

**Hinweis**  
Es wird darauf hingewiesen, daß bei der Planung und Durchführung von baulichen Anlagen die örtlichen Bodenverhältnisse (Grundwassersituation) angemessen zu berücksichtigen sind. Auf die bei der Stadt Rinteln einseharen Gutachten wird hingewiesen.

**Hinweis:**

- Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - 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 Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S. 466) erstellt worden.
- Es wird darauf hingewiesen, daß in dem in der Planung ausgewiesenen Gebiet mit dem Auftreten archaischer Funde zu rechnen ist. Gemäß § 13 NDSchG wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten 2 Wochen vorher schriftlich anzukündigen. Die Anzeige hat an die Bezirksregierung Hannover - Dezernat 406 (Denkmalpflege) - Postfach 203, 30002 Hannover zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archaischer Funde durchgeführt werden kann. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßenrinnen sowie den Kanalbau in Bereichen, in denen archaische Bodendenkmale auftreten, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabschaufel zu erfolgen. 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.

**Textliche Festsetzungen**

- Bodenrechtliche Festsetzungen**
  - 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  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen
  - Begrenzung der Anzahl der Wohnungen**  
(1) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird innerhalb der festgesetzten WA<sup>1</sup>-Gebiete die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf 2 begrenzt.  
(2) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird innerhalb der festgesetzten WA<sup>2</sup>-Gebietes die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf 4 begrenzt.
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
(1) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist eine heckartige Gehölzpflanzung anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die entsprechenden Sträucher und Bäume im o.g. Sinne sind der Anlage 1 und 2 der Begründung dieses Bebauungsplanes zu entnehmen.  
(2) Die Pflanzungen sind, mit Ausnahme der Bäume 1. Ordnung, mit einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro qm und in Gruppen von 3 - 5 Stück einer Art, so anzulegen und zu pflegen, daß sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann, die Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm in 1 m Höhe oder als Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen (vgl. Anlage 3 der Begründung). Die Anpflanzungen auf den Grundstücken sind zeitgleich mit der Umgestaltung der Flächen (erstmalige gärtnerische Anlegung der unbebauten Grundstücksflächen) anzulegen.
  - Durchgrünung des Plangebietes**  
(1) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbäum als Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die entsprechenden Laubbäume im v.g. Sinne sind der Anlage 1 der Begründung dieses Bebauungsplanes zu entnehmen.  
(2) Die zu pflanzenden Bäume müssen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m gepflanzt werden. Hinsichtlich des Pflanzzeitpunktes gilt § 3 Abs. 2 Satz 2 der textlichen Festsetzungen entsprechend.
  - Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers**  
Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete ist das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen (siehe Begründung) zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Es ist zu gewährleisten, daß die Ableitung von Niederschlagswasser die natürliche Abflussspende des unbebauten Geländes nicht überschreitet.
  - Begrenzung der Bodenversiegelung auf Gehwegen, Zufahrten, Stellplätze und Garagenzufahrten**  
Zufahrten zu Garagen und Stellplätze 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.
  - Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft**  
(1) 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.  
(2) Auf Grundlage des § 1 a BauGB wird auf dem Flst. 39/9, Flur 5, Gemarkung Volksen, eine Fläche entsprechend der Aussagen des landschaftspflegerischen Beitrages gestaltet.  
(3) Die in den §§ 3.4 und 8 (2) genannten Kompensationsmaßnahmen sind zeitgleich zu den privaten und öffentlichen Baumaßnahmen, spätestens zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode zu realisieren.
- Gestaltungsvorschriften - Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung**
  - Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung**  
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.
  - Dächer**  
(1) Auf den innerhalb der festgesetzten WA - Gebiete errichteten Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen ab 12 Grad zulässig.  
(2) Als Farböne für die Dachdeckung sind die Farben "rot-rotbraun" und "braun-dunkelbraun" zulässig (siehe § 4 Abs. 1 und 2). Für Solarelemente und Dachfenster sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig. Die Begrenzung der Farböne gilt nicht für Hauptgebäude, deren Dachneigung kleiner als 28 Grad ist.
  - Firsthöhe**  
(1) Die maximale Firsthöhe der innerhalb der WA-Gebiete realisierten Hauptgebäude wird auf 8,50 m begrenzt.  
(2) Bezugsebene i. S. dieser Satzung ist die zur Erschließung notwendige öffentliche Verkehrsfläche.  
(3) Bei Mansarden und Walmdächern ist die Firsthöhe maßgebend, die sich aus der theoretisch vorliegenden Firsthöhe bis zur Giebelaußenwand ergibt.
  - Farbtöne**  
Für die in § 2 festgesetzten Farböne sind die in Absatz 1 und 2 genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbreigister RAL 840 HR ableitbar.  
(1) Für den Farbton "rot - rotbraun" im Rahmen der RAL:  
2001 - rotorange 3005 - weinrot  
2002 - blutorange 3009 - oxydrot  
3000 - feuerrot 3011 - braunrot  
3002 - karminrot 3013 - tomatenrot  
3003 - rubinrot 3016 - korallenrot  
3004 - purpurrot  
(2) Für den Farbton "braun-dunkelbraun" im Rahmen der RAL:  
8001 - ockerbraun 8014 - sepiabraun  
8003 - lehnbraun 8015 - kastanienbraun  
8004 - kupferbraun 8016 - mahagonibraun  
8007 - rehraun 8017 - schokoladenbraun  
8008 - olivbraun 8023 - orangebraun  
8011 - nußbraun 8024 - beigelbraun  
8012 - rotbraun 8025 - blaßbraun
  - Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt läßt oder durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 4 dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht.

