

**STADT RINTELN
LANDKREIS SCHAUMBURG
REGIERUNGSBEZIRK HANNOVER**

**BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 16 „Melkerweg“
mit örtlicher Bauvorschrift**

Stand: 13.11.2003

Bearbeitet durch: Architekturbüro H. Steding
Auf der Kunterschaft 6
31737 Rinteln

Inhaltsverzeichnis

1.1	Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	3
1.2	Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse	3
2	Flächennutzungsplan	3
3	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes.....	5
4	Planungskonzept.....	5
4.1	Nutzungsstruktur	5
4.2	Verkehrerschließung	6
4.3	Natur und Landschaft.....	6
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4	Gestalterische Festsetzungen.....	7
5.5	Private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
5.6	Verkehrsflächen	8
6	Ver- und Entsorgung	9
7	Vereinbarkeit mit benachbarter Nutzung, Immissionen, Altlasten	9
8	Städtebauliche Werte	10
8.1	Flächenbilanz	10
8.2	Besiedlungsgrößen (noch nicht bebaute Flächen).....	10
9	Darstellung der Abwägung	10
9.1	Beteiligung der Bürger	10
9.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	11
10	Finanzierung	12
11	Verfahrensvermerke	12

Der Bebauungsplan Nr.16 „Melkerweg“ bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Maßnahmen, die für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes erforderlich sind. Um die rechtsverbindliche Realisierung dieser Aufgabe zu erreichen, hat die Stadt Rinteln die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Im Sinne des §30 BauGB ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.16 „Melkerweg“ die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.2 "Regete" beschlossen.

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortsteiles Exten der Stadt Rinteln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes liegt zwischen der Bebauung an den Straßenzügen "Melkerweg" und "Regetestraße" im Norden bzw. Osten.

Die Erschließung der drei Einzelhäuser erfolgt von der nördlich des Plangebietes liegenden Straße "Melkerweg" aus über ein Grundstück des Investors.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 3/12, 4/1 und 3/29 tlw. der Flur 6, Gemarkung Exten. Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem Übersichtsplan bzw. aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ersichtlich.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0.34 ha.

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse

Die im Plangebiet gelegenen Flächen werden zur Zeit als Weidefläche landwirtschaftlich genutzt bzw. sind bereits bebaut. Das Plangebiet schließt zweiseitig an bereits vorhandene Bebauung an.

