

Bauleitplanung der Stadt Rinteln

Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 81

„Am Hopfenberge“

einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

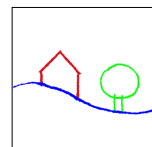
Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a BauGB

-Vorentwurf-

M. 1:1.000

Stand 03/2021

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31675 Bückeburg – Fauststraße 7
Telefon 05722-7188760 - Telefax 05722-7188761



I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

- (1) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA2) werden gem. § 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen ausgeschlossen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

§ 2 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- (1) Die max. Höhe der baulichen Anlagen (Gesamthöhe) ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt. Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.
- (2) Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, im Ausbauzustand. Als maßgebliche Bezugsebene wird die mittlere Frontbreite der zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, ausgerichteten Grundstücksgrenze definiert. Vor der endgültigen Fertigstellung der Verkehrsflächen sind die Straßenhöhen dem Ausbauplan zu entnehmen. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude an, 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. 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 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des WA1-Gebietes sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten und innerhalb des WA2-Gebietes max. 8 Wohneinheiten zulässig.

§ 4 Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten und an öffentliche Verkehrsflächen (Planstraßen) angrenzenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Carports und Garagen gem. § 12 BauNVO nicht zulässig.

§ 5 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Schutzbereich des Waldes), sind bauliche Anlagen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, unzulässig. Innerhalb der festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen aller Art unzulässig.

§ 6 Rückhaltung des Oberflächenwassers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das innerhalb des Bebauungsplanes anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abflussspende an die nächste Vorflut abgegeben wird. Der Abfluss darf 3 l/s und ha nicht überschreiten.

§ 7 Flächen für Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Wald sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang derart zu ersetzen, dass sich ein artenreicher Mischwald aus verschiedenen heimischen Baumarten mit unterschiedlichen Altersklassen entwickelt. Dabei sind die zu pflanzenden heimischen Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 12/14 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste gem. § 8 Abs. 4. Innerhalb der Fläche für Wald sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Abgrabungen und Bodenauffüllungen nicht zulässig.

§ 8 Festsetzungen zum Immissionsschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete am Tage und in der Nacht durch den Verkehrslärm der L 441 bis zu einem Abstand von rd. 55 m zur Achse der L 441 sind Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorzusehen.

1. Außenwohnbereiche sind auf der von der L 441 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
2. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind in dem von Überschreitungen betroffenen Bereich auf der von der L 441 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
3. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz beachtet werden.
4. In dem Bereich mit festgesetzten Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von Außenbauteilen ist nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.
5. Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall auf Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten die Orientierungswerte eingehalten oder geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können.

§ 9 Durchgrünung des Plangebietes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a und b BauGB)

(1) Anzupflanzende Bäume – auf privaten Grundstücksflächen
(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 Stammbusch mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm in 1 m Höhe 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 Artenliste gem. Abs. 4.
2. Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

(2) Öffentliche und private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1. Blühwiesen
 - a. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche (Ö 1) und die private Grünfläche (P) mit der Zweckbestimmung „Siedlungsbezogener Grünzug“ sind als artenreiche Blühwiese zu entwickeln und zu pflegen.
 - b. Für die Aussaat ist ausschließlich Regiosaatgut für die Entwicklung von Blühstreifen (Ursprungsgebieten 6 (Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz) gemäß Erhaltungsmischungsverordnung) eines zertifizierten Herstellers zu verwenden.
 - c. Der erste Schnitt erfolgt ab Anfang Juni. Insofern erforderlich kann eine zweite Mahd mindestens 8 Wochen danach durchgeführt werden. Eine Verbuschung der Fläche ist zu vermeiden. Das Mähgut ist abzufahren.
 - d. Innerhalb der Privaten Grünfläche (P) sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Abgrabungen und Bodenauffüllungen nicht zulässig.
2. Extensivgrünland
 - a. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Ö2) sind die Flächen als arten- und kräuterreiches Extensivgrünland anzulegen. Die Flächen sind mit standortheimischen Gräsern und Kräutern (mind. 30 % Kräuteranteil, Regiosaatgut aus den Ursprungsgebieten 6 (Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz) gemäß Erhaltungsmischungsverordnung) anzusäen.
 - b. Eine Mahd erfolgt maximal 2x jährlich ab Anfang Juni, zweite Mahd mindestens 8 Wochen danach, sodass eine Verbuschung der Fläche vermieden wird. Das Mähgut ist abzufahren. Ziel ist der Erhalt bzw. die Entwicklung eines Wiesenstreifens bzw. Gras-/Staudensaums.
 - c. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Abgrabungen und Bodenauffüllungen nicht zulässig.

