



VERFAHRENSVERMERKE

<p>Präambel</p> <p>Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Rehburg / Loccum den Bebauungsplan Rehburg Nr. 22 "Vehrenheide", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Rehburg, den 24.10.2017</p> <p>gez. Franke (Franke) Der Bürgermeister (Siegel)</p>	<p>Entwurfsverfasser</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans Rehburg Nr. 22 "Vehrenheide" wurde ausgearbeitet von:</p> <p>VISION 121 Projektentwicklungs- und Planungs GmbH</p> <p>aad VISION 121 Projektentwicklungs- und Planungs-GmbH Gesellschaft für architektonische, städtebauliche und landschaftsplanerische Dienstleistungen Helmholtzstr. 64 30519 Hannover Tel.: 0511 4000-100 Fax: 0511 4000-101 www.vision-121.de</p> <p>Zeichnerische Übertragung auf neue Planunterlage ohne inhaltliche Änderungen durch:</p> <p>Planungsbüro Petersen Landwehrstraße 64 30519 Hannover</p> <p>Hannover, den 25.08.2017</p> <p>gez. Petersen Petersen</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am 25.09.2013 dem Entwurf des Bebauungsplans Rehburg Nr. 22 "Vehrenheide" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes einschl. Begründung haben vom 17.10.2013 bis einschließlich 07.11.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Rehburg-Loccum, den 24.10.2017</p> <p>gez. Franke (Franke) Der Bürgermeister (Siegel)</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Rehburg-Loccum hat den Bebauungsplan Rehburg Nr. 22 "Vehrenheide" nach Prüfung der Gedanken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.09.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung inhaltlich beschlossen.</p> <p>Rehburg-Loccum, den 24.10.2017</p> <p>gez. Franke (Franke) Der Bürgermeister (Siegel)</p>
<p>Planunterlage</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000</p> <p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung Zeichen: L4-62/2017</p> <p>© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Sulingen-Verden</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.02.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Nienburg / Weser, den 30.08.2017</p> <p>LGLN Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Nienburg (Weser) -</p> <p>gez. Franke Unterschrift (VnORin) (Siegel)</p>	<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am 25.04.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Rehburg Nr. 22 "Vehrenheide" beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Rehburg-Loccum, den 24.10.2017</p> <p>gez. Franke (Franke) Der Bürgermeister (Siegel)</p>	<p>Erneute öffentliche Auslegung</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am 15.06.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans Rehburg Nr. 22 "Vehrenheide" und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes einschl. Begründung haben vom 29.06.2016 bis einschließlich 29.07.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Rehburg-Loccum, den 24.10.2017</p> <p>gez. Franke (Franke) Der Bürgermeister (Siegel)</p>	<p>Verletzung von Vorschriften</p> <p>Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans</p> <p>- ist eine beachtliche Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 des BauGB i. d. F. v. 23.09.2004 bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, - ist eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften oder - sind nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges</p> <p>nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Rehburg-Loccum, den ____ 20__</p> <p>Der Bürgermeister (Siegel)</p>