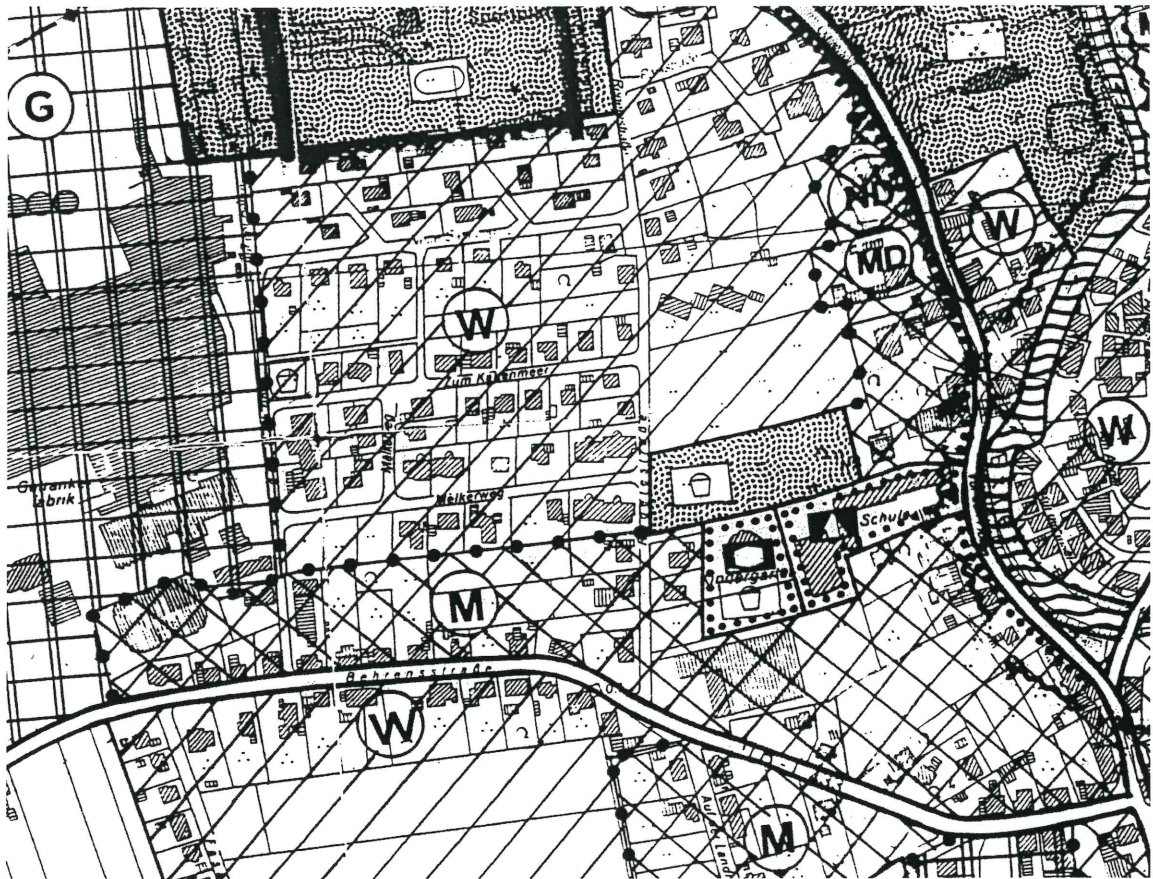
Das Gelände weist keinen nennenswerten Höhenunterschiede auf. Bedingt durch die Nutzung des Plangebietes und die bereits abgeschlossenen baulichen Maßnahmen auf den angrenzenden Grundstücken sind zwischen der Straße "Melkerweg", den angrenzenden Flurstücken und dem Geltungsbereich Höhendifferenzen von maximal 0.50m vorhanden.

2 Flächennutzungsplan

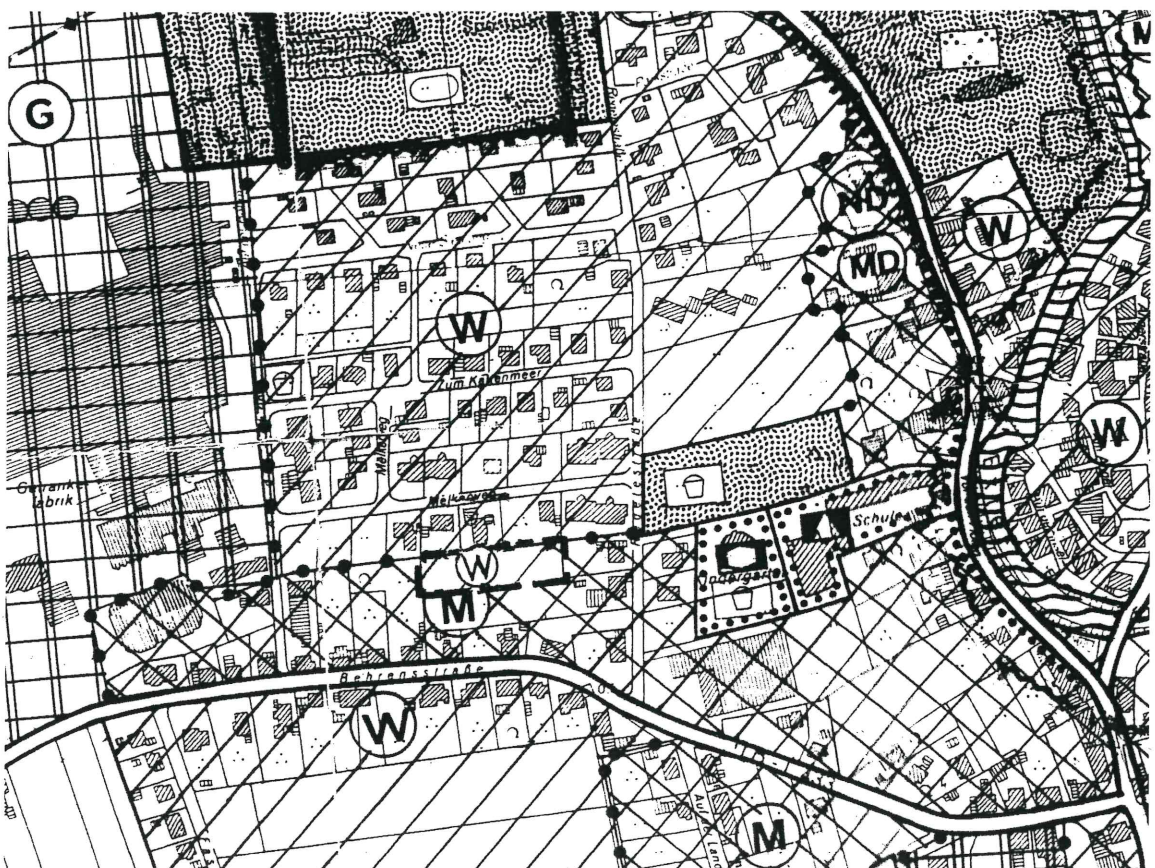
Der Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln ist am 26.10.1998 (AZ. 204-206.15-21101.2-57/4/98) durch die Bezirksregierung Hannover genehmigt worden und hat in seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover am 20.01.1999 Wirksamkeit erlangt.

