

# **Bauleitplanung der Stadt Rinteln**

## **Landkreis Schaumburg**

### **Bebauungsplan Nr. 11**

### **„Bruchwiesenweg“**

### **1. Änderung**

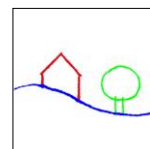
**Bebauungsplan der Innenentwicklung**  
(gem. § 13 a BauGB)

**-Entwurf-**

**M. 1:1.000**

**Stand 04/2018**

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



## **I. Textliche Festsetzungen**

### **§ 1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA)**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

- (1) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebiet) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 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 (WA-Gebiet) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- (3) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebiet) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:
  1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. Anlagen für Verwaltungen,
  3. Gartenbaubetriebe,
  4. Tankstellen.

### **§ 2 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (gem. § 9 (1) Nr. 14 und 20 BauGB)**

- (1) Die nicht überdachten Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen – wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung – sind unzulässig.
- (2) Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mindestens 0,5 m Tiefe auf allen nicht bebauten Flächen wiederherzustellen.

### **§ 3 Festsetzungen zum Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **Fledermäuse**

Die Baufeldräumung ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur innerhalb der Winterruhezeit (Anfang November bis Ende Februar) durchzuführen. Ist ein Baubeginn außerhalb der Winterruhezeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebietes auf mögliche Fledermausquartiere von einem fachlich qualifizierten Biologen durchzuführen.

#### **Brutvögel**

Die Baufeldräumung ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang März bis Ende September) durchzuführen. Ist ein Baubeginn innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebietes auf mögliche Vogelbruten von einem fachlich qualifizierten Biologen durchzuführen.

## **II. Hinweise**

### **1. Änderungsgegenstände der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Bruchwiesenweg“**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf folgende Änderungsgegenstände:

- Zusammenfassung der einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen für die Flst. 3/7 und 3/8, damit verbunden:  
*Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) nach Süden, bis auf einen Abstand von 5 m zur Straße Ottberger Weg sowie Festsetzung der Baugrenzen in Norden, Osten und Westen mit einem Abstand von jeweils 3 m zu den Grundstücksgrenzen,*
- Änderung der Art der baulichen Nutzung von Kleinsiedlungsgebiet (WS) in Allgemeines Wohngebiet (WA), damit verbunden:  
*Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 auf 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 auf 0,8.*

### **2. Rechtsgrundlagen und Verordnungen**

*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 28. Februar 2018 (Nds. GVBl. S. 22).

*Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338).

### **3. Archäologischer Denkmalschutz**

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Die Bodenfunde sind nach den Vorschriften des § 14 NDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Rinteln anzuzeigen. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die zuständige staatliche Denkmalschutzbehörde und ihre Beauftragten sind berechtigt, Bodenfunde zu bergen und die notwendigen Maßnahmen zur Klärung der Fundumstände sowie zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenfunde durchzuführen.

# Planzeichenerklärung

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

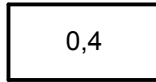


Allgemeines Wohngebiet  
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 4 BauNVO

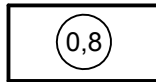
## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



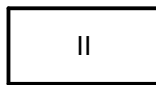
Grundflächenzahl

§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO



Geschoßflächenzahl

§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO

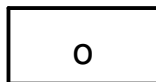


Zahl der Vollgeschosse

§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO

## BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



offene Bauweise

§ 22 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO

## VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



öffentliche Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

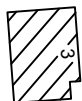
## SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{22}{6}$

