

Bauleitplanung der Gemeinde Auetal

Landkreis Schaumburg

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Feldstraße“ OT Rolfshagen

einschl. örtlicher Bauvorschriften
und Berichtigung des Flächennutzungsplanes

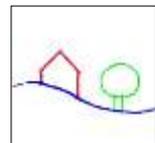
Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a i.V.m. § 215a BauGB

- Entwurf -

M. 1:1.000

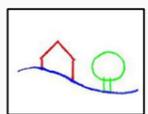
Stand 09/2024

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31675 Bückeburg – Fauststraße 7
Telefon 05722-7188760 - Telefax 05722-7188761





Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022



Planungsbüro REINOLD
 Raumplanung und Städtebau (IfR)
 31675 Bückeburg - Fauststraße 7
 Telefon 05722 - 7188760 Telefax 05722 - 7188761



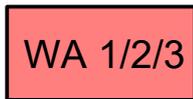
Maßstab 1 : 1.500

Bebauungsplan Nr. 6 "Feldstraße"
 - 3. Änderung und Erweiterung -
 OT Rolfshagen
 einschl. örtlicher Bauvorschriften
 und Berichtigung des Flächennutzungsplanes
 Gemeinde Auetal

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 4 BauNVO

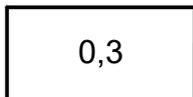


Mischgebiet
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 6 BauNVO

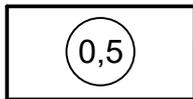
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Grundflächenzahl

§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO



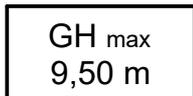
Geschoßflächenzahl

§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO



Zahl der Vollgeschosse

§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO

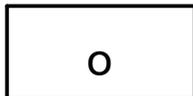


maximale Gesamthöhe der baulicher Anlage
in Metern (siehe textl. Festsetzungen § 3)

§ 16 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



offene Bauweise

§ 22 BauNVO



offene Bauweise,
nur Einzelhäuser zulässig

§ 22 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



Private Verkehrsflächen mit der besonderen
Zweckbestimmung: "Anliegerstraße"

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

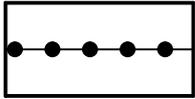


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(siehe textl. Festsetzungen § 8)



Anpflanzen von Bäumen
(siehe textl. Festsetzungen § 8)

SONSTIGE PLANZEICHEN

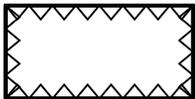


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



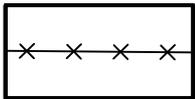
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



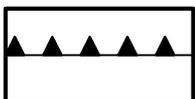
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung
freizuhalten sind (Bauverbotszone)
(siehe textl. Festsetzungen § 4)

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB



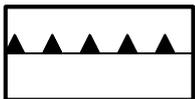
Grenze der maßgeblichen Außengeräuschpegel, die
Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen
Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 6)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



55/60 dB Grenze - Beurteilungspegel Verkehrslärm tags,
die Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen
Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 6)

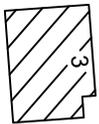
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



45 dB Grenze - Beurteilungspegel Verkehrslärm nachts,
die Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen
Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 6)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

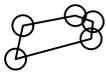
SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{22}{6}$

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

6

Bemaßung

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA)

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

- (1) Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA 1 und WA 3) sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- (2) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes (WA 2) sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Tankstellen.

§ 2 Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet (MI)

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten MI-Gebietes sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig und gem. § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets.

§ 3 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

- (1) Die Höhe der innerhalb des WA 1-Gebietes errichteten Gebäude (Gebäudehöhe) wird auf max. 9,50 m über Bezugsebene begrenzt. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.
- (2) Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbaurzustand auf Höhe der mittleren Frontbreite der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Grundstücksgrenze. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,2 m sind zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksseite, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.

§ 4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)
(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art unzulässig.

§ 5 Ableitung des Oberflächenwassers
(gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das in den WA-Gebieten (WA 1/WA 3) anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen derart auf dem Grundstück zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abflussspende des bisher unbebauten Grundstückes abgeleitet werden darf. Als Bemessungsereignis wird eine Abflussdrossel von 3 l pro Sek. und ha festgelegt.

