



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Planzeichenerklärung

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	§ 9 (1) Nr. 5 BauGB
F Flächen für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" (siehe textliche Festsetzung § 1)	
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,5 Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
GHmax = 75m ü NHN maximale Gebäudehöhe = 75 Meter über Normalhöhennull (siehe textliche Festsetzung § 2)	§ 16 BauNVO
BAUWEISE; BAUGRENZE	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
a abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge (siehe textliche Festsetzung § 3)	§ 22 BauNVO
Baugrenze	§ 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
öffentliche Straßenverkehrsfläche (siehe textl. Festsetzungen § 7)	
Straßenbegrenzungslinie	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Ein- und Ausfahrt (siehe textl. Festsetzungen § 4)	
SONSTIGE PLANZEICHEN	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
Flächen für Stellplätze (St)	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
Sichtdreiecksflächen , auf diesen Flächen sind jegliche sichtbehindernde Einrichtungen, bauliche Anlagen und Bewuchs ab einer Höhe von 0,80 m gemessen von der jeweils nächstliegenden Fahrbahnoberkante unzulässig.	
Bezugspunkt in m über NHN für die Begrenzung der Gebäudehöhe	
SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
Gebäude	
Flurstücksnummer	
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten	
Bemaßung	

I. Textliche Festsetzungen

- § 1 Flächen für den Gemeinbedarf – Feuerwehr** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben der Fahrzeughalle mit Geräteraum und Werkstatt auch Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze.
 - Sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Anteil dieser Nutzungen gegenüber der Hauptnutzung „Feuerwehr“ in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- § 2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Die max. Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) (GH) ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt (in m ü NHN). Als maßgeblicher oberer Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.
 - Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe gem. Abs. 1 ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt.
- § 3 Abweichende Bauweise** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsfläche gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge.
- § 4 Ein- und Ausfahrten** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Ein Abweichen von der Lage der im Bebauungsplan festgesetzten Ein- und Ausfahrt um bis zu 5 m ist zulässig.
- § 5 Ableitung der Oberflächenwassers** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser ist zur Versickerung zu bringen. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) auf den jeweiligen Grundstücksflächen derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende an die nächste Vorflut abgeleitet wird. Als Bemessung sind 3 l/s/ha für ein 10-jähriges Regenerereignis zu Grunde zulegen.
- § 6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Maßnahmen für den Artenschutz - Beleuchtung von baulichen Anlagen und Flächen**
Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf 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.
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Externe Maßnahme,
 - CEF-Maßnahme Blüthänfling.

Die entsprechenden Maßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt konkretisiert.
- § 7 Öffentliche Straßenverkehrsflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 b BauGB)
- Die in der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorhandenen und nicht durch die Anlage von Ein- und Ausfahrten im Sinne des § 4 betroffenen Laubbäumen- und standortgerechten Strauchbestände sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist Ersatz zu pflanzen. Die als Ersatz zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm in 1 m Höhe (H 14/16, 3xv, mB) und die Sträucher als mind. 1x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste gem. Hinweis Nr. 4.

II. Hinweise

- Gesetze und Verordnungen**

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221) 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 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzi-chenverordnung – PlanZV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107).

Präambel des Bebauungsplanes

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Rehlingen diesen Bebauungsplan Nr. 10 „Feuerwehrhaus Rehlingen“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rehlingen, den _____
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rehlingen hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Feuerwehrhaus Rehlingen“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rehlingen, den _____
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Gemarkung: Rehlingen
Flur: 12

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



Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.01.2023). 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.

Lüneburg, den _____
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Feuerwehrhaus Rehlingen“, sowie der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet vom:

Begründung und Planzeichnung: Umweltbericht:
Reinold, Stadtplanung GmbH
Fauststraße 7
31675 Bückeburg
Tel.: 05722 - 7188760
Bückeburg, den _____
Planverfasser

Planungsgruppe Umwelt
Gellerser Str. 21
31860 Emmerthal
Tel.: 05155 - 5515
Emmerthal, den _____
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Rehlingen hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Feuerwehrhaus Rehlingen“, sowie dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Feuerwehrhaus Rehlingen“ und Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und wurden zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung zeitgleich auf der Internetseite der Samtgemeinde Amelinghausen zur Einsichtnahme bereitgestellt.
Rehlingen, den _____
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rehlingen hat den Bebauungsplan Nr. 10 „Feuerwehrhaus Rehlingen“, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschl. Umweltbericht (gem. § 9 Abs. 8 und § 2 a BauGB) beschlossen.

Rehlingen, den _____
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Feuerwehrhaus Rehlingen“, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ für den Landkreis Lüneburg ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 10 „Feuerwehrhaus Rehlingen“, ist damit am _____ in Kraft getreten.

Rehlingen, den _____
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 10 „Feuerwehrhaus Rehlingen“, ist die Verletzung von Vorschriften sowie beschäde Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung einschl. Umweltbericht nicht geltend gemacht worden.

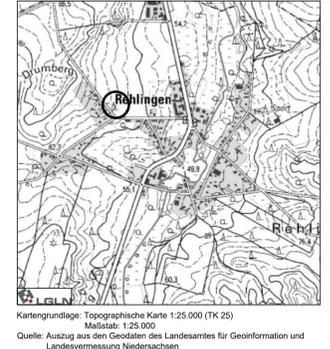
Rehlingen, den _____
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Rehlingen, den _____
Bürgermeister

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000 (TK 25)
Maßstab: 1:25.000
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

2. DIN-Vorschriften und Richtlinien

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

3. Archäologischer Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schläcken sowie Holzkohlenansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüneburg 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.

