Präambel des Bebauungsplanes
(einschl. örtlicher Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Auetal den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbepark Niedere Heide II“, OT Rehren, mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 13 „Teichbreite“ und Nr. 9 „Schäferhof“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung - als Satzung beschlossen.

Auetal, den __.__.____

....
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Auetal hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbepark Niedere Heide II“, OT Rehren, einschl. örtlicher Bauvorschriften, mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 13 „Teichbreite“ und Nr. 9 „Schäferhof“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Auetal, den __.__.____

....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Gemarkung: Rehren A.O.
Flur: 2

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2023 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: ____-___-____/_____, Stand vom __.__.____). 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.

Rinteln, den __.__.____
LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln

....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbepark Niedere Heide II“, OT Rehren, einschl. örtlicher Bauvorschriften, mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 13 „Teichbreite“ und Nr. 9 „Schäferhof“ und mit der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet vom:

Planzeichnung und Begründung:	Umweltbericht:
Reinold. Stadtplanung GmbH	**Planungsgruppe Umwelt**
Faustsraße 7 - 31675 Bückeburg Tel. 05722 - 7188760	Gellerser Str. 21 - 31860 Emmerthal Tel. 05155 - 5515
Bückeburg, den __.__.____	Emmerthal, den __.__.____
.... Planverfasser	.... Planverfasser

Veröffentlichung

Der Umwelt- und Bauausschuss der Gemeinde Auetal hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbepark Niedere Heide II“, OT Rehren, einschl. örtlicher Bauvorschriften, mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 13 „Teichbreite“ und Nr. 9 „Schäferhof“ sowie dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbepark Niedere Heide II“, OT Rehren, einschl. örtlicher Bauvorschriften, mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 13 „Teichbreite“ und Nr. 9 „Schäferhof“ und der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde Auetal veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Entwurfsunterlagen durch eine öffentliche Auslegung zeitgleich zur Verfügung gestellt.

Auetal, den __.__.____

....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Auetal hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbepark Niedere Heide II“, OT Rehren, einschl. örtlicher Bauvorschriften, mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 13 „Teichbreite“ und Nr. 9 „Schäferhof“, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB) mit Umweltbericht (gem. § 2a BauGB) gebilligt.

Auetal, den __.__.____

....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbepark Niedere Heide II“, OT Rehren, einschl. örtlicher Bauvorschriften, mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 13 „Teichbreite“ und Nr. 9 „Schäferhof“, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.____ auf der Internetseite der Gemeinde Auetal bekanntgemacht worden.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbepark Niedere Heide II“, OT Rehren, einschl. örtlicher Bauvorschriften, mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 13 „Teichbreite“ und Nr. 9 „Schäferhof“, ist damit am __.__.____ in Kraft getreten.

Auetal, den __.__.____

....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbepark Niedere Heide II“, OT Rehren, einschl. örtlicher Bauvorschriften, mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 13 „Teichbreite“ und Nr. 9 „Schäferhof“, ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht nicht geltend gemacht worden.

Auetal, den __.__.____

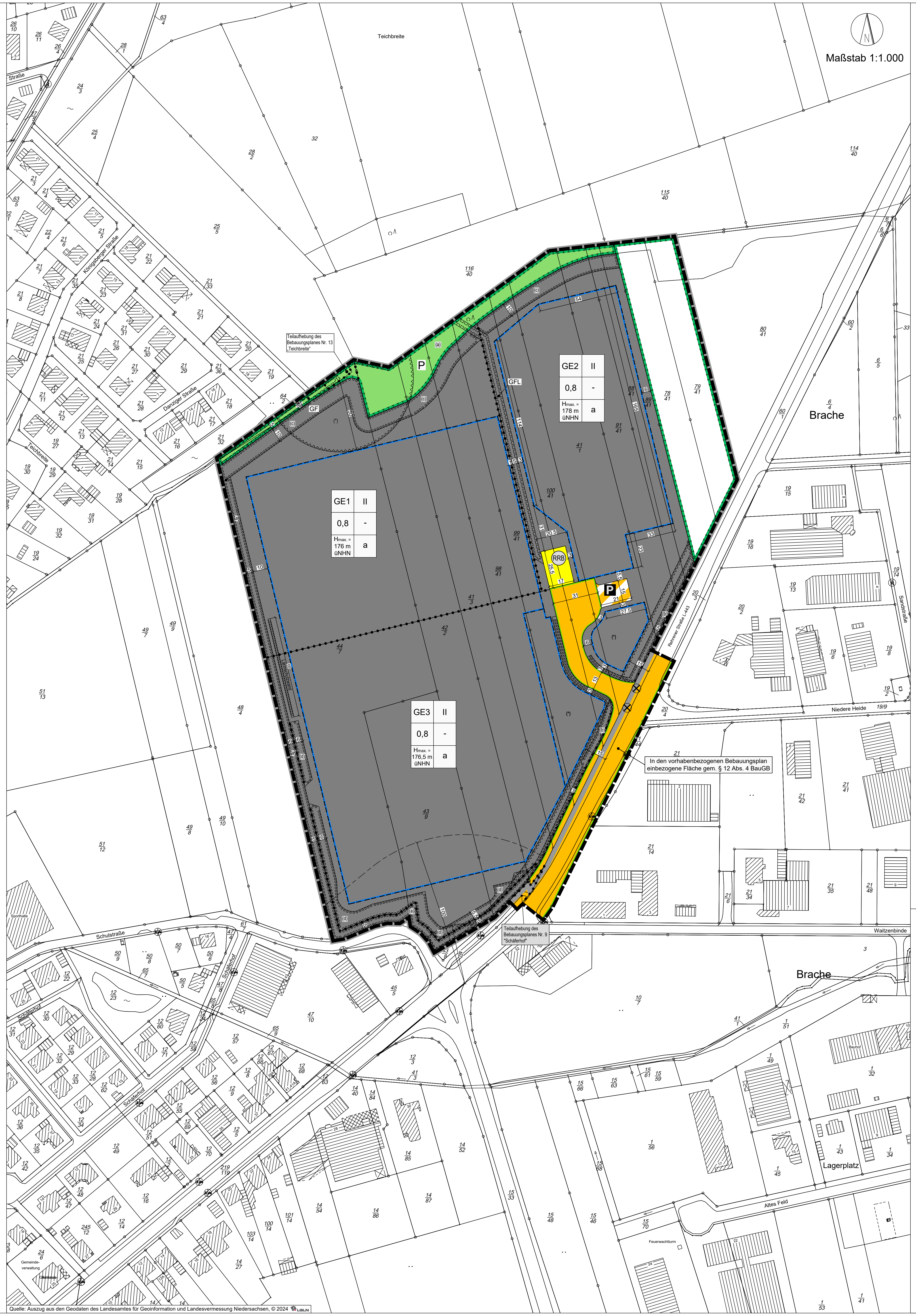
....
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbepark Niedere Heide II“, OT Rehren, einschl. örtlicher Bauvorschriften, mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 13 „Teichbreite“ und Nr. 9 „Schäferhof“ mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Auetal, den __.__.____

