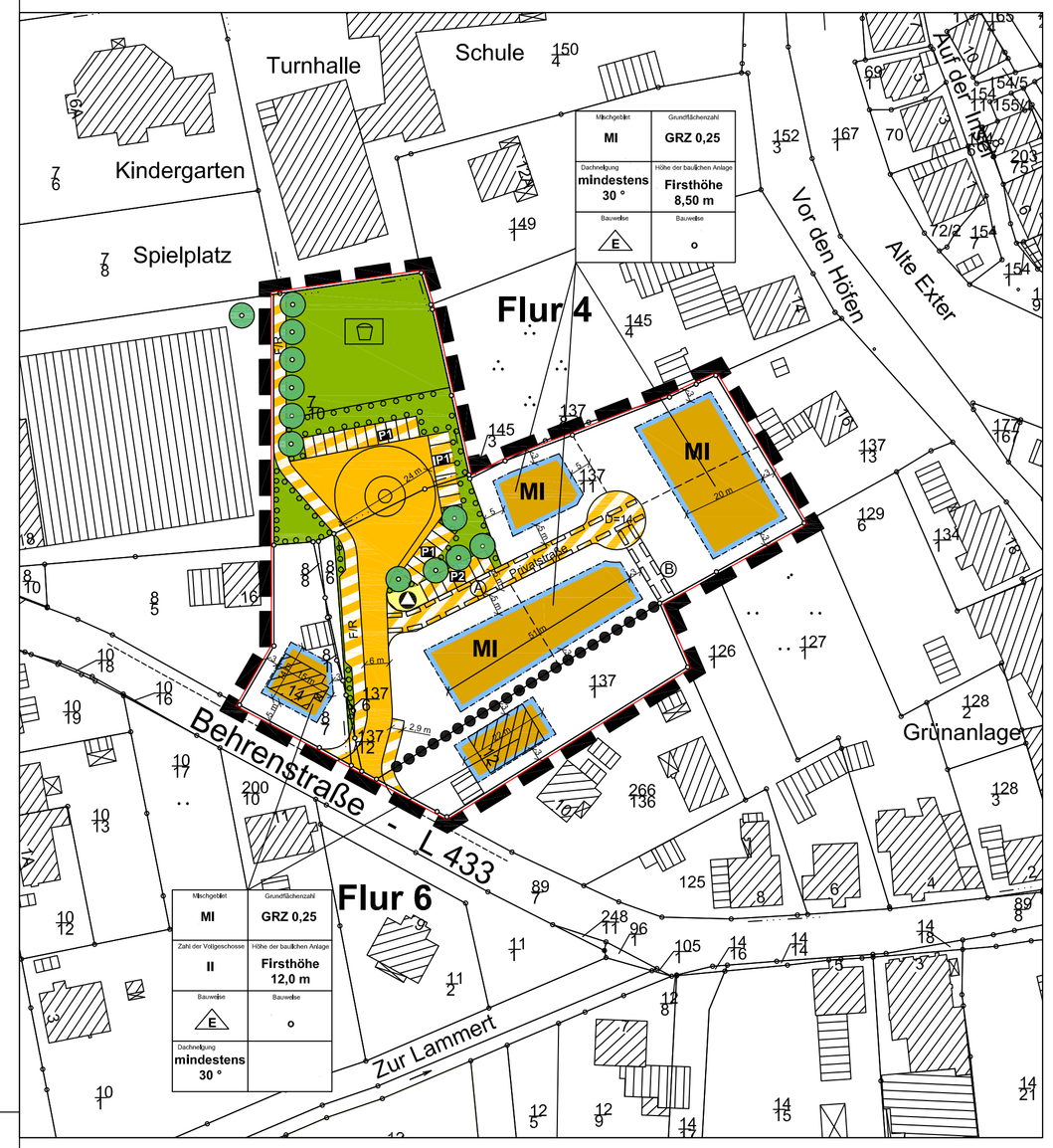
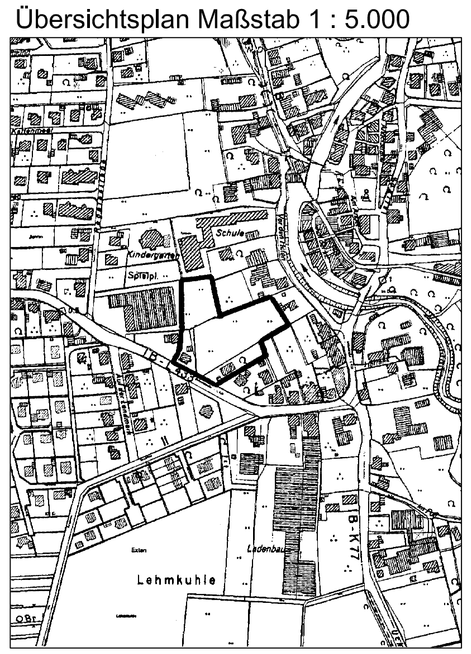
Teil I: Planzeichnung