Im Flächennutzungsplan (FNP) sind die innerhalb des Plangebietes liegenden Flächen als Gemischte Bauflächen dargestellt. Damit die Entwicklung der Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß §8(2) BauGB sichergestellt ist, wird parallel zu der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.16 „Melkerweg“ die 9.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rinteln in dem entsprechenden räumlichen Teilbereich bearbeitet.

Zeichnerische Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes M.1:5000



Zeichnerische Darstellung der 9.Änderung des FNP M.1:5000



3 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Rinteln das Ziel, im Ortsteil Exten in Ergänzung der vorhandenen Wohnbauflächen Wohnbauland nachfragebezogen bereitzustellen.

Der Bedarf an zusätzlichem Bauland begründet sich dabei vornehmlich aus der allgemein zu beobachtenden Verringerung der Wohnungsbelegungsdichte (Wohnraumfläche je Einwohner steigt stetig), sowie aus der Eigenentwicklung der ansässigen Bevölkerung. Ein zusätzlicher Bedarf entsteht durch reges Interesse zuzugswilliger Familien in unmittelbarer Nähe zu den vorhandenen bzw. geplanten Gewerbegebieten der Stadt Rinteln und seiner Ortsteile.

Neben der Ausweisung von Wohnbauflächen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.16 „Melkerweg“ die folgenden flankierenden Ziele verfolgt:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Sicherheit der Wohnbevölkerung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Inanspruchnahme ökologisch weniger bedeutender Flächen
- Einbindung der neu entstehenden Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur durch eine räumliche Bündelung der Wohnstätten in Bereichen mit guter Infrastruktur
- Ausnutzung infrastruktureller Reserven durch Ausweitung des Nutzerkreises
- Sicherung und Ordnung der Verkehrsflächen zur Herstellung eines leichten und sicheren Verkehrsablaufes.

4 Planungskonzept

4.1 Nutzungsstruktur

Für das Plangebiet ist eine an die vorhandene Bebauung angepaßte Nutzungsstruktur vorgesehen, die ausschließlich dem Wohnen dienen soll. Die Nutzung ist auf das Einzelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude -ggf. mit ausgebautem Dachgeschoß- beschränkt. Somit besteht die Möglichkeit einer verdichteten, jedoch ortsstrukturgemäßen Bauweise.

Die Kompensation gemäß §8a Bundesnaturschutzgesetz (Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild) erfolgt über die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes. Die Textlichen Festsetzungen sehen eine Bepflanzung mit überwiegend heimischen Gehölzen auf diesen Flächen vor.

Ein Kinderspielplatz ist nicht vorgesehen, da in ca. 200m Entfernung zwischen dem Kindergartengelände und der Sporthalle ein öffentlicher Kinderspielplatz vorhanden ist und die privaten Grünflächen ebenfalls den Bedürfnissen der Kinder nach Freiflächen im Außenraum gerecht werden.