(3) **Maßnahmen für den Artenschutz / CEF-Maßnahmen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Brutvögel / Höhlenbrüter

Innerhalb des Plangebietes sind als Ersatz für verloren gegangene Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln bis spätestens Anfang April nach Abriss der Gebäude und Entfernung der Gehölze artspezifisch geeignete Nistkästen im Verhältnis 7:1 wie folgt anzubringen:

- a. Die Nistkästen sind im Bereich der zu erhaltenden Gehölze und des Waldbestandes zu realisieren.
- b. Für die Anbringung sind Baumstämme mit einem Durchmesser von mindestens 25-30 cm zu wählen.
- c. Die Anbringung der Nistkästen hat innerhalb des Zeitraumes der Baufeldfreiräumung zu erfolgen. Die Funktionsfähigkeit zu Beginn der auf die Baufeldfreiräumung folgenden Brutzeit ist sicherzustellen.
- d. Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten und sach- und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Nistkästen sind zu ersetzen.

2. Fledermäuse

Externe Maßnahmen werden zur Kompensation des artenschutzrechtlichen Eingriffs in den Lebensraum der Breitflügelfledermaus erforderlich. Diese werden nach erfolgter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zur öffentlichen Auslegung in die Planung einbezogen.

3. Beleuchtung

- a. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungen mit warm-weißem LED-Licht (max. 3.000 Kelvin, Wellenlänge > 540 nm) zu verwenden.
- b. Eine Beeinträchtigung des Waldbestandes sowie der daran angrenzenden Grünflächen durch Lichtemissionen ist zu vermeiden. Im Bereich der privaten Grünfläche (P) sowie der öffentlichen Grünfläche (Ö2) sind Leuchten mit nach unten gerichteten Abstrahlwinkeln (<70°) zu verwenden.

(4) **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Pflanzungen standortgerechter, im Naturraum heimischer Bäume und Sträucher zu ersetzen. Dabei richtet sich die Artenwahl nach den Angaben der Artenliste für standortgerechte Gehölzpflanzungen gem. Abs. 4. Die Pflanzungen sind aus heimischen, 2 x verpflanzten Sträuchern mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm herzustellen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Heister mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen.

(5) **Pflanzlisten**

1. Artenliste für standortgerechte Laubbäume

Nährstoffversorgung feucht (F), trocken (T)	Boden				Anpassung an Klimawandel
	mittel		gut		Trockenheits- resistenz
	F	T	F	T	
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	●	●	●	●	-
Espe, Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>)	○	●	○	●	X
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)		●		●	X
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	●	●	●	●	X
Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	●	●			X
Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)		●		●	-
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	●	●	●	●	X
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	●	●	●	●	-
Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)	●		●		-
Vogelbeere, Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	○	●			-
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	○	●	○	●	-
Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>)		●		●	-
Wildbirne (<i>Pyrus pyraster</i>)		●		●	X
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)		●		●	X
● = gut geeignet ○ = bedingt geeignet					X = trockenheitsresistent - = problematisch oder sehr eingeschränkte Trockenheitsresistenz

2. Artenliste für standortgerechte Strauchpflanzungen

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

Sträucher:

Salix caprea

Rosa canina

Lonicera xylosteum

Crataegus monogyna / laevigata

Sambucus nigra

Salweide

Hundsrose

Gewöhnliche Heckenkirsche

Eingrifflicher / zweigrifflicher Weißdorn

Gewöhnlicher Holunder / Schwarzer Holunder

3. Artenliste für Obstgehölze

Apfel

Baumann's Renette

Boskop

Gelber Richard

Jakob Lebel

Kaiser Wilhelm Klarapfel

Ontario

Purpurroter Cousinot

Rote Sternrenette

Roter Eiserapfel

Schöner von Nordhausen

Winterglockenapfel

Birne

Andenken an den Kongreß

Gellerts Butterbirne

Gute Graue

Kirsche

Büttners Rote Knorpelkirsche

Große Schwarze Knorpelkirsche

Ochsenherzkirsche

Schwarze Königin

Van

Pflaume/Zwetsche

Hauszwetsche

Königin Victoria

Ontario-Pflaume

Oullins Reneclode

The Czar

Walnuss

Sämlinge

Köstliche von Charneux
Rote Dechantsbirne
Schweizer Wasserbirne

II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1, 3 und 6 NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81.