Maßstab 1 : 1.000

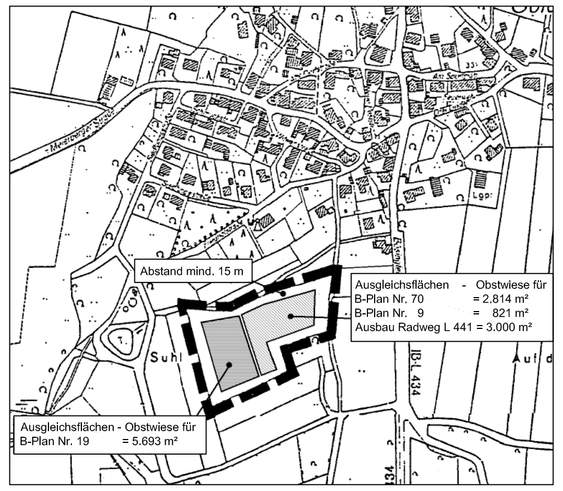
Gemarkung Exten, Flur 4 und 6, Stand der Flurkarte: 20.06.2006



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000



Ausgleichsfläche in Goldbeck 1 : 5.000



Teil II - Textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

1. Angabe der Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098). .
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 479)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 1990-) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1996 (Nds.GVBl. S. 382 - VORIS 20300 03 00 00 000 -), zuletzt geändert durch § 22 des Gesetzes vom 19. Feb. 2004 (Nds.GVBl. S. 63)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.02.2003 (Nds.GVBl. S. 89 - VORIS 21072 02 00 00 000 -)

2. Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit des Bauvorhabens erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 Abs. 1 BauGB) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen.
3. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung nach der Planzeichenverordnung im Maßstab 1:1.000 (**Teil I**) und den textlichen Festsetzungen (**Teil II**).
4. Die Begründung zum Bebauungsplan (**Teil III**) inkl. des Umweltberichtes und der Grünordnungsplan als Anlage sind dem Bebauungsplan beigefügt.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 MI - Mischgebiete nach § 6 BauNVO

Zulässig sind
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zugelassen sind nach § 1 (5) BauNVO die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zugelassenen Einrichtungen
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

Nicht zugelassen sind nach § 1 (6) BauNVO die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Einrichtungen:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ = 0,25) sind Höchstwerte. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 (1) BauNVO ist nur zulässig, wenn durch diese Eingriffe über die im Bebauungsplan bereits festgesetzten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen hinaus ein zusätzlicher Ausgleich im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO

Mit der Eintragung II in der Nutzungsschablone sind als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse zulässig.

2.3 Höhe der Baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die max. zulässige Firsthöhe wird auf 8,50 m bei den neu zu bebauenden Flächen und auf 12,00 m bei der zweigeschossigen Bebauung festgelegt.
Als Firsthöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen der Oberkante des Firstes (Oberkante Firststein, Firstziegel) und Oberfläche der fertiggestellten Erschließungsstraße.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

3.1 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden. Als Abstand zu den privaten und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestmaß von 3,00 m einzuhalten.

