

RECHTSVERBINDLICH

S T A D T
R I N T E L N

B E B A U U N G S P L A N

N R. 25

H O H E W A N N E

4. V E R E I N F A C H T E Ä N D E R U N G

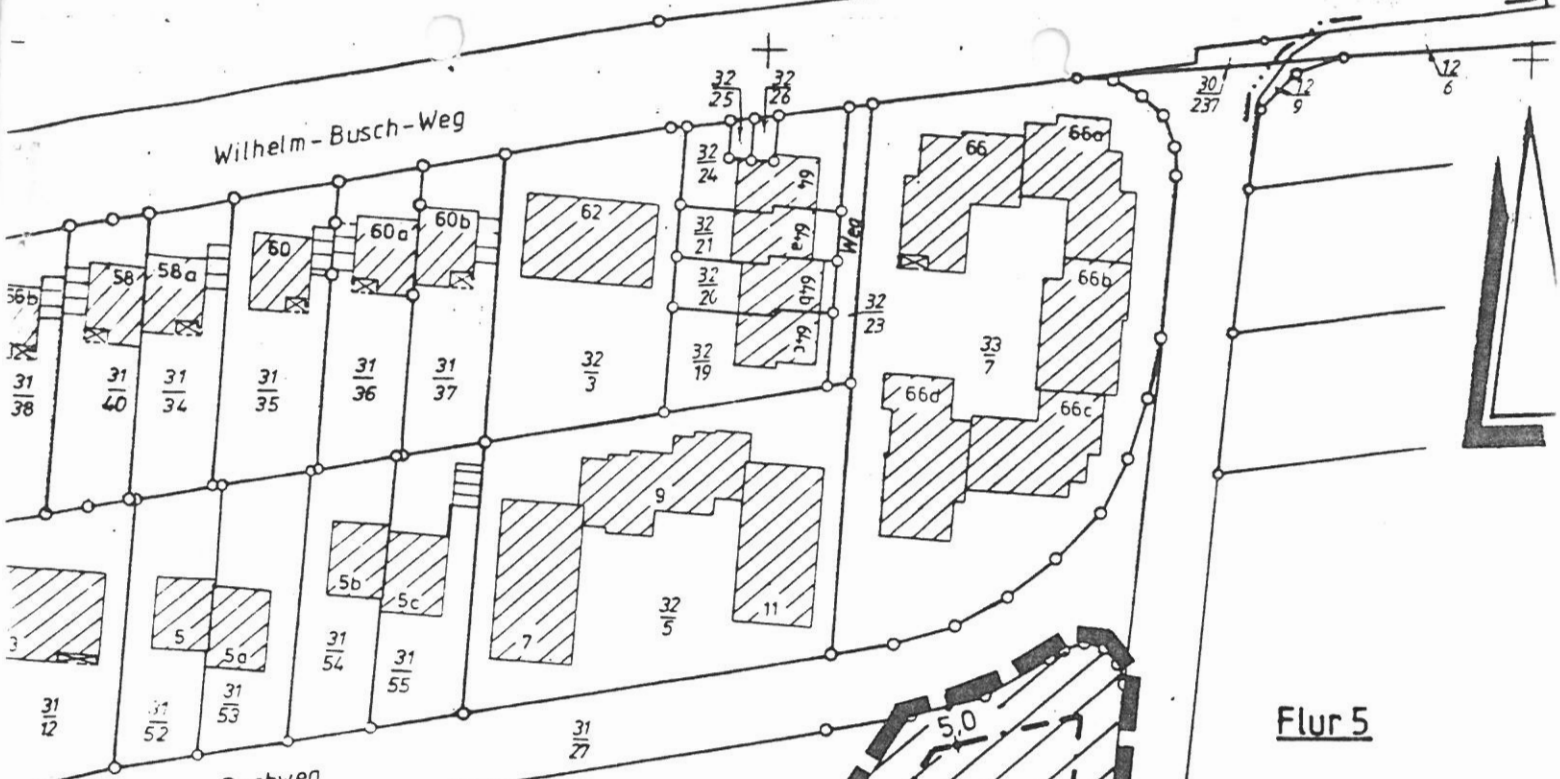
O R T S T E I L R I N T E L N

R E G. - B E Z. H A N N O V E R

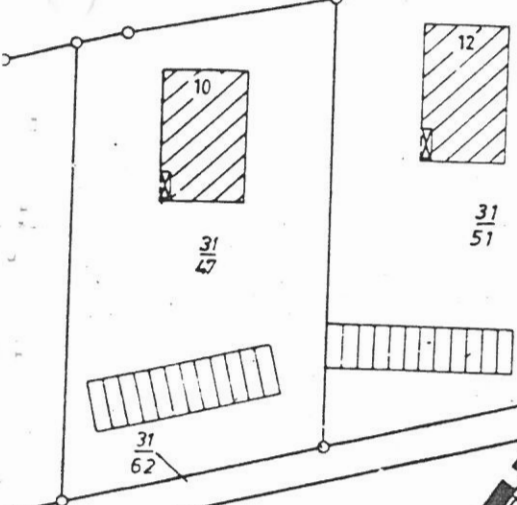
L A N D K R E I S S C H A U M B U R G

M A ß S T A B 1:1000 F L U R 4

Wilhelm-Busch-Weg



Bachweg



Flur 4

Schubertweg



B 238

Lerchenbrink

Weg

Flur 5

| | |
|-----|-------|
| WA | |
| 0,4 | (1,2) |
| 0 | III |



PLANZEICHENERKLÄRUNG



Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

III

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

0,4

Grundflächenzahl

(1,2)

Geschoßflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0

Offene Bauweise

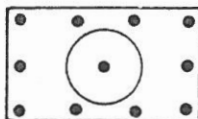


Baugrenze

Hauptversorgungsleitungen



unterirdisch (30 kV Leitung und
Nachrichtenkabel)

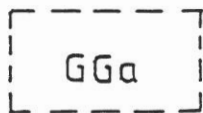


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen
für Bepflanzungen von Bäumen und
Sträuchern

Sonstige Planzeichen



Geltungsbereichsgrenze



Umgrenzung von Flächen für

Gemeinschaftsgaragen



Mit Leitungsrechten zu belastende
Flächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig.
2. Stellplätze und Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen der Flurstücke 31/50 und 32/10 zulässig.
3. Die Zufahrten zu den Gemeinschaftsgaragen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
4. Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
5. Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind einheimische Laubbäume sowie Heister oder Sträucher in einem Abstand von ca. 1,5 x 1,5 m zu pflanzen.
6. Das im Plangebiet festgesetzte Leitungsrecht auf dem Flurstück 32/10 dient dem Elektrizitätswerk Wesertal GmbH zur Sicherung der vorhandenen 30 kV Leitung und des Nachrichtenkabels.

P r ä a m b e l d e s B e b a u u n g s p l a n e s
