

Bauleitplanung der Gemeinde Auetal

Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 15

"Gewerbegebiet Osterfeld"

OT Rehren

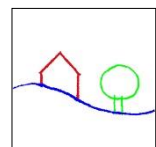
einschl. örtlicher Bauvorschriften

- Vorentwurf -

M. 1:1.000

Stand 09/2022

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



I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung - eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

- (1) Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
 1. Einzelhandel und Einzelhandelsnutzungen (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO - siehe Ausnahmen Abs. 2),
 2. Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S. von § 3 Abs. 5 a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO),
 3. Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).
- (2) Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) können nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO und § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
 1. Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO,
 2. der Verkauf von Waren an Endverbraucher, wenn dieser im Zusammenhang mit dem auf dem Betriebsgrundstück ausgeübten Herstellungs-, Bearbeitungs-, Reparatur- oder Dienstleistungsgewerbe steht (Annexhandel) und diese Nutzung nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Verkaufsfläche des Annexhandels sowie der Tankstelle darf hierbei höchstens 10 % der Gesamtfläche der gewerblichen Nutzfläche je Betrieb betragen, jedoch 100 m² je Betrieb nicht überschreiten.
- (3) Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO).

§ 2 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen

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

- (1) Die maximale Höhe der baulichen Anlagen im GEE-Gebiet ist durch Planzeichen festgesetzt. Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.
- (2) Gemäß § 31 (1) BauGB können von der im Bebauungsplan festgesetzten Höchstgrenze der Höhe baulicher Anlagen Ausnahmen zugelassen werden, soweit diese aus
 - a. immissionsschutzrechtlichen Gründen (z.B. Schornsteine) oder
 - b. aus Gründen des technischen Betriebs (z.B. Aufzüge, Silos, PV-Anlagen)erforderlich sind.

Für die Ausnahmen nach a) bis b) wird die Überschreitung des im Bebauungsplan festgesetzten Höhenmaximums (m üNN) auf max. 3 m festgesetzt.
- (3) Der Bezugspunkt für die Ermittlung der o.g. Höhen ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt.

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

Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit einer Begrenzung der Gebäudelänge von max. 70 m.

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

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind bauliche Anlagen aller Art (gem. § 9 Abs. 1 FStrG) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Bereits bestehende Aufschüttungen sind hiervon ausgenommen.

§ 5 Ableitung des Oberflächenwassers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Das innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen auf den jeweiligen Grundstücksflächen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende des bisher unbebauten Grundstückes an die nächste Vorflut abgegeben wird. Als Bemessung sind 3 l/s*ha für ein 10-jährliches Regenereignis zu Grunde zulegen.

§ 6 Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- (1) Auf der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche (P) mit der Zweckbestimmung „Weide“ ist die vorhandene Grünlandfläche, ausgenommen der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB, für die Pferdebeweidung zu entwickeln bzw. zu erhalten. Die Fläche ist hierzu, sofern erforderlich mit geeigneten landwirtschaftlichen Grünlandmischungen, vorzugsweise mit einer regionaltypischen Grünlandmischung (zertifiziertes Regiosaatgut, Herkunftsregion HK 6) anzusäen. Vorhandene Gehölze, Saumstrukturen und Gewässer (Graben) sind zu erhalten.
- (2) Im Bereich der festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche ist nur die Anlage eines Weges zur Erschließung des Gewerbegebietes mit offenporigem Belag (Schotterweg in landwirtschaftlicher Bauweise, Rasengittersteine) zulässig. Der Abflussbeiwert wird auf 0,5 begrenzt.
- (3) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche (P) mit der Zweckbestimmung „Weide“ ist die Errichtung baulicher Anlagen aller Art und Aufschüttungen unzulässig. Bereits bestehende Aufschüttungen sind hiervon ausgenommen.
- (4) Die unter Abs. 1 festgesetzten Ansaatmaßnahmen sind in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Bau-/Erschließungsmaßnahmen auszuführen. Die Maßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen/Baumaßnahmen fertigzustellen..

