

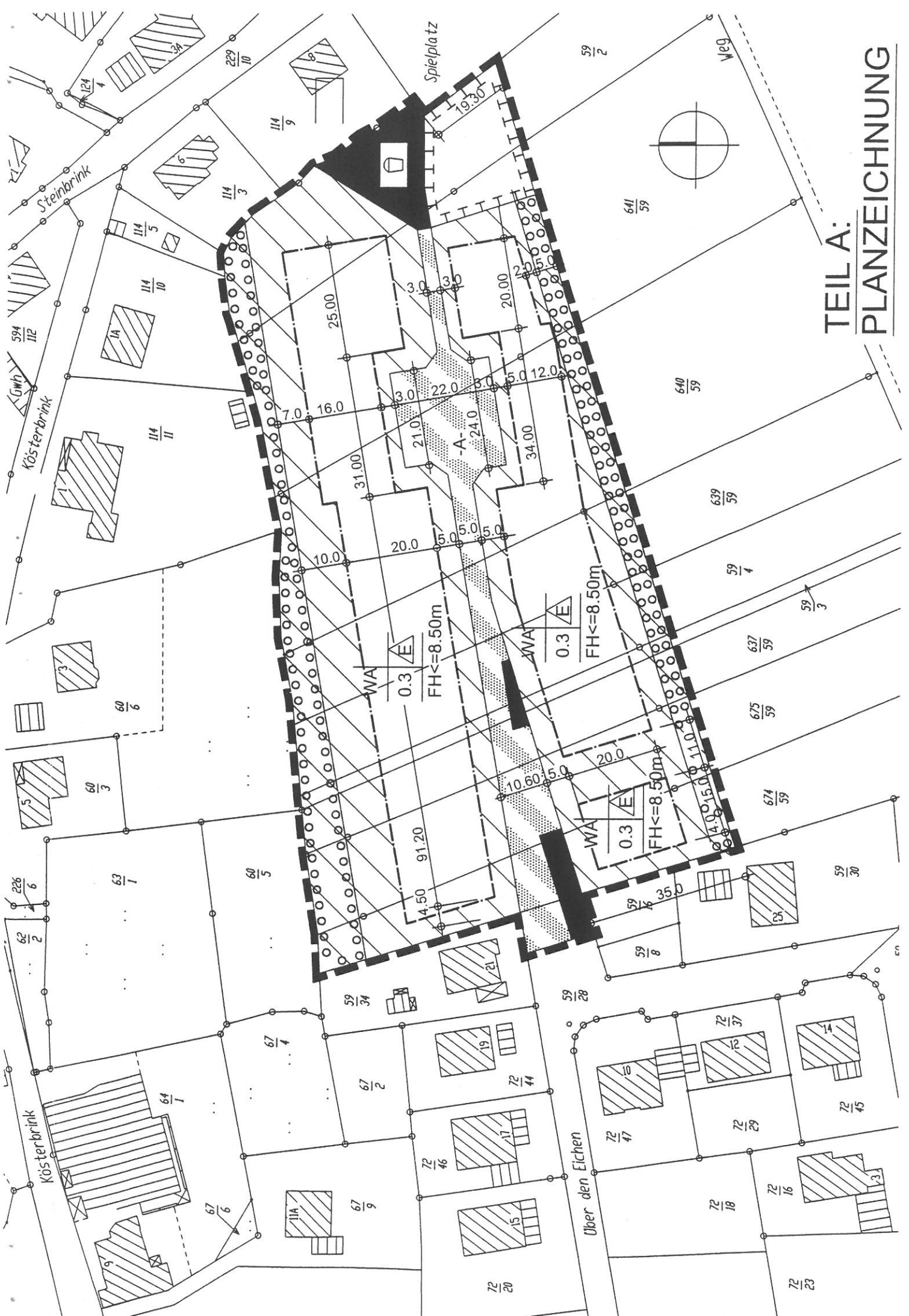
BEBAUUNGSPLAN NR.3

"NÖRDLICHER MAASBERG" M.1:1000

einschließlich örtlicher Bauvorschriften und
Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.2 "Am Maasberg"

STADT RINTELN
ORTSTEIL UCHTDORF

STAND:
23.02.2004



TEIL A: PLANZEICHNUNG

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0.3 Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

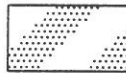


nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche,
Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich



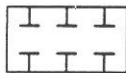
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

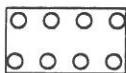


Öffentliche Grünfläche, hier: Kinderspielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung der Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

FH maximal zulässige Firsthöhe (m)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

3.00 Maßlinie/Maßzahl (m)

TEIL B:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr.3 "Nördlicher Maasberg" ist die BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2003 (Nds.GVBl. S. 89) maßgeblich.