....
Bürgermeister


Maßstab 1:1.000
Teichbreite
Königsberger Straße
Danziger Straße
Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Teichbreite“
GE2 II 0,8 - Hmax. = 178 m üNHN a
GE1 II 0,8 - Hmax. = 176 m üNHN a
GE3 II 0,8 - Hmax. = 176,5 m üNHN a
P
RRB
GFL
GF
(a)
(b)
(c)
(d)
(*)
Brache
Rehrener Straße L-443
Sandstraße
Niedere Heide
In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogene Fläche gem. § 12 Abs. 4 BauGB
Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Schäferhof"
Waitzenbinde
Schulstraße
Schäferhof
Sporthalle
Gemeinde-verwaltung
Bauhof
Lagerplatz
Altes Feld
Feuerwachtturm

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2024 LGLN

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GE	Gewerbegebiet (siehe textl. Festsetzungen § 1)	§ 8 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,8	Grundflächenzahl (siehe textl. Festsetzungen § 2)	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
Hmax= 176 m ü. NHN	maximale Höhe der baulichen Anlagen = 176 m ü. NHN (über Normalhöhennull) (siehe textl. Festsetzungen § 3)	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
BAUWEISE; BAUGRENZE		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
a	abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzungen § 4)	§ 22 BauNVO
	Baugrenze (siehe textl. Festsetzungen § 5)	§ 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	Öffentliche Parkfläche	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (siehe textl. Festsetzungen § 8)	
RRB	Regenwasserrückhaltebecken	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
P	Private Grünfläche (siehe textl. Festsetzungen § 9)	
FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzungen § 10)	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
(a/b/c/d)	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 11)	§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
⊗	Baumverlust (nachrichtlich)	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschl. des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der gem. § 12 (4) BauGB einbezogenen Flächen	§ 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes	§ 9 (7) BauGB
GFL	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
GF	mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten des Unterhaltungspflichtigen (Gewässer) zu belastende Flächen	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textl. Festsetzungen § 13)	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
	Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
	Abgrenzung der Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 13 „Teichbreite“ und Nr. 9 "Schäferhof"	
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Schutzabstand Rotmilan, Anbauverbotszone gem. § 9 (2) FStrG u. § 24 NStrG) (siehe textl. Festsetzungen § 7)	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
	Grenze der Anbaubeschränkungszone (gem. § 9 (2) FStrG)	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
▨	Gebäude	
88/41	Flurstücksnummer	
	Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten	
6	Bemaßung	

I. BODENRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

(1) Alle Baufelder im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden als Gewerbegebiet (GE gem. § 8 BauNVO) festgesetzt. Innerhalb des GE-Gebietes sind nur Nutzungen und Einrichtungen zulässig, die der Hauptnutzung „Logistik“ zuzuordnen sind. Vorhaben, die dieser Nutzungsart entsprechen, sind jedoch nur dann zulässig, wenn es sich um Vorhaben handelt, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom .... verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3 a BauGB).

(2) Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 sowie Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

(3) Anlagen und Betriebsbereiche, die gemäß BImSchG genehmigungspflichtig sind, sind nicht zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung Ermittlung der Grundfläche
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 19 Abs. 3 BauNVO)

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche innerhalb des festgesetzten GE-Gebietes ist die Summe der Flächen der GE1-, GE2- und GE3-Gebiete maßgebend.

§ 3 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO)

(1) Die Höhe der baulichen Anlagen im Sinne von Gebäuden ist durch Planzeichen in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) festgesetzt. Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut, lotrecht zur Bezugsebene (Bezugspunkt) gemessen, definiert. Bei Flachdächern bildet die Oberkante der Attika den höchsten Punkt des Gebäudes. Der Bezugspunkt ist in der Planzeichnung entsprechend durch Planzeichen festgesetzt.

(2) Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können von der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Höchstgrenze der Höhe baulicher Anlagen Ausnahmen zugelassen werden, soweit diese

a. aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (z.B. Schornsteine) oder
b. aus Gründen des technischen Betriebs (z.B. Aufzüge, Silos, Lüfter, Lüftungsgeräte, Wärmepumpen)
c. zur Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie erforderlich sind

für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens erforderlich sind.

Für die in (a), (b) und (c) genannten Ausnahmen kann für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen eine Überschreitung der Höhenbegrenzung von bis zu 3 m zugelassen werden.

§ 4 Abweichende Bauweise
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete (GE1, GE2, GE3) gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge.

§ 5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB)

(1) Innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (*) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist nur die Errichtung von Stellplätzen und Fahrradunterständen zulässig. Die Kombination mit Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen) ist zulässig.

(2) Innerhalb des GE2- und GE3-Gebietes ist die Errichtung von Werbeanlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese der L 443 zugewandt ausgerichtet werden. Auf den nicht überbaren Grundstücksflächen des festgesetzten GE1-Gebietes sind Werbeanlagen nicht zulässig. Auf die örtlichen Bauvorschriften (§ 2) wird verwiesen.

§ 6 Flächen für Stellplätze
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE1, GE2 und GE3) sind gemäß NBauO notwendige Pkw-Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sonstige, über die Anforderungen der NBauO hinausgehende Stellplätze, sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

(1) Innerhalb der im Bebauungsplan parallel zur Rehrener Straße (L 443) festgesetzten Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, sind bauliche Anlagen aller Art sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs (gem. § 24 NStrG und § 9 FStrG) unzulässig.

