PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

(ohne örtliche Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Rehburg-Loccum diesen Bebauungsplan Nr. 17 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rehburg-Loccum, den 01.06.99

gez. Korte (Siegel) gez. Husemann

(Ratsvorsitzende / Ratsvorsitzender) (Stadtdirektor)

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.10.1997 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 17 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.11.97 ortsüblich bekanntgemacht.

Rehburg-Loccum, den 01.06.99 gez. Husemann

(Stadtdirektor)

Planunterlage

Kartengrundlage: Az.: A III 3/96

Liegenschaftskarte:

Gemarkung: Rehburg Stadt; Flur: 14; Maßstab: 1 : 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.01.1996). Sie ist hinsichtlich der Darstellungen der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nienburg, den

Katasteramt

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der GFL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, Bremen.

Bremen, den 01.06.1999

gez. Ullrich

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.10.97 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.11.97 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.12.97 bis 09.01.98 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rehburg-Loccum, den 01.06.99 gez. Husemann

(Stadtdirektor)

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.02.98 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rehburg-Loccum, den 01.06.99 gez. Husemann

(Stadtdirektor)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 17 ist damit am 11.09.2000 rechtsverbindlich geworden.

Rehburg-Loccum, den 11.08.2000

Stadt Rehburg-Loccum
Der Stadtdirektor
i.A.

(Stadtdirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Rehburg-Loccum, den .....

(Stadtdirektor)

Mangel der Abwägung

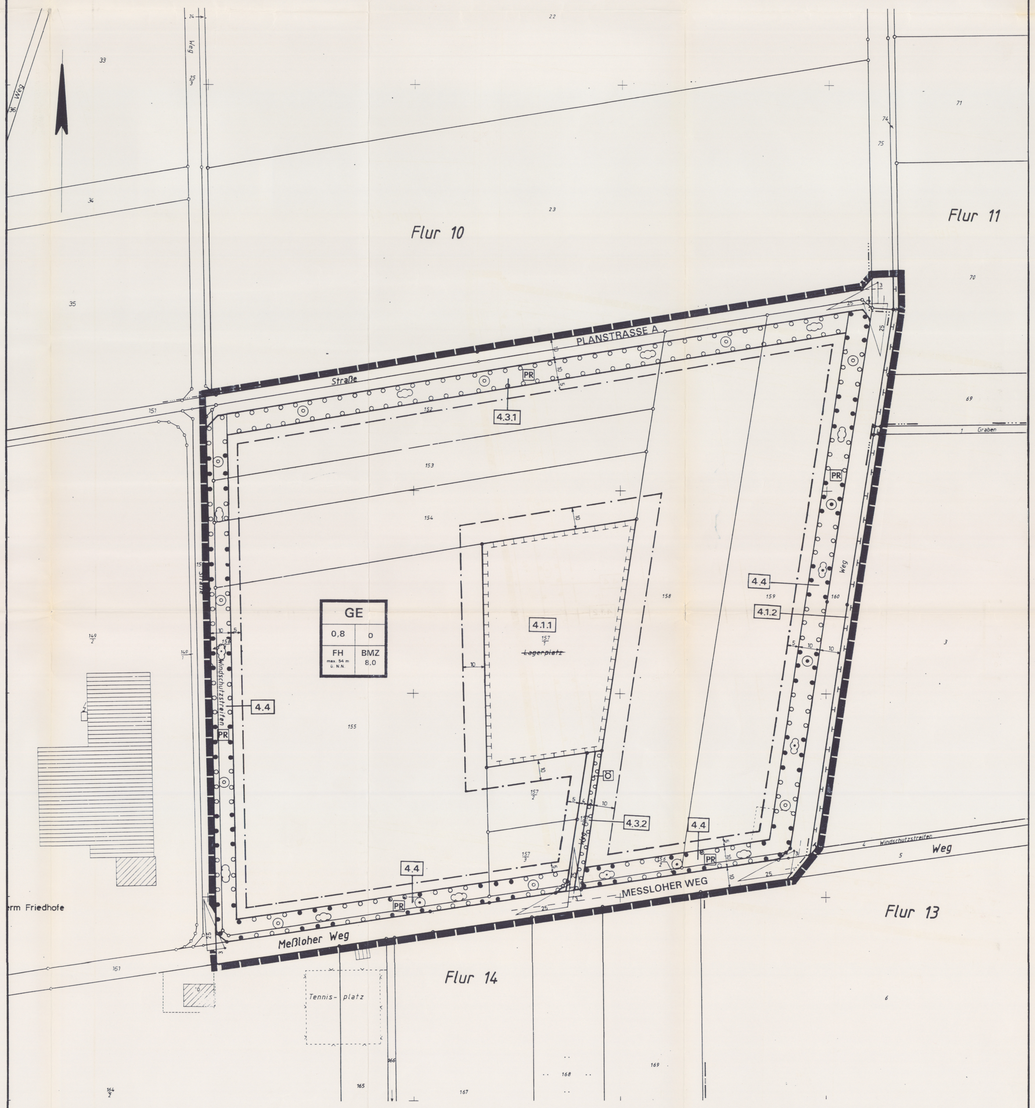
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rehburg-Loccum, den .....