§ 2 Dächer

- (1) Auf den innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA1 und WA2) errichteten Hauptgebäuden sind nur Dächer mit Dachneigungen von 0 - 42 Grad zulässig.
- (2) Als Farben für die Dachdeckung der Hauptbaukörper sind nur die Farbtöne "Rot-Braunrot", „Braun-Dunkelbraun“ und „Schwarz-Anthrazit“ in Anlehnung an die in § 3 genannten RAL-Töne zulässig.
- (3) Flachdächer, die nicht für die Errichtung von Solaranlagen vorgesehen sind, sind als Gründach anzulegen.
- (4) Die unter Abs. 2 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Dachaufbauten, Dachfenster, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Gründächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen).

§ 3 Außenwände

- (1) Als Material für die bestimmenden Ansichtsflächen der Hauptbaukörper sind:
 - Sicht- und Klinkermauerwerk in den Farbtönen „rot-rotbraun“, „gelb“ und „weiß“,
 - Putz in „rot-rotbraun“, „gelb“ und „weiß“
 - Holzverschalung nur, wenn sie im Verhältnis zur Fläche je Außenwand untergeordnet ist (<50 % der jeweiligen Außenwand), in den Farbtönen „rot-rotbraun“, „gelb“ und „weiß“ sowie naturfarben

Die zulässigen Farbtöne sind aus den in § 4 genannten RAL-Farbtönen ableitbar. Konstruktives Fachwerk ist auch in den Farbtönen „braun“ und „anthrazit“ zulässig.
- (2) An den Hauptgebäuden sind Baustoffimitationen und nachgeahmte Konstruktionen jeglicher Art, z.B. Klinker oder Fachwerkimitationen, unzulässig.
- (3) Die unter Abs. 1 und 2 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Gartenhäuser sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen).

§ 4 Farbtöne

Für die in § 2 (2) und § 3 (1) festgesetzten Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbbregister RAL 840 HR ableitbar.

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

2001 - Rotorange	3005 - Weinrot
2002 - Blutorange	3009 - Oxydrot
3002 - Karminrot	3011 - Braunrot
3003 - Rubinrot	3013 - Tomatenrot
3004 - Purpurrot	3016 - Korallenrot

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

1001 - beige	1002 - sandgelb
1005 - honiggelb	1011 - braunbeige
1014 - elfenbein	1015 - hellelfenbein
1024 - ockergelb	

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

9018 - papyrusweiß
9016 - verkehrsweiß
9010 - reinweiß
9003 - signalweiß
9001 - cremeweiß

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

8001 - Ockerbraun	8014 - Sepiabraun
8003 - Lehmtraun	8015 - Kastanienbraun
8004 - Kupferbraun	8016 - Mahagonibraun
8007 - Rehbraun	8017 - Schokoladenbraun
8008 - Olivbraun	8023 - Orangebraun
8011 - Nussbraun	8024 - Beigebraun
8012 - Rotbraun	8025 - Blassbraun

- (5) Für den Farbton „Schwarz - Anthrazit“ im Rahmen der RAL:

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

§ 5 Einfriedungen

Entlang der Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen bzw. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen grenzen, wird die Höhe von Zäunen auf maximal 1,0 m begrenzt. Entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sind nur durchsichtige Zäune (z.B. Maschendraht, Stabgitterzäune) bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Hecken und Bepflanzungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist, mit Ausnahme der heimischen Eibe (*Taxus baccata*), ausgeschlossen. Bezugsebene ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, die festgesetzte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche bzw. der Fuß- und Radweg im ausgebauten Zustand.

§ 6 Einstellplätze

- (1) Je Wohnung im Ein- oder Zweifamilienhaus sind 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.
- (2) Je Wohnung im Mehrfamilienhaus sind 1,5 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

§ 7 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

- (1) Die nach der Inanspruchnahme der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ verbleibende Grundstücksfläche ist als Zier- oder 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 Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), ist auf den Flächen gem. Abs. 1 nur auf maximal fünf Prozent der Fläche zulässig. Die Anlage von Gartenteichen kann ausnahmsweise zugelassen werden. Kiesstreifen um die Gebäude als Spritzschutz sind bis zu einer Breite von max. 0,50 m zulässig.
- (3) Im Bereich zwischen der straßenzugewandten Seite 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.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 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 gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 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 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 368).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384).