(2) Innerhalb der im Bebauungsplan im GE1-Gebiet festgesetzten und mit einem (*) gekennzeichneten Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, sind bauliche Anlagen aller Art (Hochbauten) sowie Aufschüttungen größeren Umfangs (Verwallungen) unzulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen zur Anlage einer Böschung (auch abgetreppt mit Gabionen oder Stützwänden), der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens sowie die Anlage von Wegen (Brandschutz) sind unter Beachtung des § 10 Abs. 1 Nr. 2 der textlichen Festsetzungen zulässig.

§ 8 Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

(1) Das innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE1, GE2 und GE3) anfallende und nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen (z.B. unterirdische Retentionsanlagen wie z.B. Staukanal, Rigolen und/oder Regenrückhaltebecken) auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten.

Regenrückhaltebecken innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE1, GE2 und GE3) sind in naturnaher Erdbauweise zu erstellen, mit Böschungsneigungen von mindestens 1:2 oder flacher und in die umgebenden Grünflächen und Pflanzflächen zu integrieren. Die Becken bzw. die Böschungen sind als wiesenartige, halbruderale Gras- und Staudenflur mit standortangepassten Gräsern und Kräutern anzusäen und zu entwickeln (vorzugsweise Regiosaatgut, UG 6 „Weser- und Leinebergland mit Harz“ RSM-Regio Grundmischung oder feucht). Eine Mahd 2-3x jährlich ist zulässig.

(2) Das auf den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Planstraße) und öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" derart zurückzuhalten, dass daraus nur die natürliche Abfluss-Spende an die nächste Vorflut abgeleitet wird.

(3) Als Bemessung der Rückhalteeinrichtungen gem. Abs. 1 und 2 sind 3 l/s*ha für ein 10-jährliches Regenereignis zu Grunde zulegen.

§ 9 Private Grünflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

(1) Auf der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche (P) mit der Zweckbestimmung „örtlicher Grünzug“ i.V.m. einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Biotopstrukuren (Gehölze, Einzelbäume, Bach, Gras-/ Staudenfluren) dauerhaft zu erhalten und einer natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Einbezogene Ackerflächen sind einer natürlichen Entwicklung zu überlassen (Sukzession).

(2) Innerhalb der in der mit einem (a) gekennzeichneten privaten Grünfläche festgesetzten Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, ist die Verlegung einer Oberflächen-/ Regenwasserabflussleitung mit Anlage eines Unterhaltungsweges zulässig. Vorhandene Gehölze am Gewässerufer sind bei der Leitungsverlegung zu schonen. Nach Realisierung ist die Fläche der Eigenentwicklung zu überlassen. Eine sporadische Mahd alle 2 3 Jahre im Herbst (Oktober) oder Spätwinter (15. Februar bis 15. März) ist zulässig um Gehölzaufwuchs auf der Leitung zu unterbinden. Das Mähgut kann auf der Fläche verbleiben.

(3) Innerhalb der in der mit einem (b) gekennzeichneten privaten Grünfläche festgesetzten Fläche, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten ist, ist die Anlage eines Gewässerunterhaltungsstreifens zulässig. Der Gewässerunterhaltungstreifen ist als Gras-/Studenflur zu entwickeln und erhalten. Eine Mahd ist einmal jährlich im Herbst (Oktober) oder Spätwinter (15. Februar bis 15. März) zulässig. Das Mähgut kann auf der Fläche verbleiben.

(4) Die vorhandenen Einzelbäume innerhalb der mit einem (b) gekennzeichneten privaten Grünfläche sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortheimische Arten zu ersetzen. Die als Ersatz zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm (H 14/16, 3xv, mB) zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach der Artenliste unter Hinweis Nr. 8.

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

(1) Maßnahmen für den Artenschutz

1. Insektenfreundliche Beleuchtung

Innerhalb der festgesetzten GE-Gebiete (GE1, GE2 und GE3) und öffentlichen Verkehrsflächen sind zur Beleuchtung der Fahrwege, Stellplatzanlagen, Grünflächen und Außenflächen im Bereich der Gebäude insektenfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungen mit warm-weißem Licht (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden.

2. Schutzzone Rotmilan:

Innerhalb der im Bebauungsplan im Bereich des GE1-Gebietes festgesetzten und mit einem (*) gekennzeichneten Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, (Schutzzone Rotmilanhorst) sind Baumaßnahmen bei besetztem Horst nur außerhalb der Brutzeit des Rotmilans zulässig (ab 01.08. 28./29.02. jeden Jahres). Sofern keine Brut erfolgt, kein besetzter Horst vorhanden ist, gilt diese zeitliche Einschränkung nicht. Der Nachweis ist vor Baubeginn durch eine Fachperson für Avifauna zu führen und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg mitzuteilen.

(2) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Artenschutz, CEF-Maßnahme (Teilplan X)

Hinweis: Maßnahmen für voraussichtlich Feldlerche und Rebhuhn werden nach Vorlage der Ergebnisse der faunistischen Untersuchung noch ergänzt, vorgesehene Flächen befinden sich südlich des Plangebietes und der BAB A2 in der Gemarkung Rehren A. O. und Rannenberg.

(3) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Auf der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Feldgehölz anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

   a. Die Pflanzung ist aus heimischen, 1 x verpflanzten Sträuchern mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm und Bäumen als Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch herzustellen. Die Sträucher sind mehrreihig versetzt, mit einem Abstand von 1 - 1,50 m zueinander und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 8.

   b. Es ist eine flächige mehrreihige Pflanzung anzulegen. Die Pflanzung erfolgt so, dass außen umlaufend ein mind. 4-streifiger Mantel nur aus Sträuchern gepflanzt wird. Innen schließt ein Kern aus 70 % Sträuchern, 20 % klein-/ mittelkronigen Bäumen und 10 % großkronigen Bäumen an, so dass sich ein gestuftes Feldgehölz entwickeln kann.

   c. Auf der Ostseite ist ein Pflanzabstand (geschwungener Saum) mit mind. 5 m und bis zu 12,5 m Breite (im Mittel 9 m) vorzusehen, auf der Westseite und Südseite mit mind. 3,5 m Breite. Die Pflanzung ist so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Säume werden durch Sukzession entwickelt (Eigenentwicklung). Eine bedarfsweise Mahd alle 1- 2 Jahre ab September ist zulässig.