**Planzeichenerklärung**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- WA Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 0,4 Grundflächenzahl  
0,5 Geschosflächenzahl
- BAUWEISE; BAUGRENZE** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- o Offene Bauweise  
ED Offene Bauweise Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
- - - - - Baugrenze  
FH Firsthöhe der baulichen Anlagen
- VERKEHRSLÄCHEN** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Strassenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie  
F Strassenverkehrsfläche Zweckbestimmung: Fußweg  
P Strassenverkehrsfläche Zweckbestimmung: Öffentlicher Parkplatz
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN** § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB
- Elektrizität (Umspannstation)  
Wasser (Druckerhöhungsanlage)
- GRÜNFLÄCHEN** § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz
- WASSERFLÄCHE** § 9 (1) Nr. 16 BauGB
- Wasserfläche (Straßengraben)
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** § 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- St Stellplätze  
Mit Geh-, Fahr- und Luftwegen zugänglichen der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastenden Flächen § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

**B-Plan Nr. 13**  
**"Auf der Landmark"**  
**OT Exten**

einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

M.: 1:1000

Urschrift  
Abschrift X

Matthias Reinold - Planungsbüro  
Dipl.-Ing. f. Raum- u. Stadtplanung (1985/86)  
Hilfenstraße 35, 31840 Hessisch Oldendorf  
Telefon 05156-1566 - Telefax 05156-51857

**Präambel des Bebauungsplanes**  
(mit örtlichen Bauvorschriften)  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 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. 13 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden nebenstehenden -ebenen- textlichen Festsetzungen - sowie den nachstehenden nebenstehenden -ebenen- örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung - als Satzung beschlossen:  
Rinteln, den 04.02.2000  
gez. Buchholz  
Bürgermeister

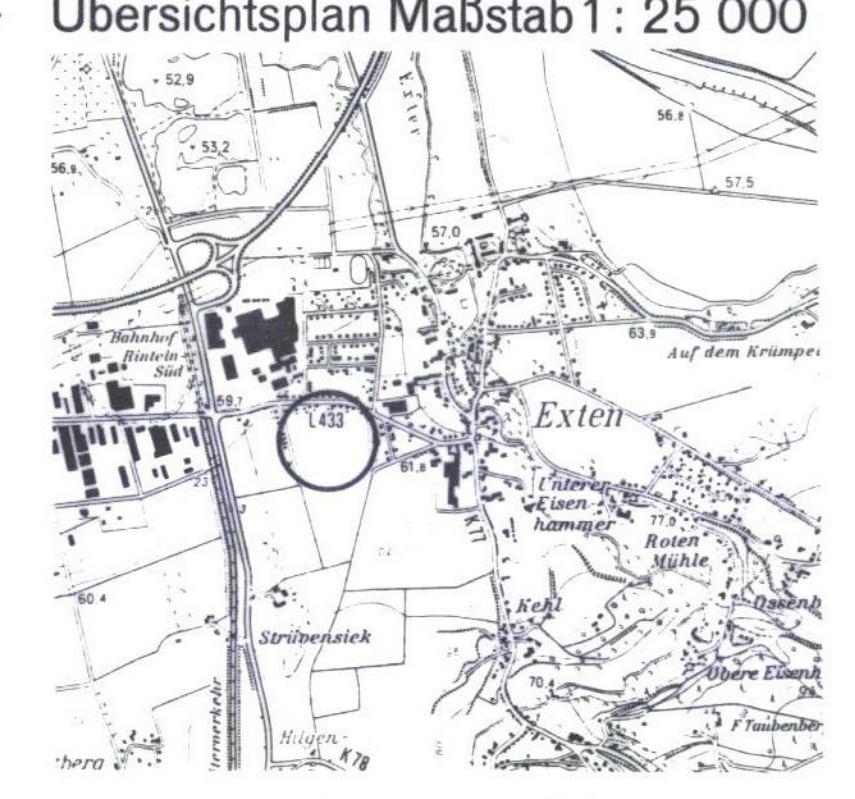
**Aufstellungsbeschuß**  
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.04.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07./08.07.1995 ortsüblich bekannt gemacht.  
Rinteln, den 04.02.2000  
gez. Buchholz  
Bürgermeister

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung: Exten  
Flur: 6 Maßstab: 1:1000  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht-gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13, Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 19. 9. 1989, Nds. GVBl. S. 345).  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege u. Plätze vollständig nach (Stand vom 16.04.1997).  
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 24.02.2000  
Katasteramt

**Für den Planentwurf**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
Matthias Reinold - Planungsbüro  
Dipl.-Ing. f. Raumplanung und Städtebau (1985/86)  
31840 Hess Oldendorf - Hilsenstraße 35  
Telefon 05156/1566 Telefax 05156/51857  
Hess. Oldendorf, den 04.02.2000  
gez. Reinold  
Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.06.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB + § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 27./30.10.1999 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.11.1999 bis 08.12.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Rinteln, den 04.02.2000  
gez. Buchholz  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.06.1999 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
den



**Vereinfachte Änderung**  
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.  
den

**Satzungsbeschuß**  
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 31.01.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Rinteln, den 04.02.2000  
gez. Buchholz  
Bürgermeister

**Anzeige**  
Der Bebauungsplan ist gem. § 11 Abs. 1 BauGB am angezeigt worden.  
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde gem. § 11 Abs. 3 BauGB unter Auflagen/Maßgaben nicht geltend gemacht.  
Stadthagen, den Az.: 617001  
Landkreis Schaumburg  
Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage

**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 ausgelegt.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.  
den

**Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 03.03.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 03.03.2000 wirksam geworden.  
Rinteln, den 04.02.2000  
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.  
den

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