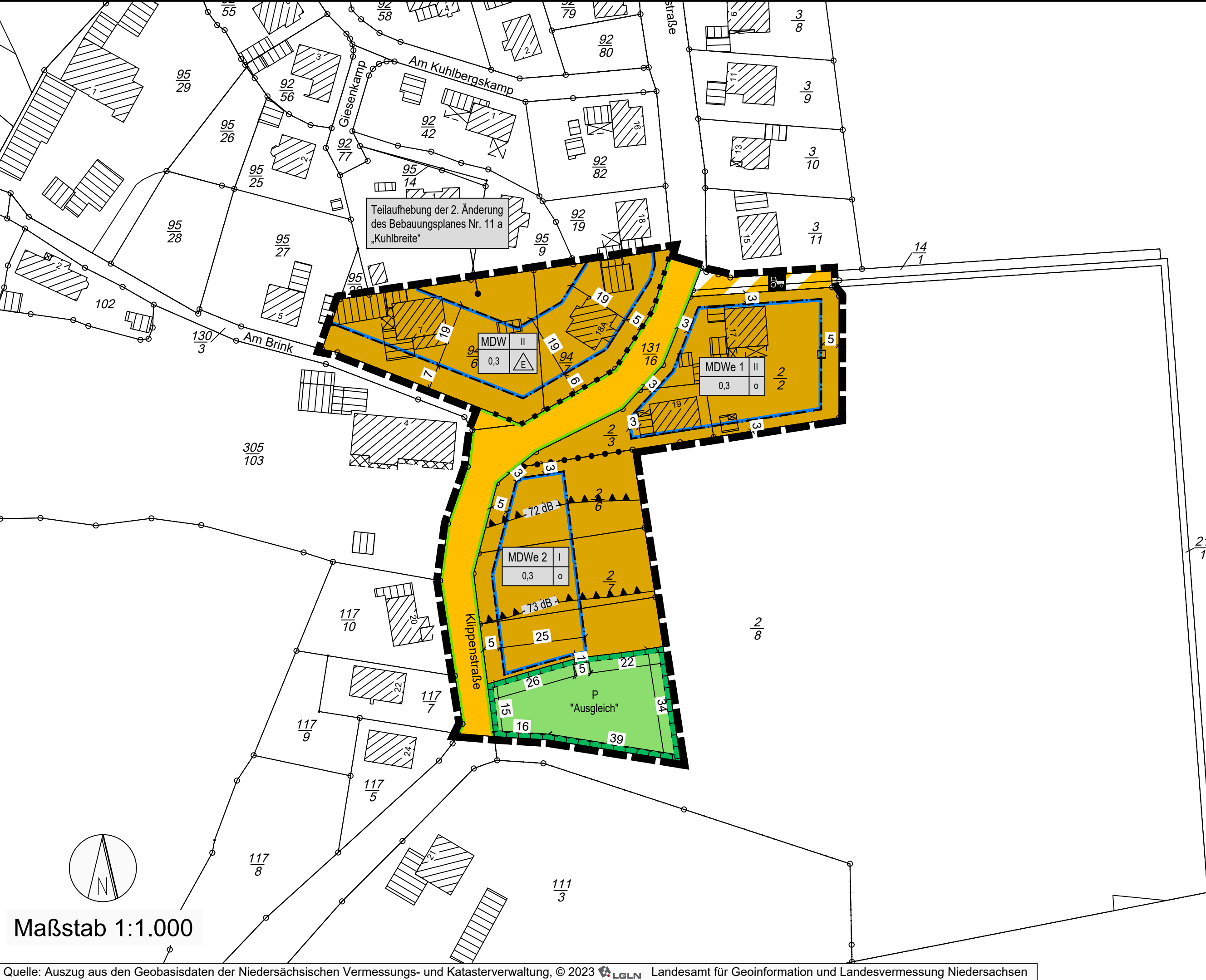




Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2023 LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Präambel des Bebauungsplanes

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes und § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung hat der Rat der Gemeinde Löhden den Bebauungsplan Nr. 26 "Auf der Hummelsbreite", einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teilauhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Auf der Hummelsbreite", nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung einschl. Umweltbericht (gem. § 9 Abs. 6 und § 2 a BauGB) beglitt.

Löhden, den _____

Satzungsbeschluss

Löhden, den _____

Gemeindedirektor _____

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Löhden hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Auf der Hummelsbreite", einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teilauhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 a "Kuhbreite", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Löhden, den _____

Inkrafttreten

Gemeindedirektor _____

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Gemarkung: Löhden
Flur: 9 und 10

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



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

Ausfertigervermerk

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.