§ 7 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. Beleuchtung:

- a. Innerhalb des festgesetzten GEe-Gebietes, der privaten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Anliegerstraße“ sowie der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche sind zur Beleuchtung dieser Flächen bzw. im Bereich der Gebäude insektenfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungen mit warmweißem LED-Licht (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden (geringerer UV-Lichtanteil).
- b. Durch eine geeignete Leuchtenkonstruktion ist zudem zu gewährleisten, dass der größtmögliche Lichtstrom auf die zu beleuchtende Fläche fällt und nicht in die Umgebung emittiert wird. Eine Abstrahlung nach oben bzw. zur Seite ist so gering wie möglich zu halten (ggf. zusätzliche Abschirmung).

2. Amphibienschutz

Zur Vermeidung von Wanderbarrieren zwischen dem Laichgewässer auf dem Flst. 14/60 und den im Plangebiet und westlich des Plangebietes gelegenen Gehölzstrukturen und Gärten dürfen entlang der festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sowie zwischen dem Flurstück 14/60 und den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen keine durchgehenden, von den Amphibien nicht überwindbaren senkrechten Kanten eingebaut werden.

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

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind das vorhandene Grünland, der Lagerplatz und der bisherige Reitplatz als Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland wie folgt zu entwickeln:

1. Es sind regionaltypische Obstbäume als Hochstamm gem. der Artenliste unter Hinweis Nr. 8 in versetzten Reihen zu pflanzen. Die Pflanzabstände betragen ca. (10-) 15 m zwischen den Bäumen und Reihen. Von den Flurstücksgrenzen ist jeweils ein Abstand von 5 m einzuhalten. Es sind unter Berücksichtigung dieser Vorgaben insgesamt auf die beiden Flächen verteilt mindestens 15 Bäume zu pflanzen.
2. Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen, gegen Wildverbiss und Wühlmäuse zu schützen und fachgerecht zu verankern. Pflanzung von Hochstämmen, Stammumfang mind. 8-10 cm.
3. Die Obstbäume der Streuobstwiese sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen. In den ersten 5 Jahren hat ein jährlicher Erziehungsschnitt zu erfolgen, danach ein Erhaltungs- bzw. Pflegeschnitt in ggf. längeren Abständen, spätestens jedoch alle 5 Jahre.
4. Die Fläche ist extensiv zu nutzen:

Die Fläche ist, sofern erforderlich, mit einer regionaltypischen Grünlandmischung (zertifiziertes Regiosaatgut/ RSM-Regio, Herkunftsregion/Ursprungsgebiet HK/ UG 6) anzusäen. Zweimalige Mahd pro Jahr, 1. Schnitt abhängig von Witterung und Bestandsentwicklung innerhalb eines Mahdfensters vom 01.06. bis 15.06. jeden Jahres, 2. Schnitt mind. 8 Wochen nach dem ersten (Anfang/Mitte August); Abtransport/Nutzung des Mähgutes, Ab dem 15.03. bis zur ersten Mahd keine mechanischen Pflegearbeiten (schleppen, striegeln etc.).

Alternativ kann auch eine extensive Nachbeweidung nach dem ersten Schnitt mit ca. 1,5 GV (Großvieheinheiten)/ha als Besatzstärke während der Weideperiode erfolgen. Eine Winterbeweidung ist nicht zulässig, es gilt hierfür der Zeitraum zwischen dem 31.10. und dem 01.05. des Folgejahres. Bei einer Beweidung sind die Bäume fachgerecht und angepasst an die Weidetiere vor Verbiss zu schützen (z. B. Schutzgatter bzw. Dreibock-Verankerung mit Konterlattung/ Querriegel und verbissicherer Umwicklung).

5. Die Pflanzmaßnahmen nach Nr. 1 bis 4 sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bau-/Erschließungsmaßnahmen auszuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen/ Baumaßnahmen fertigzustellen.