2. Art der baulichen Nutzung

In dem allgemeinen Wohngebiet sind folgende nach §4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. §1(6) BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzungen betreffen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß §19(4) Satz3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

4. Belange des Verkehrs

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 0.80m gemessen an dem betroffenen Straßenrand zulässig.

5. Anzupflanzende Bäume und Sträucher auf privaten Grundstücken

Je angefangene 500m² privater Grundstücksfläche ist mind. ein standortheimischer mittel- bis großkroniger Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind nicht innerhalb der nach § 9(1) Nr. 25a festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung sondern auf anderen Vegetationsflächen zu pflanzen (Auswahl der Gehölzarten Nr.9). Innerhalb der auf den Grundstücken festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung gem. § 9(1) Nr.25a BauGB ist eine frei wachsende Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. Je 10m² festgesetzter Fläche sind 4 Sträucher zu pflanzen. Die Hecke ist artenreich und zu 20 % aus Bäumen, zu 80 % aus Sträuchern anzulegen (Auswahl der Gehölzarten Nr.9), zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6. Anzupflanzende Bäume und Sträucher entlang des Kinderspielplatzes

Im Bebauungsplan ist die Anlage eines Kinderspielplatzes gem. § 9(1) Nr.15BauGB festgesetzt. Die Kinderspielplatzfläche ist mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Auf der Fläche sind mind. 2 Bäume zu pflanzen (Auswahl der Gehölzarten Nr.9). Mind. 45% der Kinderspielplatzfläche ist mit einer an den Standort angepassten Kräuter-/Gräsermischung anzusäen und extensiv zu pflegen.

7. Anzupflanzende Bäume und Sträucher auf öffentlichen Flächen

Im Bereich der Planstraße "A" sind vier mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Auswahl der Gehölzarten Nr.9).

Neuanlage und Pflege einer Sukzessionsfläche:

Auf der gem. §9 Abs.1 Nr.20 festgesetzten Fläche ist entlang der Nord-, West- und Ostseite auf einem 10m breiten Randbereich eine dichte Abpflanzung der Fläche mit standortheimischen Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern vorzunehmen. Je 100m² des Randbereiches ist 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum sowie 40 Sträucher zu pflanzen. Die restliche Fläche ist als Sukzessionsfläche mit Landschaftsrasen RSM 8.1 anzusäen und extensiv zu unterhalten. Eine Mahd der Fläche ist max. 2/Jahr, mind. jedoch 1-mal in 3 Jahren durchzuführen. Das Mahdgut ist abzufahren. (Auswahl der Gehölzarten Nr.9)

8. Zeitliche Bindung der Massnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB

Die Anpflanzungen auf den Flächen gem. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB sind binnen 2 Jahren nach Baubeginn der auf dem Grundstück errichteten Gebäude durchzuführen.

Die Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode nach Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen.

9. Gehölzartenliste

Großkronige Bäume:

Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Fagus sylvatica Rotbuche
Prunus avium Echte Traubenkirsche
Quercus petraea Traubeneiche
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde
Mittelkronige Bäume:
Acer campestre Feldahorn
Betula pendula Sandbirke
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Eberesche
Populus tremula Espe

Kleinbäume / Sträucher:

Cornus mas Kornelkirsche
Coryllus avellana Hasel
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn
Malus sylvestris Wildapfel
Prunus padus Wildbirne
Rosa canina Hunds-Rose
Rosa corymbifera Hecken-Rose
Rosa rubiginosa Weinrose
Salix caprea Salweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder

10. Außerkrafttreten eines Teilbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.2 "Am Maasberg"

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr.3 "Nördlicher Maasberg" wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.2 "Am Maasberg" für einen Teilbereich des Flurstückes 59/28, Flur 2, Gemarkung Uchtdorf, außer Kraft gesetzt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.3 "Nördlicher Maasberg".