Löhden, den _____

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Auf der Hummelsbreite", einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teilauhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 a "Kuhbreite", sowie der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IR)
Fauststraße 7
31675 Bückeburg
Tel.: 05722 - 7188760
Bückeburg, den _____

Planungsgruppe Umwelt
Gellerser Str. 21
31680 Emmertal
Tel.: 05155 - 5515
Emmertal, den _____

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Löhden hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Auf der Hummelsbreite", einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teilauhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 a "Kuhbreite", und 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 Bebauungsplanes Nr. 26 "Auf der Hummelsbreite", einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teilauhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 a "Kuhbreite", und der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht wurden am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Auf der Hummelsbreite", einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teilauhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 a "Kuhbreite", und dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Löhden hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Auf der Hummelsbreite", einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teilauhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 a "Kuhbreite", und dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Löhden hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Auf der Hummelsbreite", einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teilauhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 a "Kuhbreite", und dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Löhden hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Auf der Hummelsbreite", einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teilauhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 a "Kuhbreite", und dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Löhden hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Auf der Hummelsbreite", einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teilauhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 a "Kuhbreite", und dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Löhden hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Auf der Hummelsbreite", einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teilauhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 a "Kuhbreite", und dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Löhden hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Auf der Hummelsbreite", einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teilauhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 a "Kuhbreite", und dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Löhden hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Auf der Hummelsbreite", einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teilauhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 a "Kuhbreite", und dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Löhden hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Auf der Hummelsbreite", einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teilauhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 a "Kuhbreite", und dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Löhden hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Auf der Hummelsbreite", einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teilauhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 a "Kuhbreite", und dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Löhden hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Auf der Hummelsbreite", einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teilauhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 a "Kuhbreite", und dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Löhden hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Auf der Hummelsbreite", einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teilauhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 a "Kuhbreite", und dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Löhden hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 "Auf der Hummelsbreite", einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teilauhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 a "Kuhbreite", und dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Dörfliches Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen § 1)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAUGRENZE

offene Bauweise

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: "Landwirtschaftlicher Weg"

GRÜNFLÄCHEN

Private Grünfläche, Zweckbestimmung: "Ausgleich" (siehe textl. Festsetzungen § 5)

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzungen § 5)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze der Teilauhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 a "Kuhbreite"

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Gebäude

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

Bemaßung

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Dörfliches Wohngebiet (MDW / MDWe 1 / MDWe 2) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 5a und 1 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes (MDW / MDWe 1 / MDWe 2) sind nachfolgende Nutzungen gem. § 5a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenverbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinniedrigbau einschl. Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzungen,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes (MDW) können nachfolgende Nutzungen gem. § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.

Innerhalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes (MDW / MDWe 1 / MDWe 2) sind nachfolgende Nutzungen gem. § 5a Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, nur innerhalb des MDWe 1- und MDWe 2-Gebietes.

§ 2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes (MDW) wird die Höhe der baulichen Anlagen (Festhöhe) auf max. 10,0 m, gemessen ab OK der jeweils vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfäche (Bezugsebene), begrenzt (gemessen in der Mitte der betreffenden Flurstücksgrenze). Steigt das Gelände von der Verkehrsfäche 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 zur Erschließung der Gebäude notwendigen oder tatsächlichen Verkehrsfäche zugewandten Seite des Gebäudes (Gebäudemitte) und der Bezugsebene.

§ 3 Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 und §§ 12 und 14 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes (MDW) sind mit Ausnahme von Einfriedigungen in den, von der Bebauung freizuhaltenen, Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Gartengem. gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO) unzulässig.

§ 4 Ableitung des Oberflächenwassers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Innerhalb des festgesetzten MDWe 2-Gebietes anfallende Oberflächenwasser ist im Plangebiet auf den privaten Grundstücken durch geeignete sonstige oder bauliche Maßnahmen, derart zurückzuführen, dass nur die natürliche Abfluss-Spende an die nächste Vorflut abgegeben wird. Als Bemessung sind 3 l/s/ha für ein 10-jährliches Regenerereignis zu Grunde zu legen.