(Stadtdirektor)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 45)
- Niedersächsische Bauordnung (Nds. BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 1995 (Nds. GVBl. S. 199), geändert durch Gesetz vom 29. Mai 1996 (Nds. GVBl. S. 252)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.97 (Nds. GVBl S. 543)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 4 - BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

8,0 — Baumassenzahl

0,8 — Grundflächenzahl

FH — Firsthöhe, Höchstmaß

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

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 - BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs. 6 - BauGB)

Anpflanzen:

Bäume

Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie vor Gewässern(§ 9 Abs. 1 Nr.25 b) und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung:

Bäume

Sträucher

Ö öffentlich — PR privat

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 - BauGB)

Sichtdreieck

Hiermit wird amtlich bestätigt, daß die vorstehende Abschrift/Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift/Pausterlagung/begleichtigten Lichtpausdurchschrift übereinstimmt.
Bebauungsplans
(Symbol Dienst Siegel) (Ort, Datum)
Ebenso ist ~~Die Begleichtigung wird nur zur Vorlage bei:~~
(Dort Urkd.)
erteilt.:
Rehburg-Loccum, 14.08.2000
Der Stadtdirektor
Im Auftrage

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO und § 8 BauNVO)
Im Gewerbegebiet ist die allgemein zulässige Nutzung
Tankstellen
ausgeschlossen.
Die ausnahmsweise zulässige Nutzung
Vergnügungsstätten
ist unzulässig.
Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Sie sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie als eindeutig untergeordneter Betriebsteil im Zusammenhang mit im Plangebiet anässigen Produkten, Ver- oder Bearbeitung von Produkten oder Serviceleistungen des Handwerks stehen.

2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Von der offenen Bauweise kann abgewichen werden, indem auch Gebäude über 50 m Länge errichtet werden dürfen. Die Gebäude müssen die nach NBauO vorgeschriebenen Grenzabstände einhalten.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (5) BauNVO)
Im Gewerbegebiet ist in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie von Stellplätzen oder Garagen unzulässig.

2.3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Je Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig. Die Breite einer Zufahrt darf im Bereich der Erhaltungs- und Maßnahmenflächen (siehe Ziff. 4) maximal eine Breite von 5,00m aufweisen.

3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
Im Gewerbegebiet darf die Höhe baulicher Anlagen an keiner Stelle 54m über N.N. (ca. max 15 m über Geländeoberkante) überschreiten.

4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.25a BauGB).

4.1.1 Erhalt und Entwicklung einer Ruderalfläche mit naturnahen Gehölzstrukturen und Ruderalfluren trockener Standorte
- Entfernung von Schutt und Fremdboden
- hierdurch Geländemodellierung, Einzelfällung von Hügeln und Mulden
- Entwicklung von frischen bis feuchten Ruderalfluren
- im nördlichen Bereich Erhalt und Entwicklung von naturnahen Gehölzbeständen in einer Breite von 20 m mit Initialpflanzung:

Quercus robur - Stieleiche	Heister:	120-200cm
Quercus petrea - Traubeneiche	Heister:	120-200cm
Betula pendula - Sandbirke	Heister:	120-200cm
Betula pubescens - Moorbirke	Heister:	120-200cm
Sorbus aucuparia - Eberesche	Jungpfl.:	80-120cm

Die gesamte Fläche bleibt der Sukzession überlassen.