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

<p>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>1.1 Nutzungen im Reinen Wohngebiet (WR) (gem. § 3 BauNVO)</p> <p>Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke</p> <p>In den Reinen Wohngebieten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die gem. § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans.</p> <p>1.2 Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)</p> <p>Abweichungen von der Festsetzung</p> <p>Generell wird festgesetzt, dass Baugrundstücke im gesamten Plangebiet eine Mindestgröße von 800 m² aufweisen müssen.</p> <p>Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die beiden Flurstücke 34/22 (Lerchenweg 3) und 36/8 (Säepelken 7), deren Flächen aufgrund der bestehenden Grundstücks-zerschnitte kleiner sind.</p> <p>Die übrigen Festsetzungen zur Art und zum Maß der zulässigen Nutzungen bleiben unberührt.</p>	<p>Flächen</p> <p>Weg Nr. 1: Flur 11, Flurstück 35 und Flur 12, Flurstück 1 (tlw) Weg Nr. 2: Flur 11, Flurstück 42 sowie Flur 13, Flurstücke 37 und 39 Weg Nr. 3: Flur 12, Flurstück 40 Weg Nr. 4: Flur 12, Flurstück 27 Weg Nr. 5: Flur 12, Flurstück 1 (tlw) (alle Flurstücke Gemarkung Rehburg)</p> <p>Lage der Maßnahmen auf den Flächen</p> <p>Weg Nr. 1: 2,5 m breiter Streifen nur auf der Südseite Weg Nr. 2: 2,0 m breite Streifen beidseitig Weg Nr. 3: 2,0 m breite Streifen beidseitig auf einer Länge von 712 m und 2,0 m breiter Streifen nur auf der Westseite auf einer Länge von 180 m. Weg Nr. 4: 2,0 m breite Streifen beidseitig auf 836 m nördlicher Abschnitt ab Ende Baumbestand Weg Nr. 5: 2,50 m breite Streifen beidseitig.</p> <p>Beschreibung der Maßnahme</p> <p>Die Flächen im Wegeseitenraum sind auszupflücken und einmal pro Jahr zu mähen. Zum Schutz der Reptilien und anderen Kleintiere ist die Mahd an mindestens zwei Terminen in den Wegeseiten wechselnden Abschnitten durchzuführen.</p>
<p>2. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>2.1 Maßnahmen im Reinen Wohngebiet (WR)</p> <p>Oberflächenwasser</p> <p>In den Reinen Wohngebieten ist auf den Baugrundstücken dafür zu sorgen, dass das Oberflächenwasser auf demselben Grundstück im Boden versickern kann. Dies gilt insbesondere auch für das Oberflächenwasser, das auf den bebauten und versiegelten Grundstücks-teilen anfließt.</p> <p>3. FESTSETZUNGEN VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VORAUSSICHTLICH ERHEBLICHER BEEINTRÄCHTIGUNGEN DES LANDSCHAFTSBILDES SOWIE DER LEISTUNGS- UND FUNKTIONSFÄHIGKEIT DES NATURHAUSHALTES (gem. § 1a Abs. 3 BauGB)</p> <p>3.1 externe Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich</p> <p>Der im Umweltbericht ermittelte Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt auf Wegeflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Es werden folgende Ausgleichsflächen und -maßnahmen festgesetzt:</p>	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	WR I Reines Wohngebiet - WR
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	0,15 Grundflächenzahl GRZ - als Höchstgrenze I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze F mind. 800 m ² Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche E nur Einzelhäuser zulässig
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie
Flächen für Versorgungsanlagen, und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 sowie Abs. 6 BauGB)	Zweckbestimmung Elektrizität
Sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

RECHTSGRUNDLAGEN

<p>1.0 Rechtsgrundlagen</p> <p>Für die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten:</p> <ul style="list-style-type: none">- das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).- Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011, BGBl. I S. 1509.- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der zzt. der Planaufstellung gültigen Fassung.	<p>HINWEISE</p> <p>ALTLASTEN</p> <p>Im Plangebiet befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 255.025.5281 "Herman Gap - Druckerei". Es handelt sich um das Flurstück 31/9, Flurstück 4, Gemarkung Rehburg. Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.</p> <p>ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE</p> <p>In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes liegen Oberflächenfunde von verschiedenen Fundstellen vor.</p> <p>Im Plangebiet ist daher mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Sämtliche in den Boden eingreifende Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDschG (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) ebenso wie baugenehmigungspflichtige Maßnahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalbehörde beim Landkreis Nienburg / Weser.</p>
---	---

STADT REHBURG-LOCCUM OT REHBURG

Bebauungsplan Rehburg Nr. 22 "Vehrenheide"

SATZUNG - ABSCHRIFT