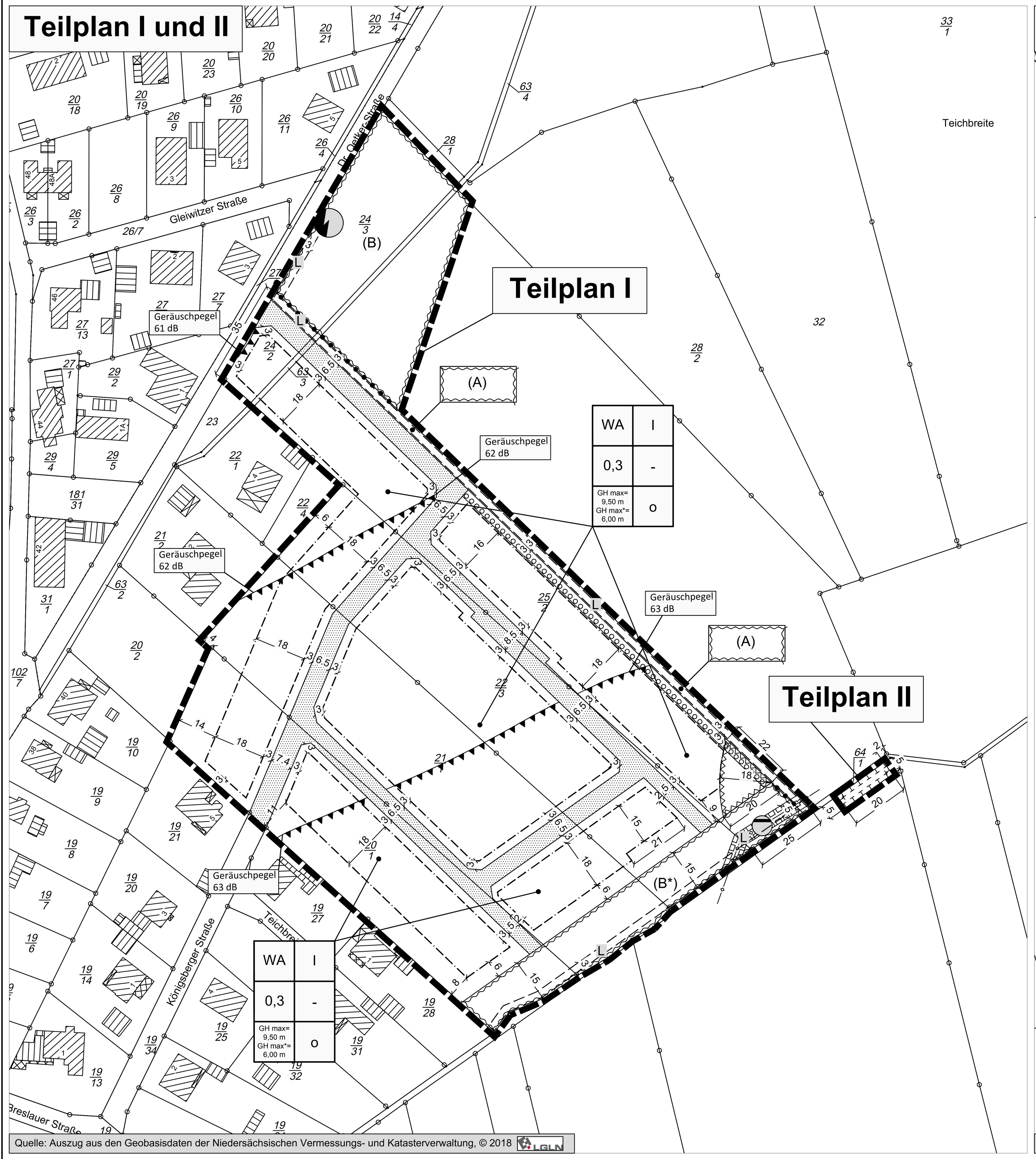
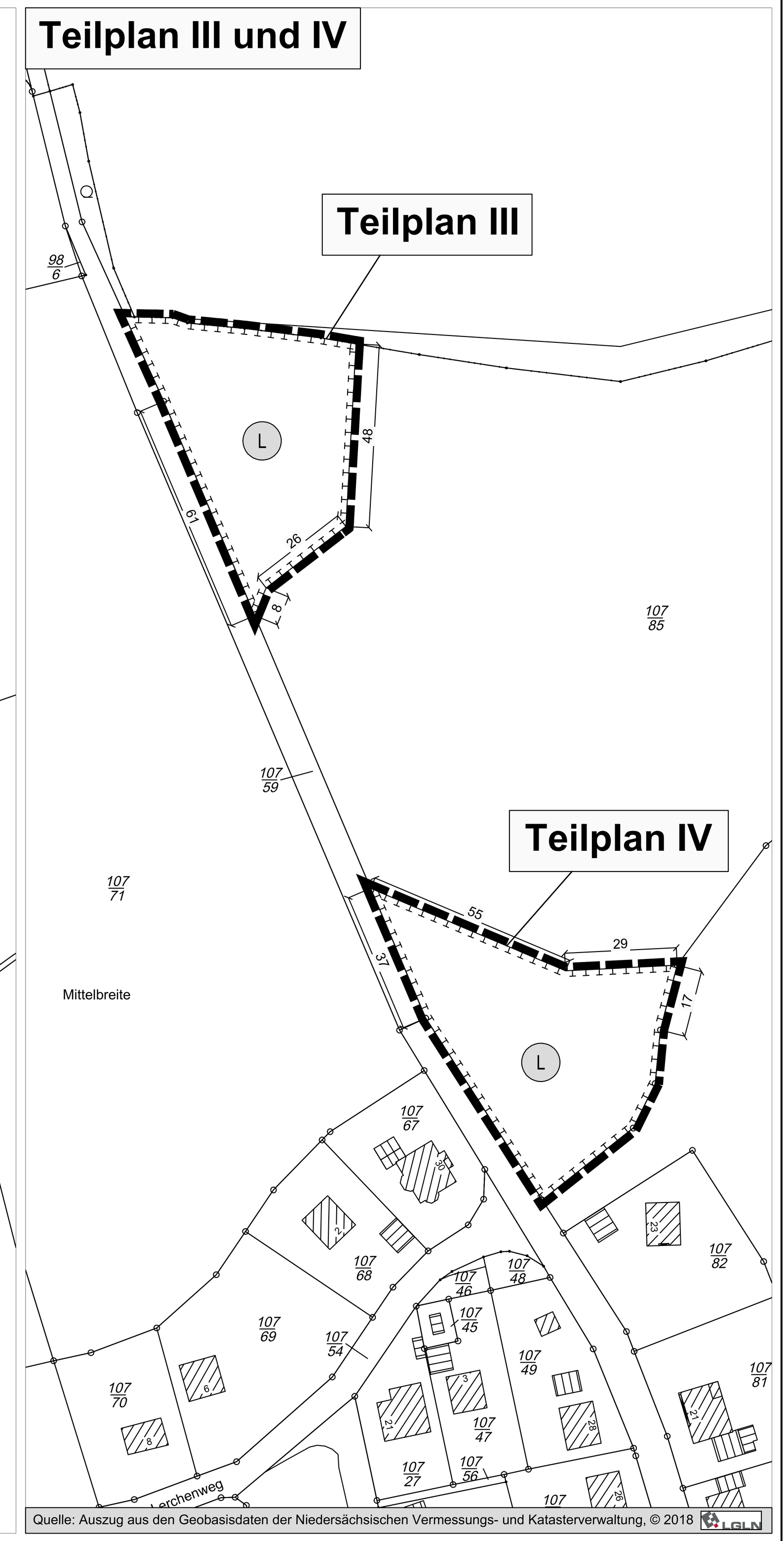