2. Die unter Nr. 1 festgesetzten Ansaat- und Pflanzmaßnahmen sind nach Beginn der Hochbau- und Erschließungsmaßnahmen auszuführen, sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Inbetriebnahme des Vorhabens fertigzustellen.

(4) Einfriedungen innerhalb von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft können Einfriedungen bis 2,00 m Höhe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese aufgrund betrieblich notwendiger Sicherungen von Gebäuden und Betriebsflächen erforderlich sind.

(5) Begrünung von Außenwänden, Dächern und Lärmschutzwänden

1. Innerhalb der GE1- bis GE3-Gebiete sind die Dächer von Bürogebäuden (sofern nicht mit PV-Dächern versehen) zu mindestens 50 % zu begrünen. Die Dachflächen sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm auszuführen und mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Eine Dachbegrünung ist auch in Kombination mit Dach-Photovoltaikanlagen zulässig. Ausnahmen hinsichtlich des Aufbaues der Dachbegrünung können im Einzelfall zugelassen werden.

2. Innerhalb des GE1- und GE3-Gebietes sind nach Westen sowie ergänzend im GE1-Gebiet nach Norden und im GE3-Gebiet nach Süden ausgerichtete Außenwände von Gebäuden (Hallen) mit fensterlosen Fassaden mit Schling- und Kletterpflanzen auf mind. 20 % der Wandlänge zu begrünen, je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Diese sind mit Rankpflanzen gemäß der Artenliste in Hinweis Nr. 8 begrünen.

3. Innerhalb des GE2-Gebietes ist die nach Osten ausgerichtete Außenwand von Gebäuden (Hallen) mit fensterlosen Fassaden mit Schling- und Kletterpflanzen auf mind. 20 % der Wandlänge zu begrünen, je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Diese sind mit Rankpflanzen gemäß der Artenliste in Hinweis Nr. 8 begrünen.

4. Die innerhalb des GE1- und GE3-Gebietes gem. § 13 der textlichen Festsetzungen zu errichtende Lärmschutzwand ist zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Diese sind mit Rankpflanzen gemäß der Artenliste in Hinweis Nr. 8 zu begrünen.

5. Die in Nr. 1 bis 4 genannten Pflanzmaßnahmen (Begrünung von Dachflächen, Außenwänden und Lärmschutzwänden) sind nach Fertigstellung der Gebäudekörper auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn der Gebäude fertigzustellen.

§ 11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

(1) Innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (a) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung ist aus heimischen, 1 x verpflanzten Sträuchern mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm mind. 3-reihig herzustellen. Die Sträucher sind versetzt, mit einem Abstand von 1 - 1,50 m zueinander und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art zu pflanzen. Integriert in die Pflanzung sind als Baumreihe großkronige Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18 cm (H 18/20, 3xv, mB) im Abstand von max. 20 m voneinander zu pflanzen. Zur Ackerseite ist ein Pflanzabstand von 1,5 m einzuhalten, der unbepflanzte Streifen dort ist über Sukzession als Saum zu entwickeln. Eine bedarfsweise Mahd des Saumstreifens alle 1- 2 Jahre ab September ist zulässig. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 8. Eine Anrechnung auf Abs. 6 ist nicht zulässig.

(2) Innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (b) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung ist aus heimischen, 1 x verpflanzten Sträuchern mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm mehrreihig herzustellen. Die Sträucher sind versetzt, mit einem Abstand von 1 - 1,50 m zueinander und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art mehrreihig zu pflanzen. Vorzugsweise sind Sträucher mit niedriger Wuchhöhe bis ca. 3 m zu verwenden. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 8. Zulässig ist auch die Verwendung von Laubziergehölzen mit Ausnahme von Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus* und vergleichbare Arten/Sorten).

(3) Innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (c) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung ist zu 20 % aus Bäumen als Heister und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Es sind heimische, 1 x verpflanzte Sträucher mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm und Bäume als Heister, 1 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch zu pflanzen. Die Sträucher sind versetzt, mit einem Abstand von 1 - 1,50 m zueinander und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art mehrreihig zu pflanzen, Bäume sind einzeln einzubringen. Es ist mind. 5-reihig zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 8. Unbepflanzte Flächen sind als Saum durch Sukzession zu entwickeln. Eine bedarfsweise Mahd von Saumstreifen alle 1- 2 Jahre ab September ist zulässig.

(4) Innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (d) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Flächen als artenreicher Extensivrasen zu entwickeln und mit einer kräuterreichen Blumenrasen-/Kräuterrasenmischung (mind. 15 % Kräuteranteil, vorzugsweise zertifiziertes Regiosaagut, UG 6 „Weser- und Leinebergland mit Harz“) anzusäen, extensiv zu pflegen (Mahd 3 - 5x jährlich) und dauerhaft als Grünfläche zu unterhalten. In die Rasenfläche sind zur Durchgrünung mind. 6 Einzelbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18 cm (H 18/20, 3xv, mB) zu pflanzen.

(5) Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Flächen a/b/c/d) können Einfriedungen bis 2,00 m Höhe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese aufgrund betrieblich notwendiger Sicherungen von Gebäuden und Betriebsflächen erforderlich sind.

(6) Innerhalb der festgesetzten GE2- und GE3-Gebiete ist je angefangene 10 Stellplätze zwischen den Stellplätzen als gliederndes Element ein Laubbaum einschl. Baumscheibe (Baumscheibe mit mindestens 6 m² in offener oder geschlossener Bauweise und Pflanzgrube mit mind. 12 m³) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzungen entfallen bei der Kombination von Stellplätzen und PV-Anlagen (Überdachungen von Stellplätzen). Bei Abgang von Gehölzen ist entsprechender Ersatz zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstamm mit mind. 2,20 m Stammhöhe (Alleebäume, für spätere Aufastung) und mit einem Stammumfang von mind. 18 cm (H 18/20, 3xv, mB) zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 8. Im Bereich von Verkehrsflächen ist ein wirksamer Anfahrschutz anzubringen.