3.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zu den öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

4. Verkehrsflächen

Für die Verkehrsflächen im Geltungsbereich gemäß § 9 (1) Ziff.11 BauGB sind die Verkehrsflächen verbindlich, die nach der verkehrsgerechten Umgestaltung durch die endgültige Straßenvermessung ermittelt werden.

5. Versorgungsleitungen

Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen aller Art unterirdisch anzulegen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die gekennzeichneten Flächen im Plan sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.
A - zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
B - zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 126/1 und 127/1 der Flur 4, Gemarkung Exten

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 zu bepflanzen. Je zwei Quadratmeter Bepflanzungsfläche ist ein Strauch der Artenliste 1 zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 5 verschiedene Arten zu pflanzen.
Auf den privaten Grundstücken ist je Grundstück ein großkroniger Baum der Artenliste 1 zu pflanzen.
Artenliste 1:

Bäume:	Sträucher:
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Acer campestre - Feldahorn
Betula pendula - Birke	Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Carpinus betulus - Hainbuche	Corylus avellana - Hasel
Fagus sylvatica - Buche	Crataegus monogyna - Weißdorn
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche	Euonymus europaeus - Pfaffenhut
Prunus avium - Vogelkirsche	Ligustrum vulgare - Liguster
Quercus petraea - Traubeneiche	Prunus padus - Traubenkirsche
Quercus robur - Stieleiche	Prunus spinosa - Schwarzdorn
Sorbus aucuparia - Eberesche	Rosa canina - Hundsrose
Tilia cordata - Winterlinde	Sambucus nigra - Schw. Holunder
	Viburnum opulus - Schneeball

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes
Die im Grünordnerischen Fachbeitrag, der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, errechnete Ausgleichsfläche wird entsprechend § 1 a BauGB nicht im Plangebiet festgesetzt. Der Ausgleich erfolgt in der Gemarkung Goldbeck, Flur 12 auf den Flurstücken 92, 98 und 99.
Die Ausgleichsfläche ist im Sinne der im Grünordnerischen Fachbeitrages dargestellten ökologischen und gestalterischen Funktionen anzulegen, zu bepflanzen und extensiv zu bewirtschaften. Schutz- und Pflegemaßnahmen sind dem Grünordnerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Begrenzung der Oberflächenwasserableitung von den Grundstücken
Auf den einzelnen Baugrundstücken und öffentlichen Flächen sind Regenrückhalteanlagen (Zisternen, Rückhalteteiche oder Ähnliches) anzulegen, die ein Rückhaltevolumen von 2,0 m³/100 m² versiegelter Fläche aufweisen. Der Drosselablauf bzw. der Notüberlauf ist an ein Mulden-Rigolensystem anzuschließen, das auf den privaten Grundstücken bzw. im öffentlichen Flächen anzulegen ist. Die Entleerung des jeweiligen Stauraumes muss innerhalb von 6-8 Stunden erfolgen.

C. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 "Nördliche Behrenstrasse".

2. Dachgestaltung

2.1 Dachneigung

Die Dachneigung der Gebäude muss mindestens 30° betragen. Unterschreitungen der festgesetzten Dachneigung sind zulässig bei untergeordneten Dachteilen, sofern die Hauptdachflächen die festgesetzten Neigungen aufnehmen.

2.2 Dachdeckung

Für die Dächer sind Dachdeckungen aus gebrannten Tonziegeln sowie Betondachziegeln zulässig.
Glänzend engobierte (mit keramischer Überzugsmasse versehen), reflektierende Dachziegel bzw. -steine und Metall- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig,
Für die Tonziegel und Betondachsteine sind nur Farben der Farbreihe Rot-Rotbraun oder Schwarz zulässig.

3. Gestaltung von Freiflächen

Im Plangebiet sind die unbebauten privaten Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4. Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

D. Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altlasten

Nach jetzigem Erkenntnisstand (Okt. 2006) sind im Planungsgebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.
Die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) ist zu beachten.