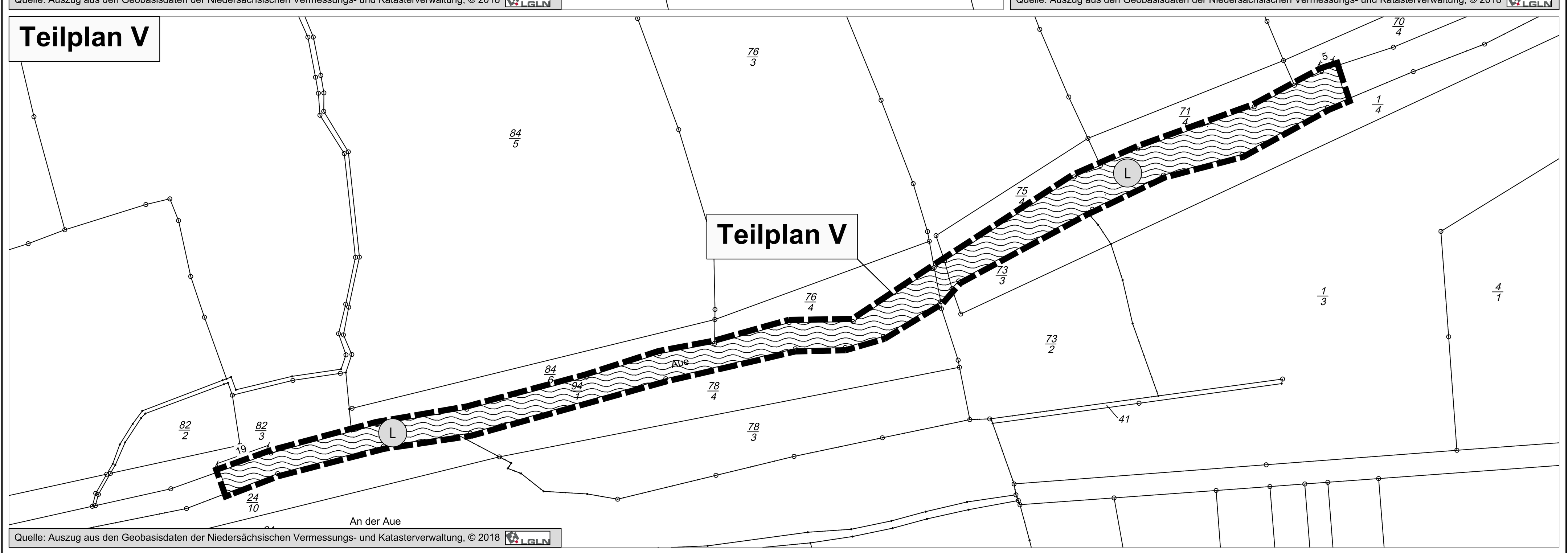