§ 8 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

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

1. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, im Naturraum heimische 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 (mind. 3 x verpflanzt) zu pflanzen. Es sind mindestens 7 Bäume zu pflanzen (im Abstand von 10 – 15 m). Die Artenauswahl richtet sich nach der unter Hinweis Nr. 7 beigefügten Artenliste.
2. Nicht bepflanzte Flächen sind mit standortangepassten Gräsern und Kräutern anzusäen (Kräuteranteil mind. 50 %, Verwendung von zertifiziertem Regiosaatgut bzw. RSM-Regio, Herkunftsregion/ Ursprungsgebiet HK/ UG 6). Extensive Pflege/ Nutzung mit 2x Mahd im Jahr, erster Schnitt abhängig von Witterung und Bestandsentwicklung innerhalb eines Mahdfensters vom 01.06. bis 15.06. jeden Jahres, 2. Schnitt mind. 8 Wochen nach dem ersten (Anfang/Mitte August).

(2) *Anpflanzen von Bäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)*

Innerhalb des festgesetzten GEE-Gebietes ist je angefangene 6 Stellplätze zwischen den Stellplätzen als gliederndes Element ein Laubbaum einschl. Baumscheibe (mind. 6 m² in offener oder geschlossener Bauweise) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist entsprechender Ersatz zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 7. Die Bäume sind mit mind. 2,20 m Stammhöhe (für spätere Aufastung) und mit einem Stammumfang von mind. 14 cm (H 14/16, 3xv, mB) zu pflanzen. Im Bereich von Verkehrsflächen ist ein wirksamer Anfahrtschutz anzubringen.

(3) *Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)*

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Laubbaum- und standortgerechten Strauchbestände zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist Ersatz zu pflanzen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, 2 x verpflanzt, 150 – 200 cm hoch und die Sträucher, mind. 1 x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste für Gehölzpflanzungen (siehe Hinweis Nr. 7). Eingeschlossene Gewässerflächen (Graben) sind zu erhalten.

(4) *Realisierungszeitraum*

Die in Abs. 1 und 2 festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bau-/ Erschließungsmaßnahmen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen/ Baumaßnahmen fertigzustellen.

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich nur auf das im Bebauungsplan festgesetzte GEe-Gebiet.

§ 2 Werbeanlagen

(1) Größe und Anbringungsort

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Hinweistafeln bis zu 1,0 m² auch auf anderen Grundstücken, wenn die Stätte der Leistung auf einem rückwärtigen Grundstück oder einem zurückliegenden Grundstücksteil gelegen ist. Zulässig sind selbstleuchtende und nicht selbstleuchtende auf die Fassade aufzubringende Schriftzüge. In die Schriftzüge dürfen Warenzeichen, Sinnbilder oder Ähnliches einbezogen werden. Oberhalb der Trauflinie bzw. Attika sind Werbeanlagen unzulässig.

2. Die Größe der Werbeanlagen an den Gebäuden wird auf insgesamt 3 m² je Gebäude begrenzt. Werbepylone sind unzulässig.

(2) Beleuchtung

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 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 € geahndet werden.

III. Hinweise

1. Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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

in der Fassung der Bekanntmachung 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)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2022 (Nds. GVBl. S. 388).

2. Gutachten

- Dr. rer. nat. Bernd Niemeyer: Avifaunistische Kartierung mit Amphibienkartierung zum Bauvorhaben Reithalle in Rehren - Auetal, Rehbürg-Loccum, Oktober 2021

3. Archäologischer Denkmalschutz

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass 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.