4.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Straßenzug "Melkerweg" über das Flurstück 3/12, das sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Über eine private 4m breite Verkehrsfläche, die als Mischverkehrsfläche vorgesehen ist und die gleichzeitig der internen Erschließung des bereits bebauten Flurstücks 3/12 dient, wird das Flurstück 4/1 an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Die Erschließung des Flurstücks 4/1 ist ausschließlich über private Verkehrsflächen vorgesehen.

4.3 Natur und Landschaft

Auf Grundlage von §1 Abs.5 BauGB und §8a BNatSchG sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Aufgrund der Größe und Lage sowie der jetzigen und der geplanten Nutzung des Plangebietes wird auf einen gesonderten Grünordnungsplan verzichtet.

Der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft wird durch die zeichnerisch und textlich festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot kompensiert. Bedingt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0.3 wird die zusätzliche Versiegelung eingegrenzt. Eine Überschreitung der GRZ ist unter bestimmten Voraussetzungen bis zu 25% zulässig (siehe Kapitel 5.2).

In Verbindung mit der Festsetzung der maximalen Firsthöhe und der Beschränkung auf ein Vollgeschoß wird eine ungewollte Höhenentwicklung und Überbauung der Fläche vermieden. Somit wird das Landschafts- und Ortsbild geringstmöglich beeinträchtigt.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.16 „Melkerweg“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BVBl.I S. 2253) in der z.Z. gültigen Fassung vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132) in der z.Z. gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanZVO90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S. 58)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 10.02.2003 (Nds.GVBl. S.89) in der z.Z. gültigen Fassung.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird der erläuterten Nutzungskonzeption entsprechend als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO mit Beschränkung auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude ausgewiesen.

Um im Plangebiet die angestrebten ruhigen Wohnverhältnisse sicherzustellen, sind hier folgende Einrichtungen ausgeschlossen:

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

Die vorgenannten Einschränkungen werden als notwendig angesehen, um dem Ruhebedürfnis sowie den Qualitätsansprüchen der Bevölkerung an ihr Wohnumfeld Rechnung zu tragen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung sind die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse (Z) und die maximale Firsthöhe festgesetzt worden.

Für das Plangebiet wird eine GRZ von 0.3 ausgewiesen. Es ist ein Vollgeschoß bei einer maximalen Firsthöhe von 8.50m über der gemittelten Höhe des gewachsenen Geländes des Flurstückes 4/1 zulässig. Durch diese Festsetzungen kann sowohl eine übermäßige Höhenentwicklung als auch eine dem Standort unangemessene Verdichtung ausgeschlossen werden.

Um eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke auszuschließen, wurde die gemäß BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl auf 25% reduziert, sofern Zuwegungen zu Garagen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen als versickerungsfähige Fläche mit einem Abflußbeiwert von max. 0.7 hergestellt werden.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke 3/12 und 3/29 (tlw.) sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.2 "Regete" ohne Änderung übernommen worden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Wie bereits oben angesprochen, wird eine städtebaulich befriedigende Einordnung der Bebauung in die Umgebung angestrebt. Dieses soll u.a. durch die Beschränkung auf Einzelhäuser erreicht werden.

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren.

5.4 Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sollen sicherstellen, dass eine städtebaulich geordnete und ortsbildgerechte Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt.

Um diese Zielsetzung zu verwirklichen, sind neben den Dachformen die Dachneigungen und -deckungen vorgegeben worden. Die Festsetzungen der zulässigen Dachformen und -neigungen sind getätigt worden, um eine dorftypische Dachlandschaft entstehen zu lassen. Auch die Dachdeckungen sind aus diesem Grunde in gewissem Maße vorgegeben worden. Grasdächer und Solaranlagen sind allgemein zulässig.

Die Festsetzungen der GRZ in Verbindung mit der Beschränkung auf ein Vollgeschoß bieten gemeinsam einen wirksamen Schutz vor einer ungewollten Höhenentwicklung. Darüber hinaus kann somit die entstehende bauliche Situation in den vorhandenen Gebäudebestand besser integriert werden.