Schmutzwasser / Regenwasser

Aufgrund der örtlichen Grundstückslage ist durch ein Nivellement festzustellen, ob die neu entstehenden Baugrundstücke, die mit einem Kellergeschoss bebaut werden, eine Hebeanlage benötigen, um an die öffentlichen RW- und SW Kanäle in der Behrenstrasse anzuschließen.

Erläuterung der Planzeichen

(Auszug aus der Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90)

1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
1.2.2	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	MI
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
2.5	Grundflächenzahl	GRZ 0,25
2.7	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)	II
2.8	Firsthöhe	z.B. 8,50 m
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
3.1	Offene Bauweise	o
3.1.1	nur Einzelhäuser zulässig	E
3.5	Baugrenze	
6.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
6.1	Straßenverkehrsflächen	
6.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung Parkfläche P1 - öffentlicher Parkplatz P2 - privater Parkplatz	P
	Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	F/R
	Zweckbestimmung private Verkehrsflächen	Verkehrsfl.
7.	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 und Abs. 6 BauGB)	
9.	Zweckbestimmung Abfall	
	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
	öffentliche Grünfläche	
	öffentliche Grünfläche (mit der Zweckbestimmung Spielplatz)	
13.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
13.2.1	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Bäume	
15.	Sonstige Planzeichen	
15.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	B
	Leitungsrecht (zu Gunsten von Ver- und Entsorgungsträgern)	A
15.13	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
15.14	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
	Maßlinie und Maß in m	5
	Flurstücksgrenzen / Grenzpunkte	
	Flurstücksnummer	137/11

BEBAUUNGSPLAN NR. 19

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

"Nördliche Behrenstraße"

STADT RINTELN

- Ortsteil Exten -

M. 1 : 1000

Urschrift

03.07.2007
Beschlussfassung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Präambel des Bebauungsplanes

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Rinteln den Bebauungsplan Nr. 19 "Nördliche Behrenstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rinteln, den 03.07.2007

Ratsvorsitzende / Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 08.12.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Nördliche Behrenstraße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06/09.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Rinteln, den 03.07.2007

Der Bürgermeister

Vervielfältigungsvermerk

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Exten, Flur 4 und 6
Maßstab 1 : 1.000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 -Nds. GVBl. S 187).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 20.06.2006)
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hameln
- Katasteramt Rinteln -

Rinteln, den .....

Unterschrift

Planverfasser:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Rinteln
Am Spielplatz 2, 31737 Rinteln
Tel. 05262 - 99033, Fax 05262 - 99035
e-mail: ILB.Rinteln@t-online.de

Rinteln, den 03.07.2007

Unterschrift

Frühzeitige Beteiligung

Mit Schreiben vom 24.08.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.12.2006 bis zum 15.012.2006 durchgeführt worden.

Rinteln, den 03.07.2007

Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 14.12.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.01.2007 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.01.2007 bis zum 23.02.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rinteln, den 03.07.2007

Der Bürgermeister

Vereinfachte Entwurfsänderung

Der Rat der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am ..... dem vereinfachten geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Rinteln, den .....

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rinteln hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.06.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rinteln, den 03.07.2007

Der Bürgermeister

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... angezeigt worden. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.

Stadthagen, den ..... Az.:
Landkreis Schaumburg
Der Landrat
Im Auftrage

.....

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:
.....
unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch .....
kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 6 Abs. 2und 4 BauGB genehmigt.

Stadthagen, den ..... Az.:
Landkreis Schaumburg
Der Landrat
Im Auftrage

.....

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt Rinteln ist in der Verfügung vom ..... (Az.: .....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahme in seiner Sitzung am ..... beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Bekanntmachung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Rinteln, den .....

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 31.07.2007 im Amtsblatt für den Landkreis Schaumburg bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 31.07.2007 in Kraft getreten.

Rinteln, den 03.07.2007

Der Bürgermeister

Verfahrens- oder Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Rinteln, den .....

Der Bürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rinteln, den .....

Der Bürgermeister