschonungs- und Bodenschonungsmaßnahmen (Frequenz- und einflussabhängige Pegelminderungen gem. DIN ISO 9613-2) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingents zugerechnet werden.

Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamtimmissionswert L_{GI} gem. Gleichung (1) der DIN 45691 nicht überschritten wird.

Die festgesetzten Emissionskontingente sind beurteilungsbezogen, i.S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 20.08.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm, GMBI, 1998, Seite 503 ff.) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schallschrittweisen Nachweis nach dem in Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräuschkontingentermittlung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schallschrittweisen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspiegel L_{NI} den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Der Nachweis ist für Immissionsorte zu erbringen, bei denen der Immissionsbeitrag einer Anlage im Sinn von Punkt 2.2 der TA Lärm die Höchstwerte nicht überschreitet.

1.4 **Lämppegebiete, Orientierungswerte nach DIN 18005**

Aufgrund von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 durch die am Plangebiet vorfindbare L 370 bzw. durch Gewerbebetriebe in den Flächen TF 1 bis TF 13 sind Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Vorzugsweise sind Fenster schutzbedürftiger Außenräume auf der Geräusquelle abgewandten Seite der Gebäude anzubringen.

An der westlichen Grundstücksgrenze sind Schallschutzmaßnahmen zur Schallpegelminderung bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

Ausnahmen sind zulässig, wenn die sich aus dem im Plan dargestellten Lämppebereichen IV und V nach DIN 4109 zu ermittelnden Anforderungen an den baulichen Schallschutz beachtet werden.

Lämppebereich	Möglicher Außenlärmpegel in dB
IV	70 dB
V	75 dB

Bei Schlafzimmern und Kinderzimmern muss die erforderliche Raumfüllung bei geschlossenen Fenstern in den Bereichen möglich sein, wo ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) in der Nachtzeit überschritten wird.

Eine geeignete Raumfüllung kann u. a. durch:

- eine zentrale Hauslüftungsanlage
- schallgedämmte Lüftungöffnungen mit einer Einführungsanordnung, die dem Schalldämmmaß der Fenster entspricht erfolgen.

1.5 **Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe unzulässig.**

2. **Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Gemäß des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) für das Gewerbegebiet 2 und (GE 2 und GE 3) und die Industriegebiete 1 und 2 (GI 1 und GI 2) durch die in § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO benannten Anlagen und Einrichtungen bis zu einem GRZ-Gesamtwert von 0,85 zulässig.

2.2 Innerhalb des GE 1 ist gemäß des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO benannten Anlagen und Einrichtungen bis zu einem GRZ-Gesamtwert von 0,85 zulässig.

2.3 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können von der im Plan festgesetzten Höchstgrenze baulicher Anlagen Ausnahmen zugelassen werden, soweit diese aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Schonung) und aus Gründen des technischen Betriebs (Aufzüge, Stiege, usw.) erforderlich sind.

3. **Gründerische Festsetzungen**

3.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Anlage von Zufahrten in der erforderlichen Anzahl zulässig.

3.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Bepflanzungen in Art und Dichte folgendermaßen auszuführen:

- Straucharten sind gruppeweise mit mindestens 10 Exemplaren je Art mit einer Pflanztiefe von mindestens 2 Exemplaren je 3 m anzupflanzen.
- Bäumen sind in Einzelstellungen oder Gruppen von 2 - 5 Exemplaren innerhalb des Pflanzriegels zu pflanzen. Der Pflanzabstand soll nicht weniger als 6 m und nicht mehr als 10 m betragen.
- zu verwendende Strauch- und Pflanzarten:

Sträucher: Weißdorn, Schlehe, Liguster, Haselnuss, Roter Hirtentee, Holunder, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Handrose, Faulbaum, Dornrose, Achselweide, Gewöhnlicher Schneebalg

Bäume: Steineiche, Stieleiche, Eberesche, Feldahorn, Hänchenhainbuche

3.3 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen kann für die Anlage einer Feuerwandfläche genutzt werden, wenn:

- der Eingriff insgesamt 100 m² nicht übersteigt,
- die Befestigung der Umfriedung mit sackartigem Material erstellt wird.

3.4 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Bepflanzung durch den Vorhabenträger in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB). Abholgeplante durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

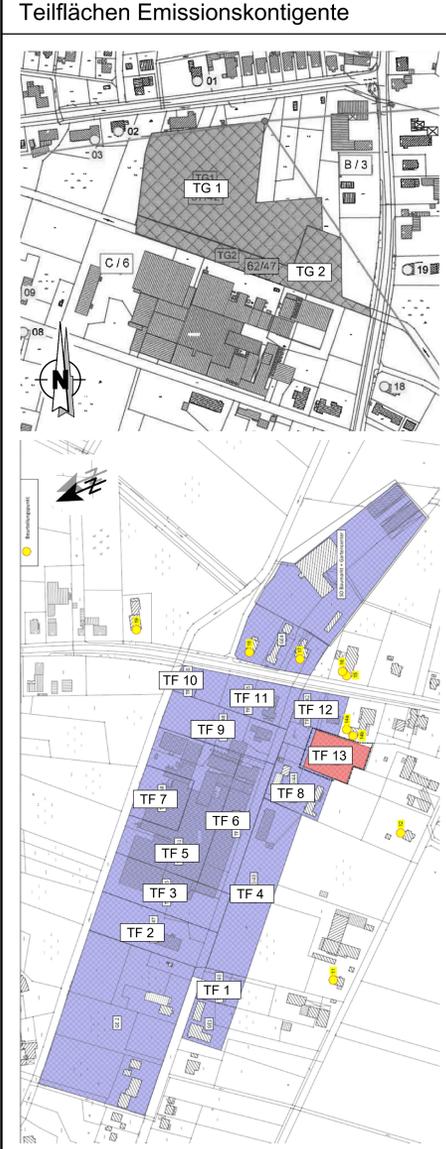
4. **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Neuanlage eines naturnahen Teilflächbereichs mit Sandsubstrat mit feuchter Hochstaudenflur und hochbegleitenden standortgerechten Gehölzen als CEF-Maßnahme (vorgedruckte Ausgestaltungsalternativen) nach Maßgabe des Umweltausrichtungsplans vorzunehmen. Die Verfüllung des Substrats und die Ausgestaltung des Substrates erfolgen außerhalb der Lichtzeit der Fische und damit nicht zwischen April und Juni. Vor Verfüllung des Substrats erfolgt eine Abtischung sowie Umzäunung des Substrates mit einem neu gebauten Geweisschutz. Die Arbeiten erfolgen zur Flugszeit der Lärkerle.