Hinsichtlich der Fassaden wird die Materialwahl für Haupt- und Nebengebäude festgesetzt, um ein ortsbildgerechtes Erscheinungsbild zu erhalten.

Die vorgenannten Festsetzungen belassen den Bauwilligen trotz der als notwendig erachteten Einschränkungen noch vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und -spielräume. Auf übermäßig restriktive Festsetzungen wurde bewußt verzichtet.

5.5 Private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch zeichnerische und textliche Festsetzungen werden Vermeidungsmaßnahmen rechtsverbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dem Vermeidungsgrundsatz nach §8 BNatSchG wird durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen:

- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Herabsetzen der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl
- Vermeidung der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Festsetzung privater Grünflächen.

Die Festsetzung einer 5m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der südlichen Grenze des Plangebietes dient dem Ersatz der durch die realisierbare Bebauung verursachte Versiegelung von Grund und Boden und damit dem Verlust ökologischer Faktoren.

Durch die Festsetzungen wird den Zielen des Landschaftsplanes in soweit Rechnung getragen, dass das Siedlungsgebiet, das einen neuzeitlichen/ städtischen Charakter aufweist, besser in die Landschaft eingebunden wird.

5.6 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine private Verkehrsfläche über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über ein Grundstück in Miteigentum und Anschluß an die Straße „Melkerweg“.

6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie der Anschluß an das Fernmeldenetz wird durch die Erweiterung bestehender Anlagen in der Straße "Melkerweg" sichergestellt.

Versorgungsträger sind die Stadtwerke Rinteln und der Bereich Telekom der Deutschen Bundespost.

Zur Sicherstellung des notwendigen Brandschutzes (48m³/h, Löschzeit mind. 2 Stunden) werden ausreichend dimensionierte Wasserleitungen mit einem Mindestdurchmesser von DN100 verlegt. Weitere Anforderungen an den Brandschutz, wie z.B. die Anordnung von Hydranten und Sauganschlüssen, sind mit dem Brandschutzbeauftragten beim Landkreis Schaumburg sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennverfahren (Regenwasser-Schmutzwasser) vorgesehen und ist dem Gefälle folgend zu der vorgenannten Straße "Melkerweg" geplant, so dass ein Anschluß an die vorhandene Kanalisation möglich ist.

Das Schmutzwasser wird dem Klärwerk der Stadt Rinteln zugeführt. Gemäß Baugrunduntersuchung des Büros gpb, Hess. Oldendorf, ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bis zu einer Tiefe von 1.80m nur über Rigolen möglich. In den tiefer liegenden Schichten ist aufgrund der höheren Durchlässigkeit eine Versickerung problemlos möglich.

7 Vereinbarkeit mit benachbarter Nutzung, Immissionen, Altlasten

Die geplanten Nutzungen des Planbereiches lassen über ein zumutbares Maß hinausgehende störende Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete nicht erkennen.

Auch sind aus den angrenzenden Gebieten keine Immissionsstörungen zu erwarten, die negative Einflüsse auf die geplanten Nutzungen ausüben könnten.

Altlasten/Altablagerungen sind in dem Plangebiet nach heutigen Erkenntnissen nicht vorhanden.

Im nördlichen Bereich des Flurstückes 4/1 und im östlichen Abschnitt des Flurstückes 3/12 verlaufen Mittelspannungskabel des Versorgungsträgers Wesertal, diese sind durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

8 Städtebauliche Werte

8.1 Flächenbilanz

Bruttobaufläche:	3.445 m ² = 100%
Nettobauland:	3.228 m ² = 94%
Verkehrsfläche (vorhanden)	217 m ² = 6%

8.2 Besiedlungsgrößen (noch nicht bebaute Flächen)

Wohngrundstücke:	3 Grundstücke
Wohngebäude:	3
Wohneinheiten (ca. 1,3WE/Gebäude):	3 x 1,3 = 4
Einwohner (3E/WE):	12
Grundstücksgrößen:	im Mittel 760m ²

9 Darstellung der Abwägung

Die Bürger und Träger öffentlicher Belange sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.16 "Melkerweg" gemäß §§3 und 4 BauGB beteiligt worden.

