



## Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
Flurstücksnr.
Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

## II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
(SO) sonstiges Sondergebiet: großflächiger Lebensmittelnahversorgungsmarkt

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) 0,8 Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
a abweichende Bauweise      Baugrenze      Baulinie

6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt      ▲ Ein- und Ausfahrten

## 15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
St Stellplätze

Mit Geh-, Fah- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Rehburg-Loccum (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
W W Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
(B) Bushaltestelle (nachrichtliche Darstellung)

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

### 1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

- a) Innerhalb des sonstigen Sondergebiets „großflächiger Lebensmittelnahversorgungsmarkt“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist ein Lebensmittelmarkt mit integriertem Getränkemarkt und Backshop mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.945 m<sup>2</sup> zulässig.
- b) In Verbindung mit dem Backshop ist ein Café innerhalb des Gebäudes mit einer Grundfläche von maximal 55 m<sup>2</sup> sowie ein Außengastronomiebereich mit einer Grundfläche von max. 35 m<sup>2</sup> zulässig.
- c) Innerhalb des sonstigen Sondergebiets sind auch die zur Ausübung der festgesetzten Nutzungen notwendigen Büro-/Verwaltungs-, Lager- und Sozialräume, etc. sowie Nebenräume allgemein zulässig.

### 1.2 Schallimmissionen

- a) Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpiegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen (DIN 4109-1: 2018-01). Teilbereich: Passiver Lärmschutz gilt von der südlichen Baugrenze bis zu einem Abstand von 16 Metern von der Mitte der Rehburger Straße.

	Geschoss	Teilbereich für passiver Lärmschutz (TB) Büros
Einstufung Lärmpiegelbereiche (LPB)	EG und OG	V

Um für die bei Räumen mit sauerstoffzehrnden Heizanlagen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionschutzes der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigenpflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

- b) Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist als aktiver Schallschutz auf einer Länge von mindestens 45,0 Meter eine bauliche Anlage zu errichten. Die bauliche Anlage ist an der festgesetzten Baulinie mit einer Höhe von mind. 50,7 m über Normalhöhennull (NHN) zu errichten.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB darf die Stellplatzfläche erst genutzt werden, wenn eine Lärmschutzwand auf ganzer Länge vorhanden ist.

### 1.3 Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO

Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Grenzabstände richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

### 1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf der für Stellplätze ausgewiesenen Flächen ist je angefangene 8 Stellplätze ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

### 1.5 Zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. BauNVO

Im sonstigen Sondergebiet darf die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) um max. 0,2 überschritten werden (0,8 + 0,2 = 1,0).

## 2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

### 2.1 Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Grundsätzlich ist vor dem Fällen von Bäumen oder dem Beseitigen von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Brut-, Nist- oder Schlafplätze vorhanden sind. Sollte dies der Fall sein, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Rodungsarbeiten dürfen nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchgeführt werden. Sofern vor Arbeitsbeginn durch einen Fachkundigen festgestellt wird, dass keine Brut(en) (mehr) im Wirkbereich des Eingriffs vorhanden sind, ist auch ein abweichender Zeitpunkt möglich. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Arbeiten vorzulegen.

### 2.2 Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefässerchen, Holzkohleanhäufungen, Schacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDschG) meldepflichtig und müssen unverzüglich den Denkmalpflegebehörden gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDschG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz zu sorgen. Es ist zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 2.3 Kampfmittel

Es besteht kein unmittelbarer Kampfmittelverdacht für das Plangebiet. Seitens der Stadt Rehburg-Loccum werden daher keine weiteren Maßnahmen der Gefahrenforschung (z.B. Luftbildauswertung) durchgeführt. Da eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann, wird den jeweiligen Bauherren empfohlen, vor Baubeginn eine Auswertung historischer Luftbilder („alliierte Luftbilder“) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchführen zu lassen.

### 2.4 Rechtliche Grundlagen

Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlassen, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden bei der Stadt Rehburg-Loccum im Fachbereich II - Bürgerdienste, Bauen und Ordnung eingesehen werden.

## Ausfertigungsvermerk

Der Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates überein und ist unter Einhaltung der für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften zur Aufstellung von Bebauungsplänen zustande gekommen.

Rehburg-Loccum, den 09.12.2020

gez. Franke  
Bürgermeister

(L.S.)

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rehburg-Loccum hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rehburg-Loccum, den 09.12.2020

gez. Franke  
Bürgermeister

(L.S.)

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 14 „Hüskamp II“, 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.08.2020 rechtsverbindlich geworden.

Rehburg-Loccum, den 09.12.2020

gez. Franke  
Bürgermeister

(L.S.)

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsverfahrens gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Rehburg-Loccum, den .....

Bürgermeister

(L.S.)

## Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Rehburg-Loccum diesen Bebauungsplan Nr. 14 „Hüskamp II“, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Rehburg-Loccum, den 09.12.2020

gez. Franke  
Bürgermeister

(L.S.)

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am 26.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rehburg-Loccum, den 09.12.2020

gez. Franke  
Bürgermeister

(L.S.)

## Planunterlage