2. Firsthöhe

Die Firsthöhe der geplanten Gebäude darf eine Höhe von 8.50m über Bezugsebene nicht überschreiten.
Bezugsebene i.S. dieser Satzung ist die gewachsene Erdoberfläche (Iotrecht zum jeweiligen First gemessen).

3. Dachformen

Im Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift sind für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 22° bis 45° zulässig.
Für Garagen und sonstige Nebengebäude sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf je Dachseite nicht mehr als 3/5 der jeweiligen Traufinie des Hauptdaches betragen.

4. Dachneigungen

Für die Hauptbaukörper sind ausschließlich Dachneigungen von 22° bis 45° zulässig. Wenn Grasdächer ausgeführt werden, darf die Dachneigung geringer sein.

5. Dachdeckung

Für die geneigten Dächer sind nur Dachdeckungen aus gebrannten Tonziegeln sowie aus Betondachsteinen in den Farbgebungen Rot-Rotbraun und Braun-Dunkelbraun entsprechend den folgenden RAL-Farbtönen zulässig:
2001,2002,3000,3002,3003,3004,3005,3009,3011,3013,3016,8004,8011,8012,8014,8015,8016 und 8017.

Glänzend engobierte, reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig.

Grasdächer und Anlagen, die zur Gewinnung regenerativer Energien mit der Dachfläche konstruktiv verbunden sind, sind allgemein zulässig.

6. Fassaden

Für die Fassaden der Hauptgebäude sind Ziegel, Putz, Holz und Holzfachwerk zulässig. Kombinationen untereinander sind zulässig.

7. Einfriedungen

Für die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Materialien zulässig:

- Sichtmauerwerk entsprechend der zulässigen Fassadengestaltung
- Naturstein
- Holz
- Hecken, ggf. in Verbindung mit Drahtgeflecht.

Kombinationen untereinander sind zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind private Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Garagenzufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung wie z.B. Pflaster mit einem Fugenanteil von 30%, Rasensteinen oder Schotterrasen zulässig.

9. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. §91(3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen läßt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Präambel des Bebauungsplanes

Auf Grund des §1Abs.3 und des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. §40 der Nieders. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Rinteln diesen Bebauungsplan Nr.3 "Nördlicher Maasberg" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

.....

.....

Rinteln, den 23.02.2004

gez. Gölder - Dorka
die Ratsvorsitzende

gez. Buchholz
der Bürgermeister

Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 31.10.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.3 "Nördlicher Maasberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß §2Abs.1 BauGB am 26./28.06.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Rinteln, den 23.02.2004

gez. Buchholz
der Bürgermeister

Planunterlage

Az.: L4-578/2002

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Uchtdorf, Flur 2, M.1:1000
Die Vervielfältigung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§5 Abs.3 des Nds. Gestzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds.GVBl. Nr.1/2003 S.6).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom: 09.08.2002).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Rinteln, den ~~03.03.04~~.....
Vermessungs- und Katasterbehörde Schaumburg
Katasteramt Rinteln

gez. *Grönewald*.....

Für den Planentwurf

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Architekturbüro Steding
Auf der Kunterschaft 6, 31737 Rinteln

Rinteln, den 23.02.2004

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.08.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß §3Abs.2 BauGB/§3Abs.3Satz1 erster Halbsatz i.V.m. §3Abs.2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 17.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.09.2003 bis 23.10.2003 gemäß §3Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rinteln, den 23.02.2004

gez. Buchholz
der Bürgermeister

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §3Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 22.01.2004 als Satzung (§10BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rinteln, den 23.02.2004

gez. Buchholz
der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluß des Bebauungsplanes ist gemäß §10Abs.3 BauGB am 11.02.2004 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit gemäß §10Abs.3 BauGB am 11.02.2004 in Kraft getreten.

Rinteln, den 23.02.2004

gez. Buchholz
der Bürgermeister

Beitrittsbeschuß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (AZ:.....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

....., den

.....

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

....., den

.....

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

....., den

.....