**Präambel des Bebauungsplanes**
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Auetal diesen Bebauungsplan Nr. 13 "Teichbreite" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie nebenstehenden örtliche Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Auetal, den 12.03.2019

gez. Kraschewski
....................................
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Umwelt- und Bauausschuss der Gemeinde Auetal hat in seiner Sitzung am 22.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Teichbreite", einschl. örtlicher Bauvorschriften, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Auetal, den 12.03.2019

gez. Kraschewski
................................
Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Gemarkung: Rehren A.O.
Flur: 2
Gemarkung: Kathrinhagen
Flur: 2, 7

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

© 2018 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: L4-364/2017, Stand vom 18.10.2018).

Rinteln, den 06.03.2019
LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln

gez. Kuhnt
..................................
(VmOR)

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 "Teichbreite", einschl. örtlicher Bauvorschriften, mit der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet vom:

| Planzeichnung und Begründung: | Umweltbericht: |
|---|---|
| **Planungsbüro REINOLD**<br>Seetorstraße 1a - 31737 Rinteln<br>Tel. 05751 - 9646744 Fax: 05751 - 9646745 | **Planungsgruppe Umwelt**<br>Gellerser Str. 21 - 31860 Emmerthal<br>Tel. 05155 - 5515 |
| Rinteln, den 22.02.2019 | Emmerthal, den 28.02.2019 |
| gez. Reinold<br>....................................<br>Planverfasser | gez. Gockel<br>....................................<br>Planverfasser |

**Öffentliche Auslegung**

Der Umwelt- und Bauausschuss der Gemeinde Auetal hat in seiner Sitzung am 08.11.2018 dem Entwurf der des Bebauungsplanes Nr. 13 "Teichbreite", einschl. örtlicher Bauvorschriften, und dem Entwurf der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 "Teichbreite", einschl. örtlicher Bauvorschriften, und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 14.12.2018 bis 18.01.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde Auetal zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Auetal, den 12.03.2019

gez. Kraschewski
................................
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Auetal hat den Bebauungsplan Nr. 13 "Teichbreite", einschl. örtlicher Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 31.01.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB) mit Umweltbericht (gem. § 2a BauGB) gebilligt.

Auetal, den 12.03.2019

gez. Kraschewski
................................
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 13 "Teichbreite", einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.03.2019 auf der Internet-Seite der Gemeinde Auetal bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 13 "Teichbreite", einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist damit am 13.03.2019 in Kraft getreten.

Auetal, den 14.03.2019

gez. Kraschewski
....................................
Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 13 "Teichbreite", einschl. örtlicher Bauvorschriften, 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 dieses Bebauungsplanes 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

## Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

| Zeichen | Erklärung | Rechtsgrundlage |
|---|---|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen § 1) | § 4 BauNVO |

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

| Zeichen | Erklärung | Rechtsgrundlage |
|---|---|---|
| 0,3 | Grundflächenzahl | § 16 BauNVO |
| I | Zahl der Vollgeschosse | § 16 BauNVO |
| GHmax= 9,50 m GHmax*= 6,00 m | GHmax = Gesamthöhe der baulichen Anlagen<br>GHmax*= Gesamthöhe baulicher Anlagen mit Flachdach (siehe textl. Festsetzungen § 2) | § 16 BauNVO |

