

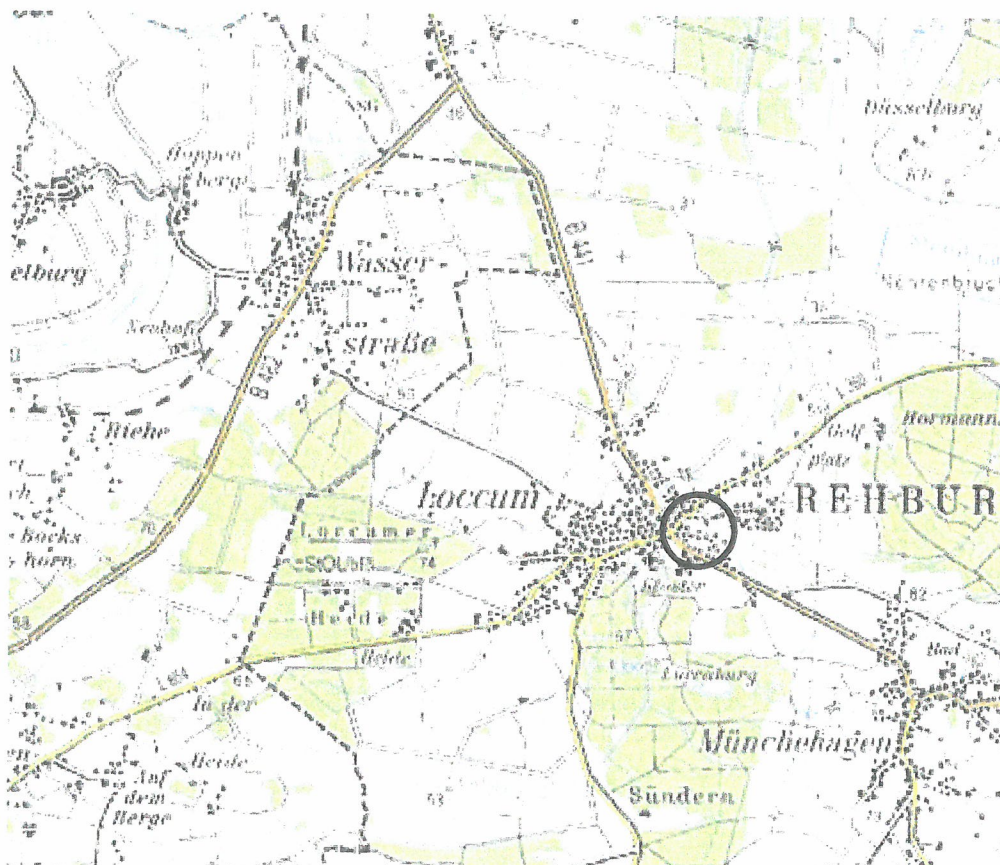
Stadt Rehburg-Loccum  
Ortsteil Loccum

**BEBAUUNGSPLAN Loccum Nr. 24 „Hopfengarten II“**

**Teil A und B: Planzeichnung und Textl. Festsetzungen**

gem. § 13a BauGB

**SATZUNG - ABSCHRIFT**



Karte: Auszug aus der Topographische Karte (TK 25) M.: 1: 25.000, verkl. /Hrsg.: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hameln

**ÜBERSICHT**

ENTWURFSVERFASSER:

**AAD**

ATELIER FÜR ARCHITEKTUR & DESIGN

W. Hein - H. Stuve & Partner  
Architekten und Stadtplaner BDA / SRL  
Rinteln Straße 8, 31683 Obernkirchen  
Tel. 05724 / 9511 - 0 / Fax - 10

IM AUFTRAG DER STADT REHBURG-LOCCUM

## **INHALTSVERZEICHNIS**

PRÄAMBEL	2
PLANZEICHNUNG	3
PLANZEICHENERKLÄRUNG	4
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	5
HINWEISE	7
VERFAHRENSVERMERKE	8
RECHTSGRUNDLAGEN	10

## **PRÄAMBEL**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der §§ 10 und 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung – hat der Rat der Stadt Rehburg-Loccum den Bebauungsplan Loccum Nr. 24 „Hopfengarten II“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Rehburg-Loccum, den 19.12.2012

.....gez. Franke.....  
(Franke)  
Der Bürgermeister

(Siegel)



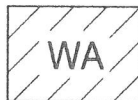


## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

#### Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

#### Maß der baulichen Nutzung

0,3

GRZ

Grundflächenzahl

0,3

GFZ

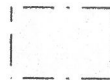
Geschossflächenzahl

I

als Höchstmass

Zahl der Vollgeschosse

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

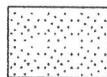


Baugrenze,  
überbaubare Fläche



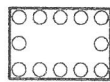
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

#### Grünfläche



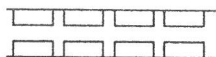
Grünfläche privat,

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

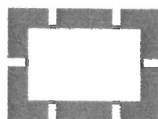


Umgrenzung von Fläche  
zum Anpflanzen von  
Bäumen, Sträuchern

#### Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungs-  
rechten zu belastende Flächen  
zugunsten der Anlieger



Grenze des räumlichen  
Geltungsbereichs des  
Bebauungsplans



## **TEIL B**

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

##### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

###### **1.1 Zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA)**

(1) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

###### **1.2. Einstellplätze**

Für jede Wohneinheit sind je zwei Stellplätze auf dem Grundstück vorzuhalten.

