

### Planzeichenerklärung

<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet	
<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
<b>0,3</b> Grundflächenzahl	
<b>FH = 9,0 m</b> Firsthöhe = 9,0 m	
<b>BAUWEISE; BAUGRENZE</b>	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
<b>ED</b> offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
Baugrenze mit überbaubarer Grundstücksfläche	
<b>VERKEHRSLÄCHEN</b>	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Strassenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie	
Strassenverkehrsfläche Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
Öffentliche Grünfläche	
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz	
<b>FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b>	§ 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	

**Textliche Festsetzungen**

**I. Bodenrechtliche Festsetzungen**

**§ 1 Bauliche Nutzung**

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO ausgeschlossen:

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

**§ 2 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird innerhalb des festgesetzten WA- Gebietes die Anzahl der Wohnungen je Gebäude und Grundstück auf 2 begrenzt.

**§ 3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

(1) Die im Plan umgrenzten Flächen, zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sind zur Entwicklung des Ortsrandes mit standortheimischen frei wachsenden Gehölzen mit mind. 1 Gehölz/m<sup>2</sup> und einer Mindestqualität Strauch, 1xv/2xv, 60-100 h, anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Der Baumanteil, gepflanzt als Heister 1xv/2xv, 150-200, soll bei den 5,0 - 6,0m breiten Pflanzungen 10 % entsprechen, bei den 3,0 m breiten Pflanzungen mind. 5 %. Geeignete Baumarten I. Ordnung sind der Pflanzenliste B, Bäume II. Ordnung der Liste C zu entnehmen. Geeignete standortheimische Sträucher sind in Liste D aufgeführt. Die Pflanzenlisten sind dem der Begründung beiliegenden landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

**§ 4 Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 a BauGB)**

(1) Die im Plan umgrenzte nord-westliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als eine „transparente“ Obstwiese zu gestalten, um das optische Zusammenwachsen des Baugebietes mit dem nord-westlich liegenden Ortsteil Exten zu verhindern und den Ortsrand landschaftsprägend zu gestalten. Um die Transparenz der Pflanzung zu wahren, soll der Pflanzabstand nicht zu dicht gewählt werden.

(2) Der erforderliche Pflanzabstand der Obstgehölze variiert je nach Baumart, z.B. Apfel: 10 bis 14 m, Birne 8 bis 12 m, Kirsche 12 bis 16 m, Pflaume 6 bis 10 m. Die Bepflanzung soll mit vorwiegend regionalen alten Obstsorten der Liste E des der Begründung beiliegenden landschaftspflegerischen Fachbeitrages oder anderen geeigneten Sorten erfolgen. Als Untersaat ist eine artenreiche standortgerechte Wildkräuterbrache (möglichst geringer Gräseranteil) zu wählen, die 1 bis 2 mal pro Jahr (etwa Juli und Oktober) gemäht wird.

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

Pro angefangene 400 qm Baugrundstücksfläche ist mindestens 1 Baum I. oder II. Ordnung (Pflanzenliste B bzw. C des der Begründung beiliegenden landschaftspflegerischen Fachbeitrages) in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, mb, StU 10-12 bzw. als Solitär, 3xv, m B, 250-300 h, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**§ 6 Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB ist das durch Niederschläge anfallende Oberflächenwasser auf der Fläche der Grundstücke zu versickern. Zum Schutz des Grundwassers vor unerwünschten Einträgen soll die Versickerung über eine mind. 20 cm starke belebte Bodenzone erfolgen. Eine Gefährdung des Grundwassers ist zu vermeiden. Für die Einleitung in die Versickerungseinrichtung wird die Anlage von naturnah gestalteten Abflussmulden bzw. Pfisterinnen empfohlen.

**§ 7 Begrenzung der Bodenversiegelung auf Gehwegen, Zufahrten, Stellplätzen und Garagenzufahrten**

Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie nicht überdachte Stellplätze und Gehwege sind so anzulegen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) gewährleistet ist. Der Anteil der voll versickerungsfähigen Fläche (z.B. Pflasterfugen) muss mindestens 20 % betragen.

**§ 8 Begrenzung der Grundflächenzahl**

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO) um bis zu 25 % ist nur zulässig, wenn Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Nebenanlagen als versickerungsfähige Fläche bzw. mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7 hergestellt werden.