(7) Die unter Abs. 1 bis 4 und 6 festgesetzten Ansaat- und Pflanzmaßnahmen sind nach Beginn der Hochbau- und Erschließungsmaßnahmen auszuführen, sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Inbetriebnahme des Vorhabens fertigzustellen.

§ 12 Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien
(gem. § 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

(1) Innerhalb des Gewerbegebietes (GE1, GE2 und GE3) sind Gebäude so zu errichten, dass mindestens 50 % der Dachfläche von Lagerhallen mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden. Alternativ können Photovoltaikanlagen auch an den Fassaden der Außenwände realisiert werden, sofern diese nicht für die Fassadenbegrünung vorgesehen sind. Dachflächen von Bürogebäuden sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

(2) Die für Einstellplätze zu errichtenden Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung können ausnahmsweise auch ergänzend zu den gem. Abs. 1 zu errichtenenden Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude innerhalb des Gewerbegebietes installiert werden. Eine Anrechnung auf die landesrechtlichen Vorschriften (NBauO) hinsichtlich der Berücksichtigung von Photovoltaikanlagen in Bezug auf die Nutzung von Dachflächen von Hauptgebäuden ist nicht zulässig.

§ 13 Maßnahmen zum Immissionsschutz
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine begrünte Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 5 m zu errichten. Art und Umfang der Begrünung ergibt sich aus § 10 Abs. 5 der textlichen Festsetzungen.

II. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 und 3 NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf die im Bebauungsplan festgesetzten GE-Gebiete (GE1, GE2 und GE3).

§ 2 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur innerhalb des GE-Gebietes und nur an der Stätte der Leistung zulässig.

(2) Die Größe der Werbeanlagen wird bei Gebäuden auf einen Anteil von 5 % der jeweiligen Außenwand begrenzt. Es ist innerhalb des GE-Gebietes nur ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 8 m zulässig. Die Errichtung von Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 10 m ist zulässig. Wegweiser und Hinweisschilder, die dem Betrieb dienen und kleiner als 2 m² sind, werden nicht den Werbeanlagen zugeordnet und sind allgemein zulässig. Bezugsebene für die Höhenbegrenzung ist die gewachsene Erdoberfläche.

(3) Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig. Hierzu zählen u.a. Gegenlichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, Laseranlagen, Spacecanon, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht.

§ 3 Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind nur als Streckmetall- oder Stabgitterzaun zulässig.

(2) Einfriedungen der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Der Abstand zum Boden muss mindestens 0,15 m betragen.

§ 4 Ausnahmen

Ausnahmen können von der Gemeinde Auetal in begründeten Einzelfällen zugelassen werden (z.B. aus Gründen der Verkehrssicherheit und besonderen Anforderungen aus der Nutzung der angrenzenden Grundstücksflächen).

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 5 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. Ein Zuwiderhandeln kann mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 500.000,00 € geahndet werden.

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 (BGBI. 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 Gesetz 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem
- vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften,
- Vorhaben- und Erschließungsplan mit insgesamt 25 Plänen
  Plan 01/25: Lageplan (Variante 1.1)
  Plan 02/25: Ansichten Halle A (Variante 1.1)
  Plan 03/25: Ansichten Halle B (Variante 1.1)
  Plan 04/25: Ansichten Halle C (Variante 1.1)
  Plan 05/25: Lageplan (Variante 1.2)
  Plan 06/25: Ansichten Halle A (Variante 1.2)
  Plan 07/25: Lageplan (Variante 1.3)
  Plan 08/25: Ansichten Halle B (Variante 1.3)
  Plan 09/25: Lageplan (Variante 1.4)
  Plan 10/25: Ansichten Halle A (Variante 1.4)
  Plan 11/25: Ansichten Halle B (Variante 1.4)
  Plan 12/25: Lageplan (Variante 2.1)
  Plan 13/25: Ansichten Halle A (Variante 2.1)
  Plan 14/25: Ansichten Halle B (Variante 2.1)
  Plan 15/25: Ansichten Halle C (Variante 2.1)
  Plan 16/25: Lageplan (Variante 2.2)
  Plan 17/25: Ansichten Halle A (Variante 2.2)
  Plan 18/25: Lageplan (Variante 2.3)
  Plan 19/25: Ansichten Halle B (Variante 2.3)
  Plan 20/25: Lageplan (Variante 2.4)
  Plan 21/25: Ansichten Halle A (Variante 2.4)
  Plan 22/25: Ansichten Halle B (Variante 2.4)
  Plan 23/25: Werbeanlagen Pylone
  Plan 24/25: Werbeanlagen - Fahnenmasten
  Plan 25/25: Werbeanlagen - Fassadenwerbung
  und Vorhabenbeschreibung.
- straßenverkehrstechnischer Vorentwurf:
  Plan 01/06: Erläuterungsbericht
  Plan 02/06: Lageplan (Linksabbieger)
  Plan 03/06: Höhenplan (Linksabbieger)
  Plan 04/06: Höhenplan (Planstraße Gewerbegebiet/Radgehweg)
  Plan 05/06: Ausbauquerschnitte (Linksabbieger/Planstraße)
  Plan 06/06: Lageplan (Schleppkurven/Sichtdreiecke)

3. Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 mit Vorhaben- und Erschließungsplan

- MKP Müller-Kirchenbauer Ingenieurgesellschaft mbH: „BV: Neubau Gewerbepark Auetal, Rehrener Straße in 31749 Auetal OT Rehren - Baugrunduntersuchungen und Geotechnisches Gutachten -Projektnummer: 02 24 159“, Neustadt, 25.10.2024
- Ingenieur Büro für technische Akustik TA-D: „Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbepark Niedere Heide II“ im Ortsteil Rehren der Gemeinde Auetal“, Düsseldorf, 29.11.2024
- Ingenieur Büro für technische Akustik TA-D: „Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung einer Abbiegespur an der Einmündung in ein neues Gewerbegebiet an der L443 im Ortsteil Rehren der Gemeinde Auetal“, Düsseldorf, 29.11.2024
- Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „Verkehrsuntersuchung zur geplanten Logistiknutzung in der Gemeinde Auetal, Ortsteil Rehren“, Hannover, 25.11.2024