##### **2. Bauweise, Baugrenze**

###### **2.1 Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen**

Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

###### **2.2 Fläche für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte**

Die mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger dient der verkehrlichen und technischen Erschließung. Die gekennzeichnete Fläche ist dauerhaft von Bebauung freizuhalten.

##### **3. Maßnahmen zur Regulierung des Wasserabflusses**

###### **Regenwasserversickerung**

Oberflächenwasser einschließlich anfallendem Niederschlagswasser von den Dachflächen ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

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

##### **4.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, im Naturraum heimische Gehölzarten als dreireihige Baum-Strauchhecke zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anlage als Wall ist möglich. Arten s. u.

Pflanzdichte:

- 1 Pflanze je 1,5 m,
- bei Sträuchern mind. 5 Stück einer Art gruppenweise,
- Mindestanteil Heister 18 %
- mind. 2 Bäume auf der gesamten Anpflanzlänge,
- Arten s. u.

##### **4.2 Grundstücksfreiflächen**

Je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind zu pflanzen:

- entweder ein mittelkroniger heimischer Laubbaum bzw. ein Obstbaumhochstamm
- oder mind. 5 standortgerechte heimische Sträucher, Arten s. u.

Die Flächen mit den Festsetzungen zu 4.1 bleiben von dieser Regelung unberührt.

##### **4.3 Pflanzarten und -qualität**

Sträucher, 60 – 100 cm:

Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Wilde Brombeere	Rubus fruticosus

Sträucher, 100 – 150 cm:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Heister, 200 – 250 cm:

Sandbirke	Betula alba
Rotbuche	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus pertaea
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Bäume, 3 x v.m.B. Stammumfang 16 – 18 cm:

Sandbirke	Betula alba
Edelkastanie	Castanea sativa
Rotbuche	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus pertaea
Vogelkirsche	Prunus avium
div. Obstsorten	

## HINWEISE

### Archäologische Denkmalpflege

Da in der Nähe des Plangebietes archäologische Bodenfunde bekannt sind, ist es möglich, dass auch im Plangebiet bei Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z. B. Keramikscherben, Steingeräte oder Holzkohleansammlungen sowie Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde). Diese sind gemäß § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser (Tel. 05021/967-443 oder E-mail:bauen@kreis-ni.de) und dem zuständigen Kommunalarchäologen, Herrn Dr. Berthold (Tel. 05722/9566-15 oder Email: [Berthold@SchaumburgerLandschaft.de](mailto:Berthold@SchaumburgerLandschaft.de)) unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 Nds. Denkmalschutzgesetz 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.



## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am 05.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Loccum **Nr. 24 „Hopfengarten II“** im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.02.2012 ortsüblich (Die Harke) bekannt gemacht worden.

Rehburg-Loccum, den 19.12.2012

.....gez. Franke.....  
(Franke)  
Der Bürgermeister

### Planunterlage

**AZ: L4- 394/2012**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1.000

Gemeinde: Rehburg-Loccum

Gemarkung: Loccum

Flur: 6

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Landesamt für Geoinformation  
und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Sulingen

© 2012

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.10.2012). 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.

Nienburg, den

LGLN Regionaldirektion Sulingen  
- Katasteramt Nienburg (Weser) -

Nienburg, den 05.12.2012

.....gez. Kruschinski.....

(Siegel)

### **Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Loccum Nr. 24 „Hopfengarten II“ wurde ausgearbeitet von:

**AAD**

ATELIER FÜR ARCHITEKTUR & DESIGN

W. Hein - H. Stuve & Partner  
Architekten & Stadtplaner BDA / SRL  
Rintelner Straße 8, 31683 Obernkirchen  
Tel. 05724 / 9511 - 0 / Fax - 10

Obernkirchen, den 15.11.2012

.....gez. Hein.....  
Der Planverfasser  
(Hein)

### **Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am 01.02.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes Loccum Nr. 24 „Hopfengarten II“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.02.2012 bis 20.03.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rehburg-Loccum, den 19.12.2012

.....gez. Franke.....  
(Franke)  
Der Bürgermeister

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Rehburg-Loccum hat den Bebauungsplan Loccum Nr. 24 „Hopfengarten II“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.07.2012 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung inhaltlich beschlossen.

Rehburg-Loccum, den 19.12.2012

.....gez. Franke.....  
(Franke)  
Der Bürgermeister

### **Inkrafttreten / Bekanntmachung**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses am 16.08.2012 rechtswirksam geworden.



Rehburg-Loccum, den 19.12.2012

.....gez. Franke.....  
(Franke)  
Der Bürgermeister

### **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung ist die Verletzung der in § 214 Abs. 1 bis 3 des BauGB i. d. F. v. 20.07.2004 bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften oder sind beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Rehburg-Loccum, den ..... 2012

.....  
(Franke)  
Der Bürgermeister

### **RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, 01.10.2004) in der z. Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der z. Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der z. Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Niedersachsen (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds.GVBl.Nr. 6/2003, S.89) in der z. Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 13. Oktober 2011 (Nds. GVBl. S. 353)