**§ 9 Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Die in den §§ 3, 4 und 5 genannten textlichen Festsetzungen und die damit verbundenen Maßnahmen werden als interne Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wirksam. Die in den §§ 3 und 4 genannten Kompensationsmaßnahmen sind zeitgleich zu den privaten und öffentlichen Baumaßnahmen, spätestens jedoch 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn zu realisieren.

**II. Gestaltungsvorschriften - Örtliche Bauvorschriften -**

**§ 1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

**§ 2 Dächer**

(1) Auf den innerhalb der festgesetzten WA - Gebiete errichteten Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen ab 12 Grad zulässig. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sind Dachneigungen ab 7 Grad zulässig. Für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

(2) Als Farbtöne für die Dachdeckung sind die Farben "blau", "grün", "gelb", "weiß" und "grau" unzulässig. Hell reflektierende und glänzend engobierte Dachsteine sind unzulässig. Für Solarelemente und Dachfenster sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig. Die Begrenzung der Farbtöne gilt nicht für Hauptgebäude, deren Dachneigung kleiner als 28 Grad ist und der Gewinnung von regenerativer Energie dienen bzw. für Grasdächer.

**§ 3 Firsthöhe**

(1) Die maximale Firsthöhe der innerhalb der WA -Gebiete realisierten Hauptgebäude wird im Mittel auf 9,00 m begrenzt.

(2) Bezugsebene i. S. dieser Satzung ist die gewachsene Erdoberfläche (lotrecht zum jeweiligen First gemessen).

**§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 4 dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht.

**Präambel des Bebauungsplanes**  
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Rinteln diesen Bebauungsplan Nr. 17 "Im Oberfeld" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Rinteln, den 20.10.2004

gez. Buchholz

Bürgermeister

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

**Planungsbüro Matthias Reinold**  
Krankenöhäger Straße 12 - 31737 Rinteln  
Tel. 05751 - 9646744 Fax: 05751 - 9646745

Rinteln, den 20.10.2004

gez. Reinold

Planverfasser

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.09.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rinteln, den 20.10.2004

gez. Buchholz

Bürgermeister

**Anzeige**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 BauGB am ..... angezeigt worden.  
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde gem. § 11 Abs. 3 BauGB unter Auflagen/ Maßgaben nicht geltend gemacht.

Rinteln, den .....

Az. ....

Bürgermeister

**Beitrittsbeschluss**

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 .....

Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.04.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 29.04.2005 wirksam geworden.

Rinteln, den 02.05.2005

gez. Buchholz

Bürgermeister

**Verfahrens- und Formvorschriften**

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

Rinteln, den .....

Bürgermeister

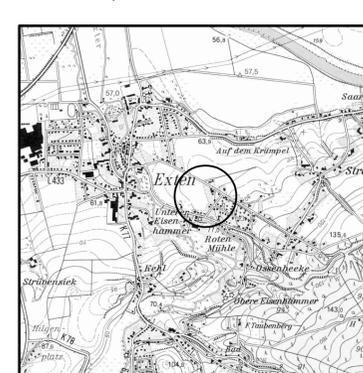
**Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der ..... Änderung/ Ergänzung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rinteln, den .....

Bürgermeister

**Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000**



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000  
Vermessungs- und Katasterbehörde Schaumburg  
Katasteramt Rinteln

**Hinweise:**  
(1) In dem in der Planung ausgewiesenen Gebiet ist mit Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Gemäß § 13 NDSchG wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die Bezirksregierung Hannover, Dez. 406 Denkmalpflege, Postfach 203, 30002 Hannover, zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann.

Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßentrassen sowie den Kanalbau. In Bereichen, in denen archäologische Bodenmerkmale auftreten, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabenschaufel zu erfolgen.

Hinweis:  
Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

Sollten im Plangebiet Bodendenkmale auftreten, wird die Bezirksregierung den Trägern der Maßnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender arch. Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.

(2) Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkrafttreten am 27.01.1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S.466) erstellt worden.

**Bauleitplanung der Stadt Rinteln**  
Landkreis Schaumburg - Bezirksregierung Hannover

**B-Plan Nr. 17**  
**"Im Oberfeld"**  
**OT Exten**

einschl. örtlicher Bauvorschriften

**- Abschrift -**

Maßstab: 1 : 1.000

Rinteln, den 17.05.2005

GLL Hameln

Katasteramt Rinteln

gez. Stündel

(Unterschrift)

Rinteln, den .....

Bürgermeister

Bürgermeister

**Planungsbüro Matthias Reinold**

Dipl.- Ing. für Raum- und Stadtplanung IIR/SRL

31737 Rinteln - Krankenöhäger Straße 12

Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