4. Hinweise zum Artenschutz – Baufeldfreiräumung

- a. Die Baufeldfreiräumung bzw. Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar (außerhalb der Brutzeit und Vorgabe § 39 BNatSchG) zulässig. Für das Offenland (Grünland) ist eine Baufeldräumung aus artenschutzrechtlichen Gründen abweichend davon außerhalb der (Haupt-) Vogelbrutzeit zulässig (vom 01.08 – 28.02).
- b. Ein abweichender Baubeginn (bspw. ab August auf Intensivgrünland, nach der Brutzeit von Bodenbrütern) ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis

Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

5. DIN-Vorschriften und Richtlinien

- a. Die zitierten DIN-Vorschriften und Richtlinien werden bei der Gemeinde Auetal bereitgehalten.
- b. 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. Die DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

6. Maßnahmen zum Bodenschutz

- a. Oberboden ist, sofern für die Realisierung von Bauvorhaben erforderlich, vor Baubeginn ab-zuschieben 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).
- c. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen 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.
- d. Die Böden im Plangebiet weisen eine mittlere bis überwiegend 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.

7. Artenliste für standortheimische Gehölzpflanzungen (siehe textliche Festsetzung § 8)

Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Gehölzarten ergänzt werden.

Neben den in der Tabelle genannten Arten, kann für Stellplätze auch *Tilia tomentosa* (Silberlinde) verwendet werden.

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>Populus tremula</i>	Zitterpappel		
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		

* = baum- oder strauchartig; **Fett** = Klimafolgenanpassung, trocken tolerant und winterhart (KLAM-Stadt, Roloff, 2010, Urbane Baumartenwahl im Klimawandel)

8. Artenliste für regionaltypische Obstbäume (siehe textliche Festsetzung § 7)

Die Artenauswahl (Obstbäume) kann durch weitere, standortgerechte und regionaltypische Sorten ergänzt werden.

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
Schwöbersche Renette
Sulinger Grünling

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
Schattenmorelle

Pflaumen, Renecloden, Mirabellen

Frühzwetsche
Hauszwetsche
Nancy Mirabelle
Ontariopflaume
Qullins Reneclode
Wangenheimer

Walnuss

Diverse Sorten

9. Hinweise zur Pflege der Kompensationsmaßnahmen gem. § 7 Abs. 2

Auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, mineralische Stickstoffdüngung, Gülleausbringung ist zu verzichten.

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

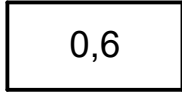


eingeschränktes Gewerbegebiet
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 8 BauNVO

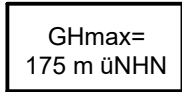
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Grundflächenzahl

§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO

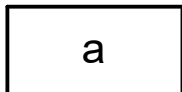


GHmax = maximale Gebäudehöhe
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO

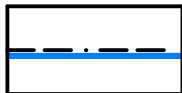
BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



abweichende Bauweise, im Sinne einer offenen
Bauweise; mit Begrenzung der Gebäudelänge
(siehe textl. Festsetzungen § 3)

§ 22 BauNVO



Baugrenze

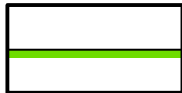
§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



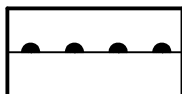
öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen
Zweckbestimmung: "LW / Anliegerstraße"



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN

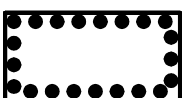
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



Private Grünfläche mit der
Zweckbestimmung "Weide"
(siehe textl. Festsetzungen § 6)

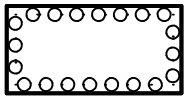
FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB



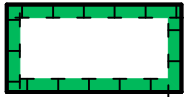
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen an den
Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 8)

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB



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

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzungen § 7)

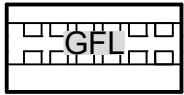
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



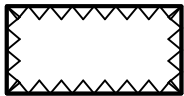
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen

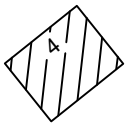
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