2. DIN-Vorschriften und Richtlinien

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

3. Archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen. Sollten deshalb bei zukünftigen geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentration, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rinteln 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.

Mit genügend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn sind die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Rinteln bzw. das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege einzubeziehen.

4. Hinweise zum Artenschutz – Baufeldfreiräumung, Schutz von Einzelgehölzen und ökologische Baubegleitung

1. Baufeldfreimachung

- a. Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- b. Ein Abriss der Gebäude ist zum Schutz der Fledermäuse nur in dem Zeitraum zwischen 01.11. und 31.03. zulässig. Die abzureißenden Gebäude sind vorab durch einen Fachmann für Fledermäuse zu überprüfen, um eine Nutzung als Winterquartier auszuschließen.
- c. Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

2. Hinweise zum Schutz der zu erhaltenden Einzelgehölze

Die in § 9 Abs. 3 genannten Einzelgehölze sind vor Beginn der Arbeiten zur Baufeldfreiräumung gem. der Vorgaben der DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) in der Örtlichkeit durch entsprechend qualifiziertes Fachpersonal kenntlich abzugrenzen.

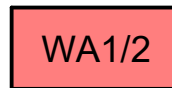
3. Ökologische Baubegleitung

- a. Für die Planung und Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen. Die ökologische Baubegleitung ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg vor Beginn der Planung/Umsetzung schriftlich zu benennen. Die Planung und Ausführung der Maßnahmen sind durch die ökologische Baubegleitung zu begleiten und schriftlich zu dokumentieren.
- b. Zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und dem Gehölzerhalt im Zusammenhang mit der Baufeldräumung, dem Gebäudeabriss, den Erschließungsarbeiten und dem Straßenbau, ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen und der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Maßnahmen schriftlich zu benennen.

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

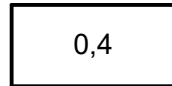


Allgemeines Wohngebiet
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 4 BauNVO

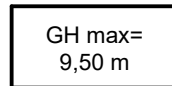
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



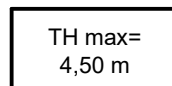
Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO



GH max = maximale Gesamthöhe
der baulichen Anlage
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 16 BauNVO

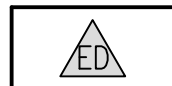


TH max = maximale Traufhöhe
der baulichen Anlage
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 16 BauNVO

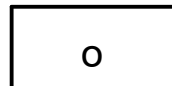
BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



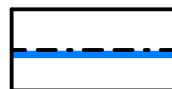
offene Bauweise,
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 22 BauNVO



offene Bauweise

§ 22 BauNVO



Baugrenze
(siehe textl. Festsetzungen § 4)

§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



öffentliche Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen
Zweckbestimmung: "Fuß- und Radweg"

GRÜNFLÄCHEN

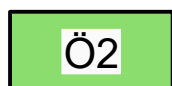
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
"Siedlungsbezogener Grünzug"
(siehe textl. Festsetzungen § 9(2))



öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
"Siedlungsbezogener Grünzug"
(siehe textl. Festsetzungen § 9(2))



öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
"Extensivgrünland"
(siehe textl. Festsetzungen § 9(2))

FLÄCHEN FÜR WALD

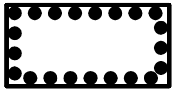
§ 9 (1) Nr. 18 b BauGB



Fläche für Wald
(siehe textl. Festsetzungen § 7)

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB



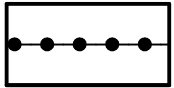
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 9(4))

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB

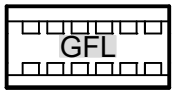


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Unterhaltungspflichtigen zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



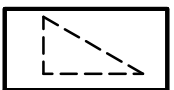
Grenze der maßgeblichen Außengeräuschpegel, die Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 8)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



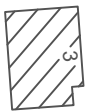
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe textl. Festsetzungen § 5)

§ 9 (1) Nr. 10 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 Fahrhahnoberkante unzulässig.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{22}{6}$