Flurstücksnummer



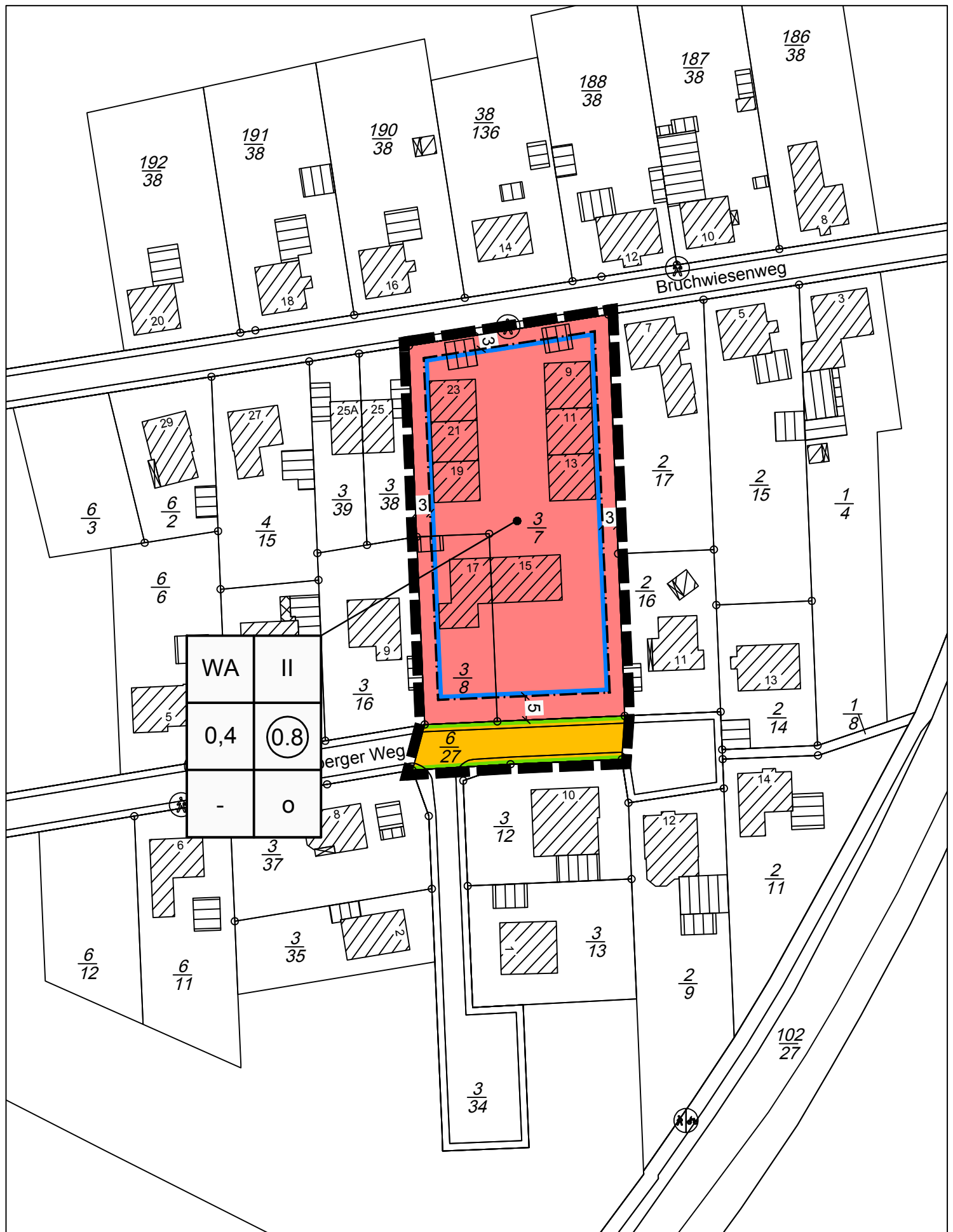
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



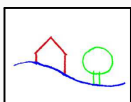
Bemaßung



Fußweg



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018



**Planungsbüro Reinold**  
Raum- und Stadtplanung (IfR)  
31737 Rinteln - Seetorstraße 1a  
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745



Maßstab 1 : 1.000

**1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 11  
"Bruchwiesenweg"  
Stadt Rinteln**