4.1.2 Der Gehölzstreifen an der östlichen Plangrenze ist zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch folgenden Arten zu ersetzen:

Bäume:	Qualität:	
Quercus robur - Stieleiche	Heister:	120-200cm
Quercus petrea - Traubeneiche	Heister:	120-200cm
Betula pendula - Sandbirke	Heister:	120-200cm
Betula pubescens - Moorbirke	Heister:	120-200cm
Sorbus aucuparia - Eberesche	Jungpfl.:	80-120cm
Sträucher:		
Rhamnus frangula - Faulbaum	Jungpfl.:	80-120cm
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	Jungpfl.:	80-120cm
Salix caprea - Salweide	Jungpfl.:	80-120cm
Viburnum opulus - Gem. Schneeball	Jungpfl.:	80-120cm
Ligustrum vulgare - Linguster	Jungpfl.:	80-120cm
Rosa canina - Hundsrose	Jungpfl.:	80-120cm

4.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr.25a BauGB).
Zur Gestaltung und Durchgrünung des Gebietes sind je angefangener vier Stellplätze je ein Laubbaum zu pflanzen. Es sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume:	Qualität:
Quercus robur - Stieleiche	3 x v. m. B., 12-14 StU
Quercus petrea - Traubeneiche	3 x v. m. B., 12-14 StU
Betula pendula - Sandbirke	3 x v. m. B., 12-14 StU
Betula pubescens - Moorbirke	3 x v. m. B., 12-14 StU
Sorbus aucuparia - Eberesche	3 x v. m. B., 10-12 StU

4.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr.25a BauGB).

4.3.1 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein 10m breiter Gehölzstreifen mit standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Die Bäume sind in den Kern zu pflanzen, die Sträucher in den Randbereichen anzuordnen. Es sind folgende Gehölze zu pflanzen:

Bäume:	Qualität:	
Quercus robur - Stieleiche	15% Heister:	120-200cm
Quercus petrea - Traubeneiche	10% Heister:	120-200cm
Betula pendula - Sandbirke	10% Heister:	120-200cm
Betula pubescens - Moorbirke	15% Heister:	120-200cm
Sorbus aucuparia - Eberesche	10% Jungpfl.:	80-120cm
Sträucher:		
Rhamnus frangula - Faulbaum	5% Jungpfl.:	80-120cm
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	5% Jungpfl.:	80-120cm
Salix caprea - Salweide	5% Jungpfl.:	80-120cm
Viburnum opulus - Gem. Schneeball	5% Jungpfl.:	80-120cm
Ligustrum vulgare - Linguster	10% Jungpfl.:	80-120cm
Rosa canina - Hundsrose	10% Jungpfl.:	80-120cm

Die Pflanzen sind in einem Abstand von 1mx1m zu setzen.

4.3.2 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Baumreihe mit Birken und Eichen anzulegen. Die Bäume sind in einem Abstand von 5m zu pflanzen.

Quercus robur - Stieleiche	3 x v. m. B., 14-16cm StU
Betula pendula - Sandbirke	3 x v. m. B., 14-16cm StU

4.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr.25b BauGB).
Auf den Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzstreifen zu erhalten und auf eine Breite von 10m zu erweitern. Die Bäume sind in den Kern des Gehölzstreifens zu pflanzen, die Sträucher sind in den Randbereichen anzuordnen. Der Gehölzstreifen ist mit folgenden Gehölzarten zu ergänzen:

Bäume:	Qualität:	
Quercus robur - Stieleiche	10% Heister:	120-200cm
Quercus petrea - Traubeneiche	5% Heister:	120-200cm
Betula pendula - Sandbirke	5% Jungpfl.:	80-120cm
Betula pubescens - Moorbirke	5% Jungpfl.:	80-120cm
Sorbus aucuparia - Eberesche	10% Jungpfl.:	80-120cm
Sträucher:		
Rhamnus frangula - Faulbaum	15% Jungpfl.:	80-120cm
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	10% Jungpfl.:	80-120cm
Salix caprea - Salweide	10% Jungpfl.:	80-120cm
Viburnum opulus - Gem. Schneeball	10% Jungpfl.:	80-120cm
Ligustrum vulgare - Linguster	10% Jungpfl.:	80-120cm
Rosa canina - Hundsrose	10% Jungpfl.:	80-120cm

Die Pflanzen sind in einem Abstand von 1mx1m zu setzen.

