

Verfahrensvermerke

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 der Kommunalverfassung des Landes Niedersachsen (NKomVG) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Rehburg-Loccum den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Loccum Nr. 28 "Ärztehaus Leeser Straße"

bestehend aus der Planzeichnung, Begründung den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung beschlossen.

Rehburg-Loccum, den 09.11.2018

gez. Franke
Bürgermeister

Siegel

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am 13.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Loccum Nr. 28 "Ärztehaus Leeser Straße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rehburg-Loccum, den 09.11.2018

gez. Franke
Bürgermeister

Siegel

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: M 1:1.000
Stadt: Rehburg-Loccum
Gemarkung: Loccum
Flur: 26

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

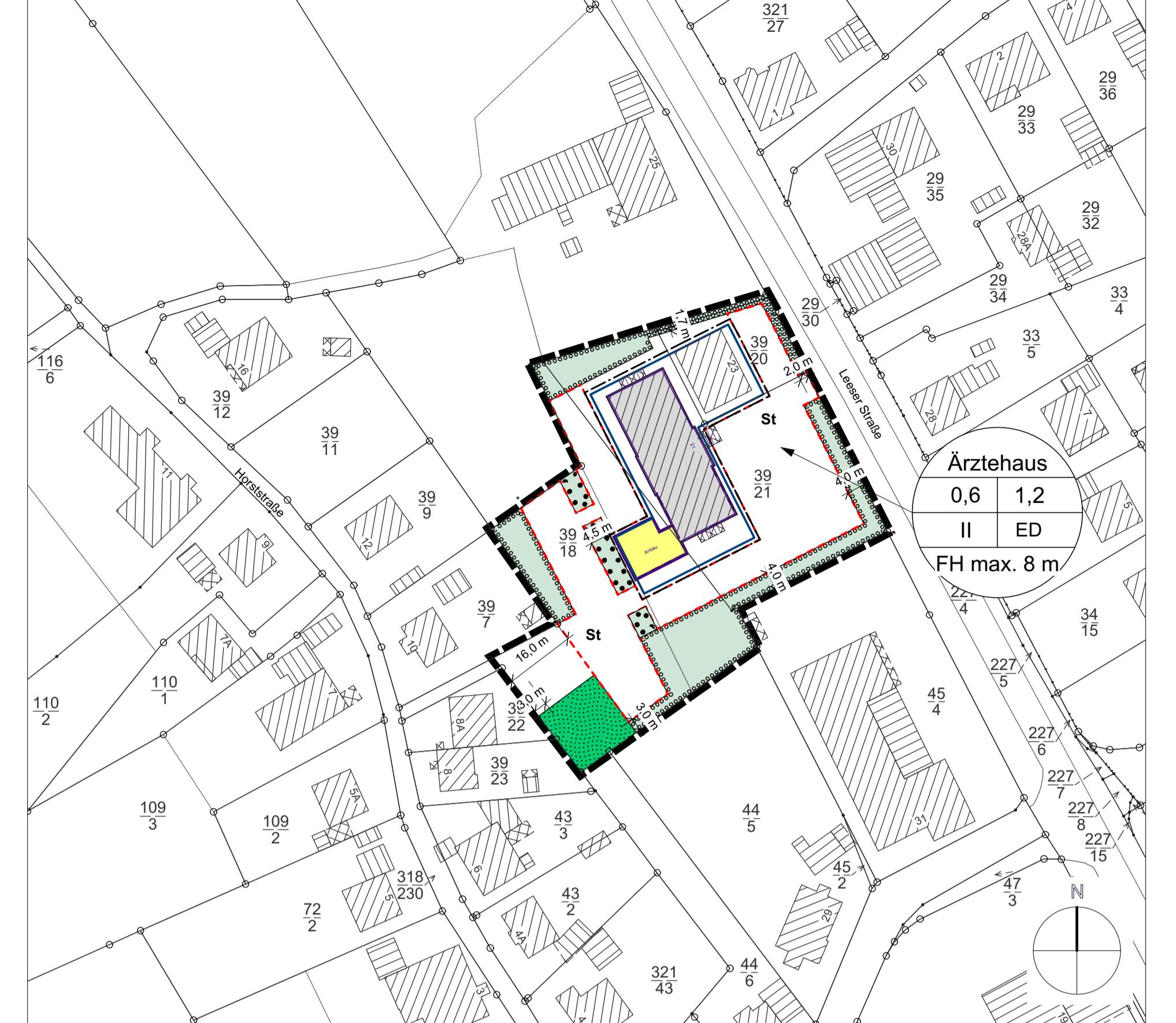


Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: L4-160/2016, Stand vom 09.05.2016).

Nienburg, den 16.10.2018

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden
Katasteramt Nienburg (Weser)

gez. Baudewig, VmOAR
Leiter Katasteramt Nienburg (Weser)



Planzeichenerklärung

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

0,6 Grundflächenzahl (GRZ), Höchstzahl
1,2 Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstzahl

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

Baugrenze
o offene Bauweise

3. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern

4. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

Projekt Erweiterung Ärztehaus

Bestandsgebäude Ärztehaus
geplanter Anbau Ärztehaus

Planverfasser

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Loccum Nr. 28 „Ärztehaus Leeser Straße“ wurde ausgearbeitet von der Planungsgesellschaft Sweco GmbH, Hannover.



gez. Brinschwitz
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am 13.06.2018 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Loccum Nr. 28 „Ärztehaus Leeser Straße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.07.2018 bis einschließlich 13.08.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen.