4. Artenliste für standortheimische und -gerechte Baum- und Strauchpflanzungen (siehe textliche Festsetzung § 7)

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

Größtkrone Laubbäume	Straucher		
Acer platanoides	Spitzahorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
Quercus petraea	Traubeneiche	<i>Euonymus europaeus</i>	Pflaflenhülchen
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
Tilia cordata	Winterlinde	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
Mittel- bis kleinkronige Laubbäume	Rosa canina	Hundsrose	
Acer campestre	Feldahorn	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
Betula pendula	Birke	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
Prunus avium	Vogelkirsche	Salix caprea	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
Populus tremula	Zitterpappel		
Pyrus pyrastrer	Wild-Birne		
<i>Malus sylvestris</i>	Waldapfel		

Im Sinne des Klimawandels trockenolerante Gehölze sind fettgedruckt (Klima-Arten-Matrix/ KLAM-Stand und Landschaft, Roloff, 2010, Urbane Baumartenwahl im Klimawandel, BoD 2008, Klimawandel und Gehölze).

5. Maßnahmen zum Artenschutz (Baufeldräumung)

- Die Baufeldräumung in Verbindung mit Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte/-rodungen ist 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). Für das gehölzfreie Offenland im Plangebiet (Schlagflur) ist die Baufeldräumung nicht im Zeitraum von 01. März bis 30. Juni vorzunehmen (außerhalb der Brutzeit von Arten der Offenland/Saumstrukturen). Eine Baufeldräumung ist hier daher ergänzend auch vom 01. Juli bis 30. September zulässig.
- Soweit das Vorkommen von Brut durch eine fachlich qualifizierte Person (Ornithologe) vor Baubeginn ausgeschlossen ist, ist jeweils auch ein abweichender Baubeginn möglich. Ein abweichender Baubeginn ist dabei im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Im Baufeld vorhandene und zu fällende Bäume sind vor Baubeginn/Baumfällung auf Baumhöhlen zu kontrollieren. Ggf. vorgefundenen Baumhöhlen sind vor der Winterruhe der Fledermäuse (ab September bis Oktober) mit geeigneten Mitteln bis zur Fällung der Bäume zu verschließen, ggf. so, dass vorhandene Tiere (Fledermäuse) aus- aber nicht wieder einfliegen können (Folie oder Stoff im Reusenprinzip anbringen). Die Ergebnisse sind durch eine fachlich qualifizierte Person (Fachperson für Fledermäuse) zu dokumentieren. Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zur Prüfung vorzulegen. Das Fällen von Höhlenbäumen ist nur zulässig, wenn die Höhlenbewohner ausgeflogen sind/eine Nutzung der Höhle auszuschließen ist. Die Fällung eines wieder Erwarten durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Bauliche Tätigkeiten, Materiallagerungen bzw. (temporäre) Zufahrtswege sind innerhalb der Brutzeit (01.03. - 30.06.) auf das Plangebiet und Bereiche außerhalb von zu erhaltenden Gehölzen (einschließlich deren Säumen) und angrenzenden Säumen/Gehölze zu beschränken.
- 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.

6. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen (Bauphase)

- Oberboden ist, sofern für die Realisierung von Bauvorhaben erforderlich, vor Baubeginn abzuschleiben 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 (Wiederanreicherung). 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. Überfahrungsverbotzonen, ggf. Baggermaten 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 mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.
- Die Böden im Plangebiet weisen eine sehr geringe bis geringe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit auf (siehe entsprechende Auswertungskarte auf dem Kartenserver unter <http://mbis.bog.de/caridomapp3/>). Dennoch sollen Verdichtungen und Strukturverluste vermieden werden. Der Geobricht 28 des LBEK kann hier als Leitfaden dienen.

7. Hinweise zu Gehölzpflanzungen, Baum-/Gehölzschutz

DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist bei Baumaßnahmen zu beachten. Die ZTV Baum in der jeweils aktuell gültigen Fassung ist zu berücksichtigen. Im Besonderen sind hier die Alleebäume entlang der Kreisstraße K 21 bei der Errichtung von Zufahrten und Zuwegungen von der öffentlichen Verkehrsfläche sowie Leitungsverlegungen zu künftigen Grundstücken zu beachten (Schutz von Krone, Stamm- und Wurzelbereich). Die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1 und 2 (2015/2010) sollen berücksichtigt werden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen und zu verankern.

8. Belange der Bundeswehr

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz sowie in mittelbarer Entfernung zum Truppenübungsplatz Munster Nord. Aufgrund der Lage des Plangebiets ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flug-/Übungsbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche können seitens der Bundeswehr nicht anerkannt werden.

Bauleitplanung der Gemeinde Rehlingen Samtgemeinde Amelinghausen - Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 10 „Feuerwehrhaus Rehlingen“

- Vorentwurf - Stand 09/2023

Maßstab 1:1.000

Reinold, Stadtplanung GmbH
31675 Bückeburg
Fauststraße 7
Telefon 05722 - 7188760