4. Gestalterische Anforderungen/ Vorhaben- und Erschließungsplan

a. Die Anforderungen an die bauliche Gestaltung werden in der Vorhabenbeschreibung (Materialwahl in Bezug auf die Dachflächen und Außenwände) und durch den Vorhaben- und Erschließungsplan selbst (Hochbauzeichnung sowie weitere Planwerke Nr. 1/25 bis 22/25 des Vorhaben- und Erschließungsplanes) deutlich.

b. Diese Anforderungen erstrecken sich jedoch nicht auf die Materialien, Farbgebung sowie Maße der Fenster-, Tür- und sonstigen Wand- sowie Dachflächenöffnungen und auch nicht auf die darin abgebildeten Grundrissdarstellungen des Vorhabens, sodass in Bezug auf die genannten Aspekte der Materialien sowie die Maße von Fenstern, Türen und sonstigen Wand- und Dachöffnungen von diesen Darstellungen und Visualisierungen keine rechtlich bindenden Wirkungen ausgehen.

c. In dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind Ansichts- und Grundrisszeichnungen enthalten, die der allgemeinen Darlegung der Planidee dienen.

d. Die Lage und konkrete Anordnung von Bürogebäuden richtet sich nach den Anforderungen der zukünftigen Nutzer und ist im Vorhaben- und Erschließungsplan als variable Büroeinheit dargestellt. Zur Veranschaulichung möglicher Standortalternativen von Bürogebäuden dienen die Variantendarstellungen Pläne Nr. 01/25 bis 22/25.

Die Varianten des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden wie folgt untergliedert:

Variante 1: Hallenhöhe 14,11m
Variante 2: Hallenhöhe 12,51m.

Jede der beiden Varianten besteht aus je vier Untervarianten, welche sich neben der Hallenhöhe, insbesondere in der Anzahl der Bürogebäude unterscheiden. Die Änderungen der relevanten Baukörper sind in jeder Variante in Form eines Lageplans und nach Bedarf Ansichten dargestellt.

In diesem Zuge ergeben sich folgende acht Untervarianten:

Variante 1.1: Hallenhöhe 14,11m** Büro A zweigeschossig* Büro B zweigeschossig*
Variante 1.2: Hallenhöhe 14,11m** Büro A entfallen Büro B zweigeschossig*
Variante 1.3: Hallenhöhe 14,11m** Büro A zweigeschossig* Büro B entfallen
Variante 1.4: Hallenhöhe 14,11m** Büro A entfallen Büro B entfallen
Variante 2.1: Hallenhöhe 12,51m** Büro A zweigeschossig* Büro B zweigeschossig*
Variante 2.2: Hallenhöhe 12,51m** Büro A entfallen Büro B zweigeschossig*
Variante 2.3: Hallenhöhe 12,51m** Büro A zweigeschossig* Büro B entfallen
Variante 2.4: Hallenhöhe 12,51m** Büro A entfallen Büro B entfallen

*Das Bürogebäude kann alternativ eingeschossig ausgeführt werden.
**Hinweis Kombination von Varianten: Alle in den Varianten 2.1 bis 2.4 dargestellten niedrigeren Gebäudehöhen (12,51 m) gelten ggf. nur für einzelne Gebäude und sind mit den größeren Gebäudehöhen der Varianten 1.1 bis 1.4 (14,11 m) kombinierbar. Demnach ist es möglich, dass Gebäude mit unterschiedlichen Höhen ausgeführt werden.

5. Archäologischer Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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.

6. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

7. DIN-Vorschriften und Richtlinien

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

8. Artenliste für standortheimische und -gerechte Baumpflanzungen (siehe textliche Festsetzung §§ 9, 10 und 11)

Die Artenauswahl der nachfolgenden Tabelle und Auflistung kann durch weitere, standortgerechte und -heimische Laubgehölzarten und standortgerechte Rankpflanzen zur Fassadenbegrünung ergänzt werden. Die Silberlinde kann als nichtheimische Art ausschließlich im Bereich von Stellplätzen/Verkehrsflächen Verwendung finden (reduzierte Honigtauentstehung).

Artenliste für standortheimische und -gerechte Laubbäume/ Gehölze

Großkronige Laubbäume		Sträucher	
Acer platanoides	**Spitzahorn**	*Cornus sanguinea**	Hartriegel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	*Corylus avellana*	Haselnuss
Carpinus betulus	**Hainbuche**	***Crataegus monogyna***	**Eingriffeliger Weißdorn**
Quercus robur	Stieleiche	*Crataegus laevigata*	Zweigriffeliger Weißdorn
Quercus petraea	**Traubeneiche**	*Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Salix alba	Silberweide	***Ligustrum vulgare****	**Gew. Liguster**
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	*Lonicera xylosteum**	Heckenkirsche
Tilia cordata**	**Winterlinde**	***Rosa canina****	**Hundsrose**
Tilia tomentosa***	**Silberlinde**		
Mittel- bis kleinkronige Laubbäume		*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Acer campestre	Feldahorn	*Viburnum opulus*	Gemeiner Schneeball
Alnus glutinosa	Schwarzerle	***Salix caprea***	**Salweide**
Betula pendula	**Birke**		
Prunus avium	**Vogelkirsche**		
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Populus tremula	**Zitterpappel**		
Prunus padus	Traubenkirsche		
Pyrus pyraster	**Wild-Birne**		
Malus sylvestris	Wildapfel		

* Sträucher bis ca. 3 m Wuchshöhe
** Bäume an der L 443
*** nur für Stellplätze/ Verkehrsflächen

Im Sinne des Klimawandels trockenheitstolerante Gehölze sind fettgedruckt (Klima-Arten-Matrix/ KLAM-Stadt und Landschaft, Roloff, 2010, Urbane Baumartenwahl im Klimawandel, BdB 2008, Klimawandel und Gehölze). Hierzu zählt auch die Silberlinde.