§ 6 Festsetzungen zum Immissionsschutz
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der bereichsweisen Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete am Tage und in der Nacht durch den Verkehrslärm der L 442 sind Maßnahmen zum baulichen Schallschutz vorzusehen:

1. Nach DIN 4109 schutzbedürftige Räume sind bei einem Beurteilungspegel von mehr als 55 dB(A) am Tage im WA-Gebiet und 60 dB(A) am Tage im MI-Gebiet entlang der L 442 vorzugsweise auf der der Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
2. Ab einem Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) in der Nacht ist nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen (z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen).
3. Die sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind umzusetzen.
4. Außenwohnbereiche sind bei einem Beurteilungspegel von mehr als 55 dB(A) am Tage im WA-Gebiet und 60 dB(A) am Tage im MI-Gebiet entlang der L 442 auf der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
5. Ausnahmen von den Festsetzungen zum baulichen Schallschutz sind zulässig, wenn im Einzelfall auf Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können (z. B. durch die Gebäudegeometrie).

§ 7 Maßnahmen für den Artenschutz
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- (1) Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sind zur Beleuchtung dieser Flächen insektenfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungen mit warmweißem Licht (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden.
- (2) Streulicht ist durch die Verwendung streulichtarmer (abgeschirmter/lichtlenkender) Leuchtenkörper zu vermeiden. Die Masthöhen sind unter Berücksichtigung der Anforderungen an das Beleuchtungsbild möglichst niedrig zu wählen.

§ 8 Durchgrünung des Plangebietes
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

(1) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (a) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Abs. 3 Nr. 1. Die Pflanzungen sind zu 10 % aus Bäumen (mind. als Heister 1 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch) und zu 90 % aus Sträuchern (mind. 1 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch) herzustellen. Die Fläche ist so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Eine Anrechnung auf Abs. 2 ist nicht zulässig.
2. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (b) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in 1 m Höhe oder als Stammbusch/Solitär (mind. 3 x verpflanzt) zu pflanzen. Ziel ist die Entwicklung einer lockeren, unregelmäßigen Baumreihe, unterpflanzt mit Strauchgruppen. Bis 25 m Grundstückslänge ist mind. ein Baum, ab 25 m Grundstückslänge sind mind. zwei Bäume zu pflanzen. Es sind vorzugsweise mittelkronige Bäume zu verwenden. Vorhandene Bäume sind zu erhalten und können angerechnet werden. Je angefangene 3 m Grundstückslänge ist zudem mind. ein Strauch (mind. 1 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch) zu pflanzen. Pflanzung der Sträucher in Gruppen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Abs. 3 Nr. 1. Der unbepflanzte Pflanzstreifen ist mit einer kräuterreichen Blumenrasen-/Kräuterrasenmischung (jeweils heimische Arten, mind. 15 % Kräuteranteil, vorzugsweise Regiosaatgut, UG 6) anzusäen. Extensive Pflege (Mahd 3 - 5x jährlich). Eine Anrechnung auf Abs. 2 ist nicht zulässig.
3. Die in Nr. 1 und 2 festgelegten Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

(2) Anpflanzen von Bäumen – auf privaten Flächen –

1. Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm oder als Stammbusch mit einem Stammumfang von 10-12 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Halb- oder vorzugsweise Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten unter Abs. 3 Nr. 1 und 2.
2. An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Einzelbäumen ist ein mittelkroniger Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzqualität und Artenwahl richtet sich nach den Angaben unter Nr. 1.
3. Die in Nr. 1 und 2 festgelegten Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

(3) Artenlisten für standortheimische und -gerechte Baumpflanzungen

Die Liste kann durch weitere standortheimische und -gerechte Arten ergänzt werden.

1. Bäume und Sträucher

Großkronige Laubbäume		Sträucher	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Betula pendula</i>	Birke	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
Mittel- bis kleinkronige Laubbäume		<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Salix caprea</i>*	Salweide
<i>Malus sylvestris</i> *	Wildapfel	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche		
<i>Pyrus pyraster</i>*	Wildbirne		
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		

* = baum- oder strauchartig; **Fett** = Klimafolgenanpassung, trockentolerant und winterhart (Klima-Arten-Matrix (KLAM), Roloff et. al 2008)

2. Obstgehölze

Äpfel

Adersleber Calvill
Baumanns Renette
Berlepsch
Biesterfeld Renette
Boskoop
Bremer Doorapfel
Danziger Kantapfel
Finkenwerder Herbstprinz
Goldparmäne
Gravensteiner
Halberstädter Jungfernapfel
Kaiser Wilhelm
Kasseler Renette
Klarapfel
Krügers Dickstiel
Schöner von Nordhausen

Birnen

Bosc's Flaschenbirne
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gräfin v. Paris
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche von Charneux
Pastorenbirne
Rote Dechantsbirne

Kirschen

Dolleseppler
Schneiders späte Knorpelkirsche
Dönissens Gelbe
Hedelfinger
Schwarze Herz

Schwöbersche Renette
Sulinger Grünling

Schattenmorelle

Pflaumen, Renecloten, Mirabellen

Frühzwetsche
Hauszwetsche
Nancy Mirabelle
Ontariopflaume
Oullins Reneklode
Wangenheimer

Walnuss

Diverse Sorten

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 1, 3 und 6 NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf das im Bebauungsplan festgesetzte WA-Gebiet (WA 1/WA 3).