Rehburg-Loccum, den 09.11.2018

gez. Franke
Bürgermeister

Siegel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rehburg-Loccum hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Loccum Nr. 28 „Ärztehaus Leeser Straße“ nach Abwägung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.2018 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Rehburg-Loccum, den 09.11.2018

gez. Franke
Bürgermeister

Siegel

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Ärztehaus und gewerbliche Nutzung

1.1.1 Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Errichtung eines Ärztehauses und Einzelhandelsbetriebe (z.B. Apotheke) zulässig.

1.1.2 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.2 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Im gesamten Geltungsbereich dürfen die Firsthöhen die in der Planzeichnung dargestellt max. Höhen nicht überschreiten. Bezugsgrundlage für die Bemessung der Firsthöhe ist die Höhe der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche - Oberkante Fahrbahn. Gemessen wird im rechten Winkel von der jeweiligen Gebäudemitte zum Fahrbahnrand. Der Bezugspunkt der Firsthöhe am Gebäude wird definiert als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Dachs. (Sattel- oder Walmdach - waagerecht verlaufende First / Tonndach oder anderen gewölbten Dachform - Scheitelpunkt des Dachbogens).

2.2.2 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre oder Antennen.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im Geltungsbereich ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs ist ausnahmsweise die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

5 Fläche für Nebenanlagen

Innerhalb des Bebauungsplanes ist für die Errichtung von Stellplätzen eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zeckbestimmung Stellplätze im Bebauungsplan festgesetzt.

6 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 13 BauGB)

6.1 Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB sind unterirdisch zu errichten. Hierunter fallen insbesondere auch Telefonleitungen.

7 Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Innerhalb des Geltungsbereichs sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen sind. Für die Pflanzung sind Gehölzerarten der Pflanzliste 1 und Pflanzliste 2 zu verwenden. Bei Abgang sind die Pflanzungen gleichartig und gleichwertig mit Gehölzerarten der Pflanzlisten 1 und 2 zu ersetzen.

8 Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Fläche mit der Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die vorhandenen Grünstrukturen sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig und gleichwertig mit Gehölzerarten der Pflanzlisten 1 und 2 zu ersetzen.

9 Maßnahmenkarten für 6.1 und 6.2

Für Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2 wird auf die Maßnahmenkartei in der Anlage zur Begründung verwiesen, die die erforderlichen Maßnahmen deutlich formuliert.

10 Sonstiges grünordnerische Festsetzungen

10.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen / Sicherungsmaßnahmen

10.1.1 Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss von Gebäuden, etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zu Vermeidung des Eintretens von Verbotsatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen/in den betroffenen Gehölzen/Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Stadt ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbörde hinzu zu ziehen.

10.1.2 Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und/oder dem Abriss von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen, den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitats von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitaten sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbörde ist hinzu zu ziehen. Ggf. werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

11 Baum- und Vegetationsschutz

Um eine Beeinträchtigung der vorhandenen zu erhaltenen Baum- und Vegetationsbestände zu vermeiden sind vor Baubeginn alle öffentlichen Grünflächen mit festen Schutzzäunen vor Fremdnutzungen als Baustelleneinrichtungsfächer und Lagerflächen abzgrenzen. Zum Schutz von Bäumen und deren Wurzelbereich sind während der Bauphase die RAS LP 4 und DIN 18920 anzuwenden.

12 Umsetzung der Pflanzungen

Die Pflanzungen haben spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

13 Pflanzliste

13.1 Pflanzliste 1: Bäume (Heister 150/200 cm):

Sandbirke (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Winterlinde (Tilia cordata)Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Feldahorn (Acer campestre)
Bergahorn (Acer platanoides)

13.2 Pflanzliste 2: Sträucher (Strauhöhe 60/100 cm):

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Gewöhnlicher Hasel (Corylus avellana)
Eingriffelige Weißdorn (Crataegus monogyna)
Schlehe (Prunus spinosa)
Hundsrose (Rosa canina)
Sal Weide (Salix caprea)
Öhrchen-Weide (Salix aurita)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

Hinweise

H1 Kampfmittel

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

H2 Denkmalschutz

Für eine bauliche Entwicklung ist eine Beantragung einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 13 NDschG für sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet erforderlich.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDschG auch in geringen Mengen meldepflichtig und müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld geahndet werden.

H2 Artenschutz

Bei möglichen Sanierungs-, Renovierungs- oder Abrissarbeiten ist ebenfalls der Artenschutz zu beachten.

Artenschutz

Bauherren sind für die Einhaltung der Vorschriften zum Artenschutz nach BNatSchG verantwortlich.

DIN-Normen

Die auf dieser Planurkunde genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien können im Rathaus der Stadt Rehburg-Loccum eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO)</