BAUWEISE; BAUGRENZE — § 9 (1) Nr. 2 BauGB

| Zeichen | Erklärung | Rechtsgrundlage |
|---|---|---|
| o | offene Bauweise | § 22 BauNVO |
| | Baugrenze (siehe textl. Festsetzungen § 4) | § 23 BauNVO |

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN — § 9 (1) Nr. 12 BauGB

- Trafostation 10 kV

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN — § 9 (1) Nr. 13 BauGB

- Schmutzwasserleitung, unterirdisch

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES — § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Wasserfläche (siehe textl. Festsetzungen § 10)
- (A) Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (Entwässerungsgraben) (siehe textl. Festsetzungen § 8)
- (B) (B*) Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken) (siehe textl. Festsetzungen § 8)

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT — § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

| Erklärung | Rechtsgrundlage |
|---|---|
| Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzungen § 9) | § 9 (1) Nr. 20 BauGB |
| Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 6) | § 9 (1) Nr. 25 a BauGB |
| (L) Landschaftsschutzgebiet (LSG SHG 10 "Auetal" - Teilplan V und LSG SHG 8 "Bückeberge" - Teilplan III und IV) | § 9 (6) BauGB |

SONSTIGE PLANZEICHEN

| Erklärung | Rechtsgrundlage |
|---|---|
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 (7) BauGB |
| Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Wasserverbandes Nordschaumburg zu belastende Flächen | § 9 (1) Nr. 21 BauGB |
| Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Rinteln GmbH zu belastende Flächen | § 9 (1) Nr. 21 BauGB |
| Grenze der maßgeblichen Außengeräuschpegel 61/62/63 dB, die Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 13) | § 9 (1) Nr. 24 BauGB |
| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen | |
| Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Schutzraum aus Gründen des Artenschutzes Rotmilan) (siehe textl. Festsetzungen § 5) | § 9 (1) Nr. 10 BauGB |

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Gebäude
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
- Bemaßung

## I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**§ 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA)**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)

(1) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebiet) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO nicht zulässig:

1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

**§ 2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

(1) Die Höhe der innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) errichteten Gebäude wird auf 9,50 m über Bezugsebene begrenzt. Von dieser Festsetzung sind Gebäude in Flachdachbauweise (bis 7 Grad) ausgenommen. Die Höhe der Gebäude mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern wird auf 6,00 m über Bezugsebene begrenzt. Als Bezugspunkt der Gesamthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.

(2) Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbauzustand auf Höhe der mittleren Frontbreite der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Grundstückgrenze. Die geplanten Straßenhöhen sind dem Straßenausbauplan (Anlage 2 der Begründung) zu entnehmen. Als maßgeblicher Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert. 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 0,1 m sind zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksseite, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.

**§ 3 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 begrenzt.

**§ 4 Nebenanlagen und Carports**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 19 BauNVO)

Innerhalb des WA-Gebietes sind auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Bereich der Vorgartenzone) bis zu einer Tiefe von 3 m Nebenanlagen und Carports (offene Kleingaragen) nicht zulässig. (§ 14 und § 12 (6) BauNVO). Bei Eckgrundstücken bildet die der Erschließung des Grundstückes dienende Grundstücksseite die Vorgartenzone (Zufahrtsbereich).

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

Innerhalb der im Bebauungsplan (Teilplan I) festgesetzten Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, sind bauliche Anlagen aller Art unzulässig.

**§ 6 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 und 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 1 (siehe Hinweis Nr. 3). Die Pflanzungen sind zu 10 % aus Bäumen (mind. als Heister 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch) und zu 90 % aus Sträuchern (mind. 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch) herzustellen. Die Fläche ist so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.

(2) Die in (1) festgelegten Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

**§ 7 Anpflanzen von Bäumen – auf privaten Flächen -** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken mindestens ein 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 1 und 2 (siehe Hinweise Nr. 3 und 4).

(2) Die in Abs. 1 festgelegten Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

**§ 8 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

(1) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (A) gekennzeichneten Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Entwässerungsgraben) sind linienförmige Ausmuldungen (Graben) zu gestalten, um das nördlich des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser in den östlich angrenzenden Graben und die in Abs. 2 beschriebenen Rückhaltungen umzulenken. Es ist eine halbruderale Gras- und Staudenflur mit standortangepassten Gräsern und Kräutern anzusäen (vorzugsweise Regiosaatgut, RSM-Regio). Die Fläche ist durch eine jährliche Mahd im Spätsommer ab dem 01. August extensiv zu entwickeln

(2) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (B/B*) gekennzeichneten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken) sind nur Becken zur Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers bzw. zum hydraulischen Ausgleich von Überlastungen bei Starkregenereignissen (nördl. Becken) mit variierenden Böschungsneigungen sowie Mulden und die für die Unterhaltung der Becken/Mulden erforderlichen Wege und baulichen Anlagen zulässig. Es ist eine rechnerische Abflussmenge von 3 l/(s*ha) für ein 10-jähriges Regenereignis zu berücksichtigen.