§ 5 Private Grünfläche sowie Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

(1) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. privater Grünfläche

1. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ausgleich" ist eine Streuobstwiese anzulegen und das vorhandene Extensivgrünland durch eine extensive Nutzung sukzessive zu mesophiltem Grünland zu entwickeln.

a. Es sind regionaltypische Obstbäume als Hochstamm (Stammumfang mind. 8-10 cm) gem. der Artenliste unter Hinweis Nr. 6 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 des Vorgehens mindestens 8 Bäume zu pflanzen.

b. Die Grünlandfläche ist zweimal im Jahr zu mähen (1. Schnitt abhängig von der Witterung und Bestandsentwicklung im Zeitfenster vom 01.06. - 15.06. jeden Jahres, 2. Schnitt mind. 8 Wochen nach dem ersten (ab ca. Anfang/Mitte August). Das Mahdgut ist abzutransportieren. Eine Nutzung des Mahdgutes ist zulässig. Ab dem 15.03. bis zur ersten Mahd sind mechanische Pflegearbeiten (z. B. Walzen, Schleppen, Striegeln) unzulässig. Diese Arbeiten sind nur bei ausreichend tragfähigem (trockenem) Boden zulässig.

c. Alternativ zu b. kann eine extensive Beweidung/Nachbeweidung mit max. 1,5 GV (Großvieheinheiten)/ha als Besitzstärke während der Weideperiode erfolgen. Eine Winterbeweidung (31.10 bis 01.05.) ist nicht zulässig. Bei einer Beweidung sind angrenzende und auf der Fläche befindliche Gehölze/Bäume fachgerecht und angepasst an die Weideleiere vor Verbiss zu schützen. Eine Zufütterung ist unzulässig. Eine bedarfsweise Pflegemaßnahme (Beseitigung von Weidenreisern) ist zulässig.

2. Die Maßnahme unter Nr. 1 ist nach dem Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen im MDWe 2-Gebiet auszuführen. Die Maßnahme ist jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertig zu stellen.

(2) Maßnahmen für den Artenschutz - Beleuchtung von baulichen Anlagen und Flächen

Innerhalb des festgesetzten MDWe 2-Gebietes 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. Es sind Leuchtmittel und Beleuchtungen nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Es sind geschlossene, nach unten ausgerichtete Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendschirm) nach oben zur Seite zu verwenden. Eine Anstrahlung der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ausgleich" ist unzulässig. Die Masthöhen sind unter Berücksichtigung der Anforderungen an das Beleuchtungsbild niedrig zu wählen.

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

Innerhalb des festgesetzten MDWe 2-Gebietes sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslarmsituation (BAB A 2) gegenüber der gemäß DIN 18002 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Bebiats 1 zu DIN 18005 für Dörfliche Wohngebiete am Tage und in der Nacht durch den Verkehrslärm der BAB A 2 sind bei Gebäuden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz erforderlich.

Festsetzung des passiven Schallschutzes zum Schutz vor Verkehrslärm

1. Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder wesentlichen baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmübertragung durch die bauliche Umgebung eingeführt. Fassung der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" die in der Planzeichnung gekennzeichneten maßgeblichen Außengraugpegel maßgebend.

2. Ab einer Schalleinwirkung von mehr als 45 dB(A) nachts ist für schutzwürdige Räume i. S. d. DIN 4109 (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) eine vom manuellen Öffnen und Schließen der Fenster unabhängige, schalldämmende Lüftungslösung vorzusehen.

3. Fenster in Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen sind unzulässig.

4. Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. Festsetzungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden.

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

(1) Anzupflanzende Bäume – auf privaten Grundstücksflächen – MDW-Gebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes (MDW) ist zur Gestaltung und Gliederung des Dörflichen Wohngebietes mit Grün je angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbau zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzqualitäten und Artenauswahl richten sich nach Abs. 2

(2) Anzupflanzende Bäume – auf privaten Grundstücksflächen – MDWe 2-Gebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes (MDWe 2) ist auf den privaten Grundstücken je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbau oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die zu pflanzenden im Naturraum heimischen Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in 1 m Höhe (H 12/14, 3xv, m8) zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Halb- oder vorzugsweise Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. der Hinweise Nr. 5 und 6.

(3) Die Pflanzmaßnahmen (Abs. 1 und 2) sind in der Pflanzperiode nach dem Abschluss der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

II. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 und 6 BauNVO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf das im Bebauungsplan Nr. 26 festgesetzte MDW-, MDWe 1- und MDWe 2-Gebiet.

§ 2 Dächer

(1) Innerhalb des MDW- und MDWe 1-Gebietes sind für die Hauptbaukörper ausschließlich Satteldächer mit gleichgeneigten Dachflächen zwischen 28 und 48 Grad zulässig. Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen.

(2) Auf den innerhalb des MDWe 2-Gebietes errichteten Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 10 – 35 Grad zulässig.