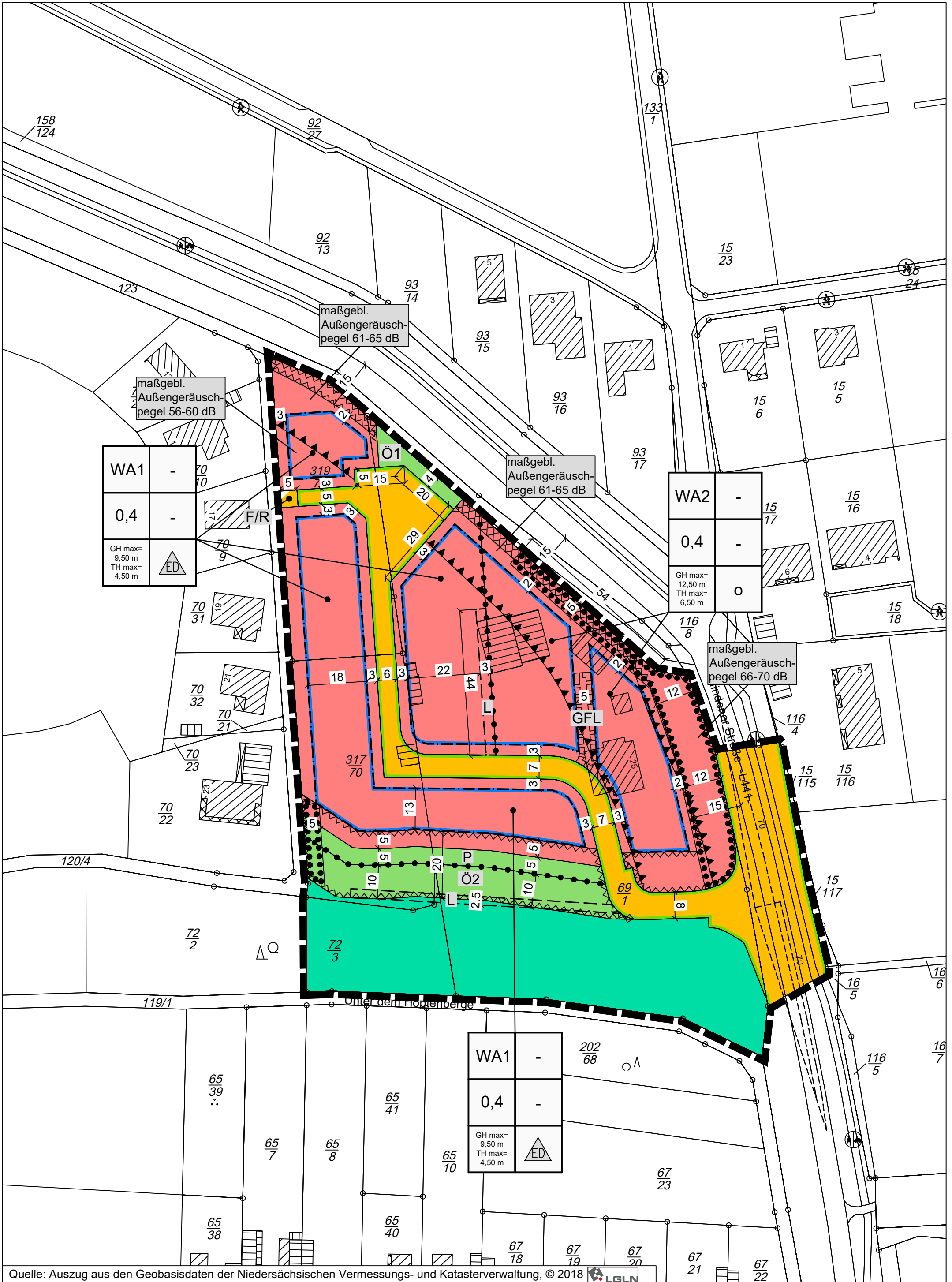
Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

6

Bemaßung



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

Planungsbüro Reinold
Raum- und Stadtplanung (IfR)
31675 Bückeburg - Fauststraße 7
Telefon 05722 - 7188760 Telefax 05722 - 7188761



Maßstab 1 : 1.000

Bebauungsplan Nr. 81
"Am Hopfenberge"
Stadt Rinteln