1. Hierzu sind zwei Becken mit Böschungsneigungen von mindestens 1:3 oder flacher in naturnaher Erdbauweise ohne Abdichtung der Beckensohle zu erstellen und naturnah zu gestalten. Teilbereiche der Sohle sind derart zu vertiefen, dass sich Flachwasserzonen mit Dauervernässung und standorttypischer Vegetation entwickeln können. Die Grünflächen um die Becken bzw. die Böschungen sind auf einem Flächenanteil von jeweils insgesamt ca. 20 % mit standortheimischen Baum- und Strauchgruppen entsprechend der Artenliste Hinweis Nr. 5 locker und gruppenweise und im östlichen Teil der mit (B*) gekennzeichneten Fläche, außerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen, flächig zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind zu ca. 20 % aus Bäumen (mind. als Heister 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch) und zu 80 % aus Sträuchern (mind. 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch) herzustellen. Die Pflanzung ist bedarfsgerecht zu pflegen und zu erhalten, ausgefallene Gehölze sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

2. Auf den nicht bepflanzten Flächen ist eine wiesenartige, halbruderale Gras- und Staudenflur mit standortangepassten Gräsern und Kräutern anzusäen und zu entwickeln (vorzugsweise Regiosaatgut, RSM-Regio):

   a. Die Bereiche der mit (B*) gekennzeichneten Fläche sind alle 2 bis 3 Jahre im Spätsommer des jeweiligen Jahres ab dem 01. August zu mähen (das Becken selber einschließlich Zuwegung kann bei Bedarf auch jährlich ab dem 01. August gemäht werden).

   b. Die Bereiche der mit (B) gekennzeichneten Fläche sind jährlich im Spätsommer des Jahres ab dem 01. August zu mähen. Bei Bedarf ist, je nach Bestandsentwicklung (Wüchsigkeit), in Rand-/Teilbereichen auch eine 2-malige Mahd im Jahr zulässig (erste Mahd dann ab 15.06., 2. Mahd ab 01. August).

3. Für die Realisierung der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses bzw. die damit verbundenen Regenrückhaltebecken gelten die bauzeitlichen Beschränkungen in Bezug auf den Schutz des Rotmilans (s. § 10).

4. Im Zuge der Realisierung des Regenrückhaltebeckens auf der mit (B*) gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene südliche Bachlauf mit den begleitenden Vegetationsstrukturen während der Bauausführung zu schützen. Beeinträchtigungen der Gehölze sind zu vermeiden. Bauliche Maßnahmen sind nur örtlich begrenzt an der nördlichen Böschung des Bachlaufs im Zusammenhang mit dem Ablauf vom Regenrückhaltebecken bzw. der Überlaufmulde (Notüberlauf) in den Bach zulässig.

(3) Die in den Abs. 1 bis 2 genannten Kompensationsmaßnahmen sind spätestens nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen. Die genannten Kompensationsmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

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

(1) Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilplan III) ist zur Ergänzung des vorhandenen nährstoffreichen Sumpf- und Quellenreichs das vorhandene artenarme feuchte Intensivgrünland in nährstoffreiches Sumpf und halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte umzuwandeln. Hierzu ist die Fläche aus der Nutzung zu nehmen. Der vorhandene Sumpf/Quellbereich ist weiterhin ungenutzt bzw. ohne regelmäßige Pflege (ggf. örtliche Mahd nur bei unerwünschter Entwicklung, Verbuschung, Aufkommen unerwünschter Arten/Neophyten) zu belassen. Für die angrenzenden, neu zu entwickelnden Bereiche ist eine Mahd sporadisch alle 3 bis 5 Jahre im Herbst bzw. bei unerwünschter Entwicklung (Verbuschung, Aufkommen unerwünschter Arten/Neophyten) und der Abtransport des Mähgutes erforderlich.

(2) Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilplan IV) ist der vorhandene Graben zur Senke zu führen, naturnah zu gestalten und zu bepflanzen (Erlen). Das Gewässerprofil und die Anbindung an den Wegeseitengraben sind soweit offen zu halten, dass ein Zufluss zur übrigen festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Teilplan IV (südliche Mulde) gewährleistet ist. Ferner sind die Gehölze bedarfsgerecht zu unterhalten.