Rankpflanzen

Clematis spec.	Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera caprifolium	Geißblatt/Jelängerjelieber
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

9. Hinweise zur Genehmigungspflicht von Werbeanlagen

Werbeanlage sind ab einer Größe von 1 m² gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) genehmigungspflichtig. Es wird darauf hingewiesen, dass jedoch grundsätzlich die Anforderungen des öffentlichen Baurechtes, insbesondere die bauordnungsrechtlichen Anforderungen, zu beachten sind. Es wird empfohlen, mit dem Fachbereich Bauordnung des Landkreises Schaumburg oder mit der Gemeinde Auetal Kontakt aufzunehmen.

10. Hinweise zum Artenschutz

a. Die Baufeldfreiräumung (Baubeginn) ist einschließlich ggf. archäologischer Sondierungsarbeiten auch unabhängig von Baumfällungen und Gehölzrückschnitten aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit, gesetzliche Regelungen des § 39 BNatSchG). Auch für das gehölzfreie Offenland des Plangebietes (Acker, Saum/ Graben) ist vorliegend die Baufeldfreiräumung nicht im Zeitraum von 01. März bis 30. September zulässig. Soweit das Vorkommen von Bruten durch Vergrämungsmaßnahmen auszuschließen ist bzw. durch eine fachlich qualifizierte Person (Ornithologe) vor Baubeginn bestätigt wird, ist jeweils auch ein abweichender Baubeginn möglich. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist jedoch im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

b. Einer zeitweisen Ruderalisierung von (ungenutzten) Flächen innerhalb des Plangebietes und damit der Entwicklung neuer pot. Brutstandorte wird im Bedarfsfall durch z. B. regelmäßige Mahd entgegengewirkt.

c. Die Pflege und Unterhaltung der geplanten CEF-Maßnahme ist dauerhaft zu gewährleisten z. B. durch städtebauliche Verträge, grundbuchliche Sicherung oder Grunddienstbarkeiten. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg ist schriftlich mitzuteilen, wer für die Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen der CEF-Maßnahme zuständig ist.

d. Die Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg vor der Baufeldräumung schriftlich anzuzeigen.

e. Die Teilpläne x und y des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 bieten aufgrund der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bewirkten Entwertung der auf dieser Fläche bisher vorgesehenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme sowohl quantitativ (Flächengröße) als auch qualitativ (rebhuhn- und feldlerchengerechte Pflege-/ Nutzung) die erforderlichen Voraussetzungen, sodass die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme anteilig auf einer Fläche von insgesamt XX m² innerhalb der Teilpläne 2 und 3 umgesetzt wird.
Genauere Ausführungen hierzu erfolgen im weiteren Verfahren.

11. Hinweise zu Gehölzpflanzungen, Baum-/ Gehölzschutz

a. Die Pflanzung hat entsprechend DIN 18916 bzw. gemäß FLL Empfehlungen für BaumpflanzungenTeil 1 und 2 (2015/2010) zu erfolgen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen und zu verankern. Die DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen und die ZTV Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung sowei die R SBB 2023 sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

b. Bei der Ausführung der Bepflanzungen sind die Abstandsregelungen des Nieders. Nachbarrechtsgesetzes § 50 ff zu beachten.

c. Jegliche Anpflanzungen entlang der L 443 sind richtlinienkonform umzusetzen. Die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) sind einzuhalten. Die vorgeschriebenen Abstände zur L 443 sind dabei einzuhalten und dürfen nicht unterschritten werden. Diese ergeben sich in Bezug auf die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der L 443.

12. Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln

a. Allgemein ist auf den Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln und chemisch-synthetischer/mineralische Stickstoffdüngung aus Gründen des Boden- und Artenschutzes zu verzichten.

b. Keine Anwendung von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln, von chemisch-synthetischen/ mineralischen oder organischen Düngemitteln (keine Düngung) auf Flächen gem. §§ 9, 10 und 11 der textlichen Festsetzungen. Keine Anwendung von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln, chemisch synthetischer/ mineralischer Stickstoffdüngung und Gülleausbringung auf Flächen gem. Nr. 15 der Hinweise.

c. Für Extensivgrünland sind faunaschonende Mahdtechniken (vorzugsweise Balkenmähwerke) anzuwenden und eine Mahdhöhe von mind. 10 cm ist einzuhalten.

13. Ökologische Baubegleitung

Aufgrund der besonderen Anforderungen zur Ableitung des Oberflächenwassers, der Nähe der Bückeberger Aue sowie von schutzwürdigen Habitat-/Biotopstrukturen und der sich daraus ergebenden besonderen Rücksichtnahme ist die Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung erforderlich. Die ökologische Baubegleitung ist durch die Gemeinde bzw. den Vorhabenträger zu beauftragen und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg mind. zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten schriftlich zu benennen.

14. Militärische Flugplätze

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18 a Luftverkehrsgesetz und § 14 Luftverkehrsgesetz. Zudem liegt es in einem Hubschraubernachttiefflugkorridor. Aufgrund der Lage des Plangebietes zum Flugplatz Bückeburg ist ggf. mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden seitens der Bundeswehr nicht anerkannt.

15. Externe Kompensation

Genauere Angaben erfolgen im weiteren Verfahren und werden vor der Veröffentlichung mit dem Landkreis Schaumburg, Untere Naturschutzbehörde abgestimmt. Vorgesehen ist eine externe Kompensation südlich des Plangebietes und der BAB A2 in der Gemarkung Rehren A.O. und Rannenberg.

16. Maßnahmen zum Bodenschutz - Bauphase

a. Oberboden ist, sofern für die Realisierung von Bauvorhaben erforderlich, vor Baubeginn abzuschieben 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).

b. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). 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. Überfahrungsverbotszonen, 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/). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten sollte nur bei geeigneten Bodenwasser- und Witterungsverhältnissen gearbeitet werden. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes sind bodenschonende Maßnahmen zu berücksichtigen (Überfahrungsverbot, Kennzeichnung und Absperrung). Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sind Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen auszulegen. 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.

d. Nach Möglichkeit sollte im Bereich von Parkplätzen o.ä. im Plangebiet auch auf eine Vollversiegelung u Gunsten wasserdurchlässiger Materialien verzichtet werden, um einige Bodenfunktion eingeschränkt erhalten zu können.