§ 2 Anzahl von Einstellplätzen

Je Wohnung von Einzel- und Doppelhäusern sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

§ 3 Dächer

- (1) Auf den innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 20 - 48 Grad zulässig. Tonnen- und (Halb-) Bogendächer sind nicht zulässig. Für Grasdächer kann eine geringere Dachneigung, mindestens jedoch 10 Grad, zugelassen werden.
- (2) Als Farben für die Dachdeckung sind die Farbtöne von "Rot-Braunrot", „Braun-Dunkelbraun“ und „Schwarz-Anthrazit“ in Anlehnung an die in § 5 genannten RAL-Töne zulässig.
- (3) Zur flächenhaften Dachdeckung sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine zulässig. Hochglänzende und stark, reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig.
- (4) Die unter Abs. 1 bis 3 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordächer, Dachaufbauten), Wintergärten, Solaranlagen, Terrassenüberdachungen sowie Nebenanlagen, Garagen und offene Kleingaragen (Carports).
- (5) Ausnahmen

In Einzelfällen können in den nachfolgenden Fällen Ausnahmen zugelassen werden:

Für gewerblich genutzte Gebäude (z.B. Hallen, Gewächshäuser) sind in Abstimmung mit der Gemeinde bei Neubauten und bei Umbauten Ausnahmen von Abs. 1 bis 3 (Dächer) dahin gehend zulässig, dass hier andere Materialien, Farben und Formen angewendet werden dürfen.

§ 4 Einfriedungen

- (1) Für die Einfriedung der Grundstücke in den festgesetzten WA-Gebieten sind entlang von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen Folien alleine oder in Kombination mit Zäunen nicht zulässig.
- (2) Die Höhe der Einfriedungen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist auf max. 1,20 m Höhe begrenzt. Bezugsebene ist die gewachsene Erdoberfläche.

§ 5 Farbtöne

Für die in § 3 Abs. 2 festgesetzten Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbbregister RAL 840 HR ableitbar.

- (1) Für den Farbton "Rot - Braunrot" im Rahmen der RAL:

2001 - rotorange	3005 - weinrot
2002 - blutorange	3009 - oxydrot
3000 - feuerrot	3011 - braunrot
3002 - karminrot	3013 - tomatenrot
3003 - rubinrot	3016 - korallenrot
3004 - purpurrot	

- (2) Für den Farbton "Braun - Dunkelbraun" im Rahmen der RAL:

8001 - ockerbraun	8014 - sepiabraun
8003 - lehmbraun	8015 - kastanienbraun
8004 - kupferbraun	8016 - mahagonibraun
8007 - rehbraun	8017 - schokoladenbraun
8008 - olivbraun	8023 - orangebraun
8011 - nussbraun	8024 - beigebraun
8012 - rotbraun	8025 - blassbraun

- (3) Für den Farbton „Schwarz - Anthrazit“ im Rahmen der RAL:

7016 - anthrazitgrau	9004 - signalschwarz
7021 - schwarzgrau	9011 - graphitschwarz
7024 - graphitgrau	

§ 6 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

- (1) Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete ist die nach der Inanspruchnahme der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ verbleibende Grundstückfläche als Zier- oder Nutzgarten anzulegen.
- (2) Die Gestaltung mit Materialien, die die ökologischen und/oder klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), ist auf den Flächen gem. Abs. 1 nur auf maximal fünf Prozent der Fläche zulässig. Die Anlage von Gartenteichen kann ausnahmsweise zugelassen werden. Kiesstreifen um die Gebäude als Spritzschutz sind bis zu einer Breite von max. 0,50 m zulässig.
- (3) Im Bereich zwischen der straßenzugewandten Seite der Hauptgebäude und der festgesetzten Straßenflächen (sog. Vorgärten) sind gepflasterte, geschotterte und bekieste Flächen mit Ausnahme von Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen und notwendige Zuwegungen grundsätzlich unzulässig.