9.1 Beteiligung der Bürger

Die Bürger haben zu dem vorliegenden Bebauungsplan Nr.16 "Melkerweg" folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht:

- Die maximale Anzahl der Wohneinheiten ist festzusetzen.
- Zum Schutz der benachbarten Grundstücke ist die Höhe der Aufschüttungen auf das geringstmögliche Maß festzusetzen.
- Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist mittels eines Baugrundgutachtens zu überprüfen.

Über die vorgenannten Anregungen und Hinweise ist im Rahmen der gemeindlichen Abwägung wie folgt entschieden worden:

- Die maximale Anzahl der Wohneinheiten ist auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.
- Die Höhe der Gebäude wird über die Festsetzung der Firsthöhe bezogen auf das gewachsene Gelände begrenzt.
- Ein Baugrundgutachten ist erarbeitet worden.

9.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4(1) und §3(2)BauGB mit Schreiben vom 02.04.2003 und 25.06.2003 um Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr.16 gebeten. Folgende abwägungsrelevante Bedenken und Anregungen sind eingegangen:

Landkreis Schaumburg:

- Die Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W405 für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden mit einer Menge von 800l/min über die Grundbelastung hinaus sicherzustellen. Es ist ein Löschwasserplan zu erarbeiten, der die Löschwasserversorgung, die richtlinienkonformen Entnahmestellen und die Wasserversorgungsleitungen enthält.
- Die Textliche Festsetzung hinsichtlich des Pflanzgebotes ist zu überarbeiten.
- Für die Müllentsorgung sind entweder ein Wendepplatz oder eine Stellfläche im Bereich der Straße "Melkerweg" herzustellen.

Niedersächsischer Betrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz:

- Die Bodenversiegelung ist auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken. Für die Oberflächenentwässerung sind geeignete Maßnahmen, wie z.B. Versickerung oder Rückhaltemaßnahmen, vorzusehen.

Deutsche Telekom AG:

- Zur Koordination der Bauarbeiten ist Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen dem Planbereich der T-Com mitzuteilen.

Stadtwerte Rinteln:

- Die kanalmäßige Erschließung ist gesichert. Strom-, Gas- und Wasserversorgung sind über ein Leitungsrecht abzusichern.

Über die vorgenannten Anregungen und Hinweise ist im Rahmen der gemeindlichen Abwägung wie folgt entschieden worden:

- Der Anregung bezüglich der Löschwassermengen und deren Bereitstellung wird im Rahmen der Erschließungsplanung nachgekommen.
- Die Textliche Festsetzung wurde überarbeitet.
- Im Bereich des im Miteigentum befindlichen Flurstückes 3/12 wird eine Fläche für die zeitweise Zwischenlagerung der Mülltonnen angelegt.
- Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0.3 festgesetzt. Eine Überschreitung bis zu 25% ist nur zulässig, wenn dies durch Zuwegungen mit einem max. Abflussbeiwert von 0.7 erfolgt. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist gemäß Baugrunduntersuchung über Rigolen oder in den tiefliegenden Schichten möglich.

- Die Vorhabenträger werden im Zuge der Erschließungsplanung und im Vorfeld der Bauarbeiten rechtzeitig informiert.
- Über die Flurstücke 3/11 und 3/12 ist ein Leitungsrecht für das Flurstück 4/1 abgesichert.

10 Finanzierung

Der Vorhabenträger übernimmt laut Städtebaulichem Vertrag zwischen der Stadt Rinteln und dem Erschließungsträger alle anfallenden Kosten.

11 Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet von Architekturbüro Steding.

gez. Steding
Rinteln, den 13.11.2003

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 12.06.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20./21.06.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung vom 01.07.2003 bis 01.08.2003 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rinteln, den 13.11.2003

gez. Buchholz
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Rinteln hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 28.08.2003 als Satzung (§10BauGB) sowie die Entwurfsbegründung gemäß §9 Abs.8 BauGB als Begründung der Entscheidung beschlossen.

Rinteln, den 13.11.2003

gez. Buchholz
Der Bürgermeister