Entlang des verlegten Grabens nördlich der Geländemulde ist das vorhandene Intensivgrünland beidseitig in Gras-/Staudenflur (Altgrasstreifen) umzuwandeln. Die direkte Zuwegung zur restlichen Grünlandfläche bleibt unberücksichtigt. Es ist eine späte Mahd, einmal jährlich oder alle 2 bis 3 Jahre (abhängig von Aufwuchs und Entwicklung) im Spätsommer/Herbst (ab Mitte/Ende August) erforderlich. Das Mähgut ist abzufahren. Ein Pflegeumbruch ist unzulässig. Nachsaaten sind nur mit Regiosaatgut zulässig. Eine mechanische Bodenbearbeitung ist unzulässig (siehe Hinweis Nr. 9).

Das auf den verbleibenden südlichen Flächen vorhandene artenarme feuchte Intensivgrünland ist in feuchtes mesophiles Grünland bzw. mindestens Extensivgrünland in der Geländemulde in die der verlegte Bach mündet umzuwandeln. Es ist eine zweimalige Mahd pro Jahr (1. Schnitt abhängig von Witterung und Bestandsentwicklung ab 15.06. jeden Jahres, 2. Schnitt mind. 8 Wochen nach dem ersten (Mitte August)) erforderlich. Das Mähgut ist abzufahren. Ein Pflegeumbruch ist unzulässig. Nachsaaten nur mit Regiosaatgut zulässig. Ab dem 15.03. bis zur ersten Mahd sind mechanische Pflegearbeiten (z.B. Walzen, Schleppen, Striegeln) unzulässig (siehe Hinweis Nr. 9). Danach sind diese Arbeiten nur bei ausreichend tragfähigem (trockenem) Boden zulässig um Nabenschäden und Bodenverdichtungen zu vermeiden.

(3) Die in Abs. 1 und 2 genannten Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb des Jahres/der Vegetationsperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 13 „Teichbreite" umzusetzen. Die Maßnahmen sind jedoch spätestens im zweiten Jahr/in der zweiten Vegetationsperiode nach Inkrafttreten fertig zu stellen.

**§ 10 Maßnahmen für den Artenschutz** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)

(1) Baufeldfreiräumung

Die Baufeldfreiräumung ist aus artenschutzrechtlichen Gründen unter Berücksichtigung der Vorgaben für den Rotmilan (Baubeginn, s. Abs. 2) nur in der Zeit zwischen dem 01. August und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit des Rotmilans und pot. Offenlandarten) zulässig.

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.

(2) Rotmilan - Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

1. Auf den im Teilplan I gelegenen Flächen ist der Beginn der Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen innerhalb eines 300 m-Radius um den Horstbaum (gesamter räumlicher Geltungsbereich des Teilplanes I) erst nach der Brutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 01. März -31. Juli 2019 zulässig. Sollte es zu Verzögerungen in der Realisierung kommen, gilt die Regelung entsprechend auch in den Folgejahren.

2. Innerhalb der im Teilplan II festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind im Winter 2018/2019, spätestens im Winter 2019/2020, um den nachgewiesenen Horstbaum und die beiden benachbarten Bäume Baummanschetten als Schutz vor Prädation durch z.B. Waschbär oder Steinmarder, anzubringen. Der Horstbaum ist als Habitatbaum (z.B. mit Alu-Plakette) zu kennzeichnen (CEF-Maßnahme). Die Anbringung der Manschetten und der Plakette hat zunächst für 3 Jahre zu erfolgen, falls dann weiterhin eine Horstnutzung stattfindet, ist der Zeitraum nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde um weitere 5 Jahre zu verlängern. Eine Entscheidung über eine ggf. erforderliche weitere Verlängerung hat in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

3. Innerhalb der im Teilplan V festgesetzten Wasserfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB sind die in dem folgenden Plan gekennzeichneten 4 Einzelbäume (HB1/HB2) an der Bückeburger Aue im Winter 2018/2019, spätestens im Winter 2019/2020, durch Plaketten als Habitatbäume zu markieren (CEF-Maßnahme).

   Zudem sind zur langfristigen Sicherung von Brutbäumen im Umfeld der markierten Habitatbäume an den im folgenden Plan gekennzeichneten 5 Standorten (P1 bis P5) insgesamt 14 Laubbäume (5x Stieleiche (Quercus robur) und 9x Schwarzpappel (Populus nigra)) an der Bückeburger Aue anzupflanzen (Ergänzung der CEF-Maßnahme zur Sicherung von Horstbäumen an der Bückeburger Aue). Die Schwarzpappeln sind als Hochstamm 2xv oB, 10 – 12 cm StU und die Stieleichen als Hochstamm 2xv mB, 10 – 12 cm StU. Pflanzung mit Pfahl (2x je Baum) und Verbiss-/Fegeschutz zu pflanzen. Die Anpflanzung hat in Verbindung mit der Markierung der dortigen Bäume, spätestens jedoch innerhalb des Jahres/der Vegetationsperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 13 „Teichbreite" zu erfolgen.