Eine Beleuchtung ist in der gesamten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft unzulässig.

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Für Fliegenplagen sind als CEF-Maßnahme (vorgedruckte Ausgestaltungsalternativen) insgesamt drei Ersatzquartiere durch eine fachkundige Person an geeigneten Standorten innerhalb des Geltungsbereichs anzubringen. Für die Art Hauspferdfliege sind insgesamt sechs artspezifisch geeignete Nisthilfen durch eine fachkundige Person innerhalb des Geltungsbereichs anzubringen.



Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Nachrichtliche Hinweise

Bauschutzbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf. Beschwerden und Einspruchsbefugnisse sind auf die im Flugplatzflugblatt ausgewiesenen Stellen im Flugplatzamt, Wunstorf, zu richten. Werden diese nicht anerkannt, Das Aufheben von Bauakten ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord (gum-ktz ILW 4-Az 56-R48-10) zu beantragen.

Denkmalschutz, Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet befindet sich in der Umgebung mehrerer Kulturdenkmale gem. § 3 Abs. 2 NDSchG (Weidemann 17, Weidemann 18). Da in der Nähe des Plangebietes archäologische Befunde bekannt sind, ist es möglich, dass er- und vorgeschichtliche Bodenkunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Scherben sowie Holzschleifensammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinzeichnungen vorhanden sind. Diese sind zu untersuchen und zu dokumentieren. Die zuständigen Kommunalarchäologen und der Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wunstorf sind zu kontaktieren. Bodenfund 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.

Bau- und Kulturdenkmale gilt es gem. § 8 NDSchG vor Beeinträchtigungen zu schützen. Maßnahmen an oder in der Umgebung eines Kulturdenkmals bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, diese kann versagt oder mit Auflagen und Bedingungen versehen werden und wird, bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen, mit dieser erteilt.

Militärische Altlasten

Für das Plangebiet wurden Luftbilder zur militärischen Altlastenrecherche nicht bzw. nicht vollständig ausgewertet. Hinweise auf militärische Altlasten im Plangebiet liegen nach Auswertung von lokalen Quellen nicht vor. Zudem ist das Plangebiet teilweise bereits bebaut bzw. es wurden umfangreiche Erdarbeiten durchgeführt. Gleichwohl kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastungen vorliegen. Sollten bei anstehenden Erdarbeiten Land- und Luftunfallstellen, wie z.B. Granatensplitter, Panzerreste, Munition, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.



Altlasten

Sollten sich bei der Planung, Errichtung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, ist durch den Vorhabenträger unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser zu unterrichten.

Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tiere und Pflanzenarten) zu beachten. Die Befriedung/Befriederung während des Fortflugeszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli ist unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschritten, auf den Stock gesetzt oder besenzt werden oder Rodete zuzugestritten oder besenzt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

27

Bebauungsplan

Stadt Rehburg-Loccum

Ortsteil Rehburg

"Gewerbe- und Industriegebiet am Bahndamm"
zugleich Teilaufhebung des B-Planes Nr. 13 "Gewerbegebiet am Bahndamm"

- Vorentwurf -

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Rehburg-Loccum diesen Bebauungsplan Nr. 27 "Gewerbe- und Industriegebiet am Bahndamm" teilsaufhebend aus der Planung, zeichnerisch, nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Rehburg-Loccum, den

(Franke)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am, ortsbekannt gemacht worden.

Rehburg-Loccum, den

(Franke)
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Stadt Rehburg-Loccum
Maßstab: 1:1000
Quelle: Anzang des Geo- und Katasteramtes der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© Jahr 2020

Herausgeber: Landesamt für Geo- und Katasterentwicklung Niedersachsen
Regionaltarif Sulingen

Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskarte und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvrmG) vom 12.12.2012 Nds. Nr. 1/2003, Seite 5)

Nienburg, den

O. v. L. Stephan Kaufmann

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

instara

Bremen, den 10.06.2021

(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am, dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am, ortsbekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom, bis, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rehburg-Loccum, den

(Franke)
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am, dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 sowie Absatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am, ortsbekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom, bis, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rehburg-Loccum, den

(Franke)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rehburg-Loccum hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am, als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rehburg-Loccum, den

(Franke)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am, ortsbekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit am, rechtswirksam in Kraft.

Rehburg-Loccum, den

(Franke)
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rehburg-Loccum, den

(Franke)
Bürgermeister

Begründung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplans stimmt mit der Urschrift überein.

Rehburg-Loccum, den

(Franke)
Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr.
Rehburg-Loccum

27