(3) Innerhalb der MDW/MDWe-Gebiete sind zur flächentypischen Dachdeckung getrännte Tonziegel sowie Betonsteine in den Farbtonen "Rot", "Rot-Braun" und "Braun - Dunkelbraun" und "Schwarz - Anthrazit" in Anlehnung an die in § 3 genannten RAL-Töne oder natürliche Materialien (z.B. Gras) zulässig. Glänzend engobierte und hochglänzende (mit keramischer Überzugsmasse versehen) und stark reflektierende Dachziegel bzw. andere Metallbleche, Faserbeton- und Kunststoffdeckungen sind nicht zulässig. Materialien, die andere vorstehenden sind unzulässig.

(4) Die in Abs. 1 bis 3 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Dachaufbauten, Dachfenster, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Grundränder sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Vorräume).

§ 3 Farböne

Für die in § 2 Abs. 3 und 4 festgesetzten Farböne sind nur die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbtaster RAL 840 IR ablesbar.

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

2001 - Rotorange 3004 - Purpurrot
2002 - Blutorange 3005 - Weinrot
3009 - Feuerrot 3009 - Oxydrot
3002 - Karmisrot 3011 - Braunrot
3003 - Rubinrot 3013 - Tomatenrot

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

8001 - Ockerbraun 8014 - Sepiabraun
8003 - Lehmtraun 8015 - Kastanienbraun
8004 - Kupferbraun 8016 - Kastanienbraun
8007 - Rotbraun 8017 - Schokoladenbraun
8008 - Olivbraun 8023 - Orangebraun
8009 - Nussbraun 8024 - Beigebraun
8012 - Rotbraun 8025 - Blaubraun

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

7016 - Anthrazitgrau 9004 - Signalschwarz
7021 - Schwarzgrau 9011 - Graphitschwarz
7024 - Graphitgrau

§ 4 Ausnahmen

Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude, wie z.B. Scheunen, Viehställe und Geräthallen, sowie für gewerblich genutzte Hallen sind in Abstimmung mit der Gemeinde bei Neubauten und bei Umbauten Ausnahmen von § 2 (Dächer) dahingehend zulässig, dass hier andere Materialien, Farben und Formen angewendet werden dürfen.

§ 5 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

(1) Innerhalb des festgesetzten MDWe 2-Gebietes ist die nach der Inanspruchnahme der Grundflächenzahl (GRZ) einschlägig der zulässigen Überschreitung der GRZ verbleibende Grundstücksfläche als Zier- und Nutzgarten anzulegen.

(2) Die Gestaltung mit Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Stenochörungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), ist auf den Flächen gem. Abs. 1 nur auf maximal fünf Prozent der Fläche zulässig. Die Anlage von Gartensteinen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

(3) Im Bereich zwischen der straßenbegrenzenden Fläche der Hauptgebäude und der festgesetzten Straßenflächen (sog. Vorgärten) sind gepflasterte, geschotterte und bekiesete Flächen mit Ausnahme von Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen und notwendige Zuwegungen grundsätzlich unzulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 BauNVO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Z. 500.000 € geahndet werden.

III. Hinweise

1. Rechtliche Grundlagen

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.

Bauordnungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plinhalte (Planzeichenerklärung - PlanZV)
vom 18. Dezember 1989 (BGBl. 1991 I S. 58), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKKomVG)
vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

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

2. Gutachten

- Dipl.-Phys. Dipl.-Ing. Kai Schimmer, von der Industrie- und Handelskammer Hannover öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schallimmissionschutz, "Schalltechnisches Gutachten zu den Geräuschimmissionen der BAB A 2 auf geplanten Baulflächen in Löhden (Entwurf)", Hannover, 22.01.2023

- Abis – Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz gGmbH, "Biologische Untersuchungen im Rahmen einer B-Plan-Erstellung in Löhden/Samtgemeinde Eilsen (Landkreis Schaumburg)", Neustadt, Februar 2024

3. DIN-Vorschriften und Richtlinien

Die in den textlichen Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften und Richtlinien werden bei der Gemeinde Löhden/Samtgemeinde Eilsen bereitgehalten.

4. Archäologische Denkmälpflege

Sollten bei zukünftigen geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tongefäßscherben, Höckerhöhlensteine, Schichten sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentration, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kreisarchäologie (Tel. 0572/2956-15 oder E-Mail: archaeologie@schauamburg-landkreis.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. Artenliste für standortheimische und -gerechte Baumpflanzungen (siehe textliche Festsetzung § 7)

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

Großkronige Laubbäume

Sträucher

Acer platanoides Spitzahorn **Cornus sanguinea** Harttriegel

Acer pseudoplatanus Bergahorn **Corylus avellana** Haselnuss