   Die Anpflanzungen sind einer regelmäßigen Kontrolle (erstmalig 2 Jahre nach der Pflanzung, dann spätestens alle 5 Jahre) zu unterziehen. Die Gehölze sind bedarfsgerecht zu pflegen (Entfernung der Baumverankerungen) zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

**Abb.: Lage der zu markierenden Habitatbäume (HB1/HB2) und der Bereiche für Ergänzungspflanzungen (P1 –P5), Kartengrundlage: ALK, M 1:1.000 i.O., © 2018 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln**

**§ 11 Maßnahmen zum Bodenschutz** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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 (siehe Hinweis Nr. 7). Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf allen verbleibenden temporären Bauflächen wieder einzubringen (Wiederandeckung).

**§ 12 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die in den Teilplänen III, IV und V festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend dem Versiegelungsgrad anteilig den Baugrundstücken und den neu entstehenden Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 „Teichbreite" (Teilplan I) zugeordnet.

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

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in der Nacht durch den Verkehrslärm der BAB 2 (A 2), der L 443 und der L 434 sind Maßnahmen zum baulichen Schallschutz vorzusehen.

Bei der Errichtung von Aufenthaltsräumen sind die sich aus dem festgesetzten nach DIN 4109-2:2018-01 ermittelten maßgeblichen Außengeräuschpegel ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu beachten.

*(Hinweis:*

*Die rechnerische Ermittlung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergibt sich wie folgt:*

*Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen R'w,ges werden gemäß DIN 4109-1:2018-01, Gleichung 6 je nach Raumart in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel La bestimmt:*

*R'w,ges = La – KRaumart*

*Dabei ist*

*KRaumart = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;*
*KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;*
*KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;*
*La der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.*

*Mindestens einzuhalten sind:*

*R'w,ges = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;*
*R'w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches.)*

Im gesamten Plangebiet ist bei zum Schlafen genutzten Räumen eine ausreichende Be- und Entlüftung bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig wenn im Einzelfall auf Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die aus der Gebäudegeometrie resultierenden Eigenabschirmung an einzelnen Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können.

Für Räume, die nur am Tage genutzt werden können, kann der maßgebliche Außengeräuschpegel um 5 dB reduziert werden.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBauO)

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

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

**§ 2 Einfriedungen**

Parallel zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Grundstückseinfriedungen eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen. Bezugsebene ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche im ausgebauten Zustand.

**§ 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. Rechtsgrundlagen**

*Baugesetzbuch (BauGB)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

*Baunutzungsverordnung (BauNVO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

*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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

*Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113).

*Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. S. 190).

**2. 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. Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

**3. Artenliste 1 für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen**
**(siehe textliche Festsetzung §§ 6 und 7)**

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

| Großkronige Laubbäume | | Sträucher | |
|---|---|---|---|
| *Acer platanoides* | Spitzahorn | *Cornus sanguinea* | Hartriegel |
| *Acer pseudoplatanus* | Bergahorn | *Corylus avellana* | Haselnuss |
| *Betula pendula* | Hängebirke | *Crataegus laevigata* | Zweigriffliger Weißdorn |
| *Prunus avium* | Vogelkirsche | *Crataegus monogyna* | Eingriffeliger Weißdorn |
| *Populus tremula* | Zitterpappel | *Lonicera xylosteum* | Heckenkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche | *Euonymus europaeus* | Pfaffenhütchen |
| Tilia cordata | Winterlinde | *Rosa canina* | Hundsrose |
| **Mittel- bis kleinkronige Laubbäume** | | *Salix caprea* | Salweide |
| *Acer campestre* | Feldahorn | *Sambucus nigra* | Schwarzer Holunder |
| *Carpinus betulus* | Hainbuche | | |
| *Sorbus aucuparia* | Vogelbeere | | |
| *Malus sylvestris* | Wildapfel | | |
| *Prunus padus* | Traubenkirsche | | |

**4. Artenliste 2 für typische und bewährte Obstgehölze**
**(siehe textliche Festsetzung § 7)**

**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**
Dollesepller
Schneiders späte Knorpelkirsche
Dönissens Gelbe
Hedelfinger
Schwarze Herz
Schattenmorelle

**Pflaumen, Renecloden, Mirabellen**
Frühzwetsche
Hauszwetsche
Nancy Mirabelle
Ontariopflaume
Qullins Reneclode
Wangenheimer