§ 7 Abweichungen

Abweichungen gem. § 66 NBauO von den Vorschriften dieser Satzung sind nicht zulässig. In begründeten Einzelfällen kann eine Abweichung mit Zustimmung der Gemeinde Auetal zugelassen werden, wenn städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte dem nicht entgegenstehen.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht.

III. HINWEISE

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51).

2. Bestandteile der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Feldstraße“

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Feldstraße“ besteht aus den Teilplänen 1 und 2 (Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften).

3. Gutachten

- GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 6 „Feldstraße“ 3. Änderung und Erweiterung der Gemeinde Auetal, OT Rolfshagen - Verkehrslärm-“, Hannover, 18.10.2022
- GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 6 „Feldstraße“, 3. Änderung und Erweiterung der Gemeinde Auetal, OT Rolfshagen - Schießlärm-“, Hannover, 26.01.2024

- patroVIT Ökologische Betriebsbegleitung GmbH: „Avifaunistische Kartierung als Grundlage zur Änderung des Bebauungsplans „Feldstraße“ in 31749 Auetal-Rolfshagen, Landkreis Schaumburg“, Rinteln, Oktober 2022/Ergänzung: Januar 2024

4. Archäologische Denkmalpflege

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder E-Mail: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) 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 nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. DIN-Vorschriften und Richtlinien

Die in den textlichen Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften und Richtlinien werden bei der Gemeinde Auetal bereitgehalten.

6. Maßnahmen zum Artenschutz (Baufeldfreimachung und Bauzeitenregelung)

- a. Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Dies gilt in Bezug auf Offenlandarten/Bodenbrüter auch für Offenlandflächen (Grünland) und in Bezug auf Gebäudebrüter auch für den Abriss von Gebäuden. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Durch eine fachkundige Person ist dabei nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen, in den betroffenen Gehölzen, Gebäuden keine Brutvorkommen (Fortpflanzungs-/Ruhestätten) vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Das Vorkommen vorhandener, wiederkehrend genutzte Niststätten (z. B. Schwalbennester) ist zu überprüfen und zu dokumentieren. Bei der Feststellung solcher Fortpflanzungs-/Ruhestätten ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuziehen. Durch diese sind dann ggf. weitergehende Maßnahmen (Kunstnester als Ersatzniststätte, CEF-Maßnahme) zu bestimmen.
- b. Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung von Bäumen eine Sichtkontrolle auf Baumhöhlen durchzuführen, Mögliche, vorgefundenen Baumhöhlen sind dann vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse sind durch eine fachkundige Person zu dokumentieren. Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- c. Zum Schutz ggf. anwesender Fledermäuse ist ein Abriss von Gebäuden in dem Zeitraum zwischen 01.11. und 31.03. zulässig, sofern der Schutz von Brutvögeln dem nicht entgegensteht. Die abzureißenden Gebäude sind vorab durch eine fachkundige Person zu überprüfen, um eine Nutzung als Winterquartier auszuschließen. Ein abweichender Abriss außerhalb dieses Zeitraumes, d. h. innerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Durch eine fachkundige Person ist dabei nachzuweisen, dass in oder an den

betroffenen Gebäuden keine genutzten Quartiere (Fortpflanzungs-/Ruhestätten) betroffen sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren.

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

7. Bodenschutz

- a. Oberboden ist, sofern für die Realisierung von Bauvorhaben erforderlich, vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Mit Oberboden ist schonend umzugehen. Er ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren (s. § 202 BauGB). Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf geeigneten Flächen wieder einzubringen (Wiederandeckung). Im Rahmen der Bautätigkeiten sind einschlägige DIN-Normen zu beachten (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).
- b. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. Grünflächen, Freiflächen) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen geschützt werden (z.B. Überfahrungsverbotzonen, ggf. Baggermatten etc.). Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639 und 18915). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.
- c. Die Böden im Plangebiet weisen eine hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit auf (siehe entsprechende Auswertungskarte auf dem Kartenserver unter <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>). Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen Stahlplatten oder Baggermatten/-matratzen zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 des LBEG kann hier als Leitfaden dienen.

8. Pflanzungen

Die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 und 2 (2015/2010) sollten berücksichtigt werden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen und zu verankern.

9. Erdfallgefährdung

Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine aus dem Oberen Jura in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt.

Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist bei Hinweisen auf Subrosion ggf.

anzupassen. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie
> Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.