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

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{172}{1}$

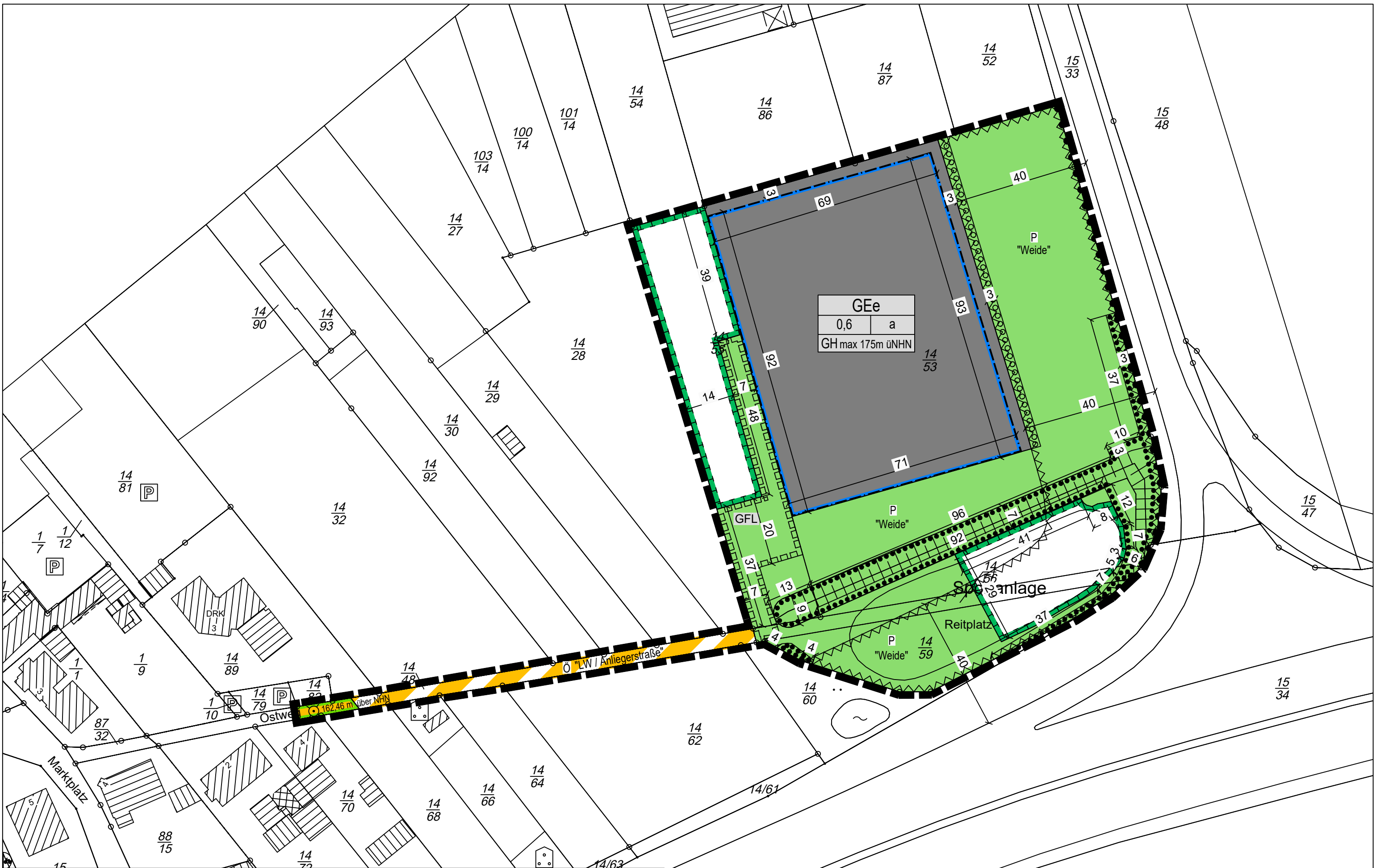
Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

1 5 1

Bemaßung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 LGLN


Planungsbüro Reinold
 Raum- und Stadtplanung (IfR)
 31675 Bückeberg - Fauststraße 7
 Telefon 05722 - 7188760 Telefax 05722 - 7188761



Maßstab 1:1.000

Bebauungsplan Nr. 15
"Gewerbegebiet Osterfeld"
OT Rehren
 einschl. örtlicher Bauvorschriften
Gemeinde Auetal