4.5 Ersatzmaßnahme
Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft, welcher nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann, wird eine Ersatzmaßnahme festgesetzt. Die Flächen sind als Flächenplan auf der Planzeichnung dargestellt. Für die Flächen wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Pflege- und Entwicklungsplan aufgestellt, welcher in Art und Umfang das Kompensationsdefizit ausgleicht. Die Stadt verpflichtet sich die Ersatzflächen entsprechend des Pflege- und Entwicklungsplanes herzurichten und dauerhaft zu erhalten.

4.6 Sämtliche unter Ziffer 4.1- 4.5 aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgängige Gehölze sind ebenfalls in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen wird für das Gewerbegebiet ein maximaler flächenbezogener Schallleistungspegel von 57dB für die Nachtstunden (22-6 Uhr) festgesetzt.

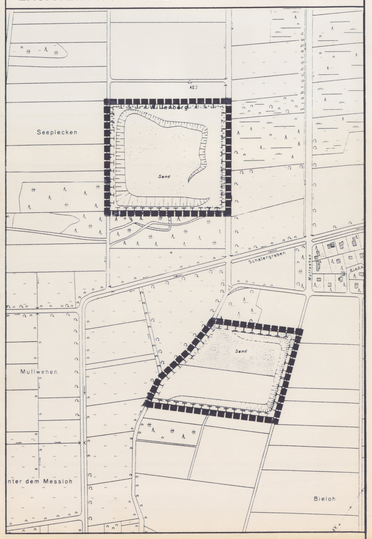
6. Versickerung des Oberflächenwassers (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
Das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken ist dort flächenhaft zu versickern. Die Versickerung des Oberflächenwasser auf den Straßen erfolgt in den Straßenseitenräumen. Die Ausführungen zur Versickerung in der Begründung zu diesem Bebauungsplan sind zu beachten.

Nachrichtliche Mitteilung

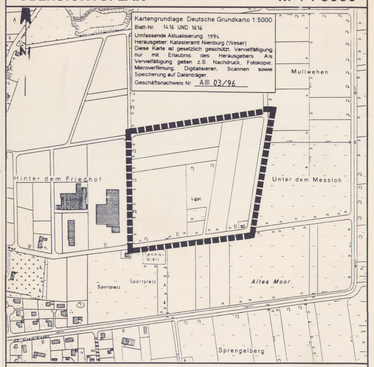
In dem in der Planung ausgewiesenen Gebiet ist mit dem Auftreten von archäologischen Bodenfunden zu rechnen.
Gemäß § 13 NDSchG wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die Bezirksregierung Hannover - Dezernat 406 (Denkmalpflege), Postfach 203, 30002 Hannover - zu erfolgen, damit eine Besbachtung der Erdarbeiten ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann.
Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Bodenabtrag in den Straßentrassen sowie den Kanalbau. In Bereichen in denen archäologische Bodendenkmale auftreten, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabenschaufel zu erfolgen.

Hinweise:
Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.
Sollten im Plangebiet Bodendenkmale auftreten, wird die Bezirksregierung den Träger der Maßnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender archäologischer Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.

ERSATZMASSNAHME — M 1 : 5000



ÜBERSICHTSPLAN — M 1 : 5000



Stadt Rehburg-Loccum
Landkreis Nienburg/Weser

BEBAUUNGSPLAN REHBURG NR. 17
"GEWERBEGEBIET MESSLOHER WEG II"

Abschrift

Projekt-Lett.:	Bearb.:	Gez.:	Projekt-Nr.:	Datum:	Maßstab:
Rüther		Seidel	3100110423	19.02.98	1:1.000

GFL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH
28211 Bremen Friedrich-Mißler-Straße 42 Tel.: 0421/20326