17. Belange der Bundesautobahn (BAB) A2

a. Längs der Bundesautobahnen dürfen jegliche Hochbauten, einschließlich Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbauten Grundstücksfläche innerhalb der 40 m-Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.

b. Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

c. Die Errichtung von Werbeanlagen ist nach § 9 Abs. 1 und 6 FStrG oder § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 FStrG zu beurteilen und bedarf, auch bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten, der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf §§ 33, 46 StVO wird verwiesen.

d. Bezüglich der möglichen Errichtung von Zäunen - insbesondere zur Einfriedung - wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Danach dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen.

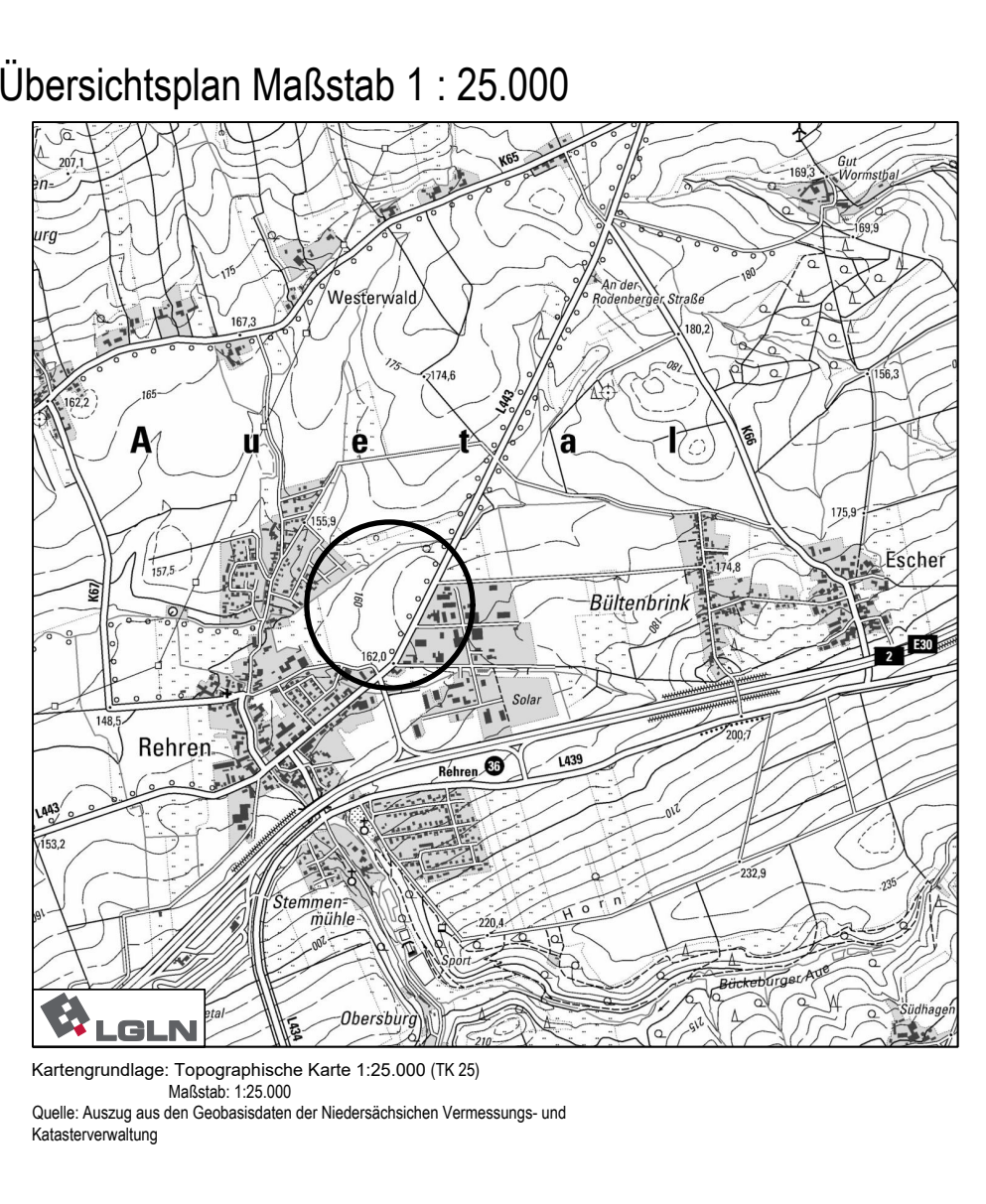
e. Immissionseinwirkungen auf die BAB, die die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs gefährden können, sind auszuschließen. Der Eintrag jedweder Emissionen (Schadstoffe, Staub etc.) vom Bauvorhaben auf das Autobahngrundstück ist während der Bauzeit und auch während des laufenden Betriebes durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.

f. Unabhängig von den aus der Autobahn resultierenden Umwelteinwirkungen errichtet der Straßenbaulastträger keine Lärmschutzmaßnahmen und übernimmt hierfür auch keine Kosten.

Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes nicht hergeleitet werden. Gegenüber dem Träger der Straßenbaulast für die BAB A2 sowie dem Fernstraßen-Bundesamt besteht für das Bauvorhaben kein Anspruch auf Lärm- oder sonstigen Immissionsschutz. Dies gilt auch für den Fall der Zunahme des Verkehrsaufkommens. Jeder Bauantragssteller hat selbst für entsprechenden Immissionsschutz einschließlich Wartung, Kontrolle und Instandsetzung zu sorgen. Dies gilt auch für die Rechtsnachfolger.

g. Sofern überdachte Stellplätze mit PV-Modulen angedacht sind, ist sicherzustellen, dass zu keinem Zeitpunkt eine Blendung auf die Verkehrsteilnehmenden an der Autobahnauffahrt erfolgt.

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000 (TK 25)
Maßstab: 1:25.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Bauleitplanung der Gemeinde Auetal
Landkreis Schaumburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16
„Gewerbepark Niedere Heide II“
OT Rehren
einschl. örtlicher Bauvorschriften
mit Vorhaben- und Erschließungsplan
und
Teilaufhebung der Bebauungspläne
Nr. 13 „Teichbreite“
und Nr. 9 „Schäferhof“

- Vorentwurf -
Stand 12/2024

Reinold. Stadtplanung GmbH
31675 Bückeburg
Faustsraße 7
Telefon 05722 - 7188760