**Walnuss**
Diverse Sorten

**5. Artenliste 3 für die Bepflanzung eines Regenrückhaltebeckens**
**(siehe textliche Festsetzung § 8)**

**(Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Laubgehölzarten ergänzt werden.)**

| Großkronige Laubbäume | | Sträucher | |
|---|---|---|---|
| *Acer platanoides* | Spitzahorn | *Cornus sanguinea* | Hartriegel |
| *Acer pseudoplatanus* | Bergahorn | *Corylus avellana* | Haselnuss |
| *Betula pendula* | Hängebirke | *Crataegus laevigata* | Zweigriffliger Weißdorn |
| *Prunus avium* | Vogelkirsche | *Crataegus monogyna* | Eingriffeliger Weißdorn |
| *Populus tremula* | Zitterpappel | *Euonymus europaeus* | Pfaffenhütchen |
| *Alnus glutinosa* | Schwarzerle | *Salix caprea* | Salweide |
| **Mittel- bis kleinkronige Laubbäume** | | *Salix triandra* | Mandelweide |
| *Acer campestre* | Feldahorn | *Salix viminalis* | Korbweid |
| *Carpinus betulus* | Hainbuche | *Sambucus nigra* | Schwarzer Holunder |
| *Sorbus aucuparia* | Vogelbeere | *Viburnum opulus* | Gew. Schneeball |
| *Prunus padus* | Traubenkirsche | | |

**6. 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. Spätere Ersatzansprüche können seitens der Bundeswehr nicht anerkannt werden.

**7. Maßnahmen zum Bodenschutz (Bauphase)**

Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt gelagert werden (u.a. gemäß DIN 19731 und DIN 18917).

Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden.

Die Böden im Plangebiet sind z.T. mäßig bis hoch verdichtungsgefährdet (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 sollten bodenschonende Maßnahmen berücksichtigt werden (Überfahrungsverbot, Kennzeichnung und Absperrung). Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten 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.

**8. DIN-Vorschriften und Richtlinien**

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

**9. Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln (Hinweis zu § 9 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen)**

Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, mineralische Stickstoffdüngung und Gülleausbringung ist unzulässig.

**10. Ökologische Baubegleitung**

Aufgrund der besonderen Anforderungen zur Erstellung der Rückhalteflächen 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.

**11. Einmessung der Abstandsfläche zum Schutz des Rotmilans**
**(Hinweis zu § 5 der textlichen Festsetzungen)**

Die in der textlichen Festsetzung § 5 des Bebauungsplanes benannte sowie in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzte Abstandsfläche zum Schutz des Rotmilans, ist vor Beginn und für die Dauer der Bau- und Erschließungsmaßnahmen einzumessen und in der Örtlichkeit kenntlich abzugrenzen. Der Schutzabstand hat dabei mindestens 50 m zu betragen. Hierdurch sollen nicht auszuschließende Missverständnisse zur Nutzung des Areals während der Bau- und Erschließungsphase ausgeschlossen werden. Die Einmessung des Schutzabstandes ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg mind. zwei Wochen vor Durchführung schriftlich mitzuteilen.

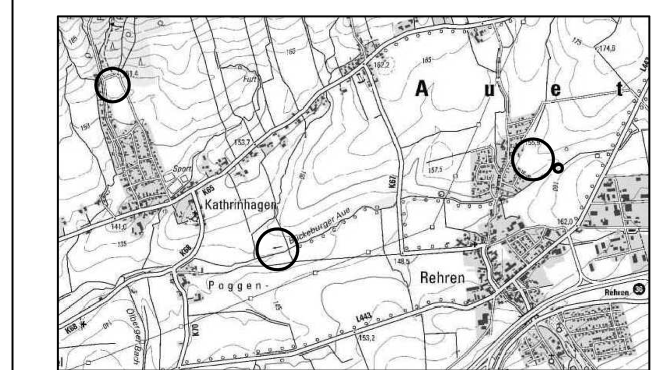
**12. Wasserrechtliche Genehmigungen (Hinweis zu §§ 8 und 10 der textlichen Festsetzungen)**

Sofern bestehende wasserrechtliche Genehmigungen abweichen, sind diese gem. der Vorgaben des Bebauungsplanes anzupassen bzw. kann die Herstellung und Unterhaltung, nur unter Beachtung der in § 8 und § 10 aufgeführten Maßgaben erfolgen.

**13. Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 13 „Teichbreite"**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Teilplan I (Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften) und den Teilplänen II bis V (externe Kompensationsflächen und Flächen mit Maßnahmen für den Artenschutz).

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, © 2018

# Bauleitplanung der Gemeinde Auetal
Landkreis Schaumburg

# Bebauungsplan Nr. 13 "Teichbreite"
einschl. örtlicher Bauvorschriften

**- Abschrift -**

Maßstab: 1 :1.000


**Planungsbüro REINOLD**
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Seetorstraße 1a
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745