(ohne örtliche Bauvorschriften)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.90 (BGBl. II S. 885, 1122) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.1990 (Nds. GVBl. S. 115), hat der Rat der Stadt Rinteln die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 in seiner Sitzung am 05.03.92 als Satzung beschlossen.

Rinteln, den 06.03.1992

..... gez. Hoppe (Siegel) gez. Bütke
Ratsvorsitzender Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 16.05.1991 die Aufstellung der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 beschlossen.

Rinteln, den 17.05.1991

..... gez. Bütke L.S.
Stadtdirektor

Vervielfältigungsvermerk:

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur:
Maßstab 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 1 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 09.07.1991....).

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 20.05.92.

Katasteramt Rinteln.....L.S.

..... gez. Menze
Unterschrift
Verm.Oberrat

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 05.03.92 dem vereinfachten geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 15.11.91 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 20.12.91 gegeben.

Rinteln, den 06.03.1992

gez. Bütke
.....
Stadtdirektor

L.S.

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 02.06.1992 angezeigt worden.

Für die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.

Stadthagen, den 28.08.1992
Az: 617001/03/25-4.Ä
Landkreis Schaumburg
Der Oberkreisdirektor
i.A.

L.S.

gez. Teubner
.....

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 wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Rinteln, den

.....
Stadtdirektor

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 30.09.1992 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover bekanntgemacht worden.

Sie ist damit am 30.09.1992 rechtsverbindlich geworden.

Rinteln, den 01.10.1992

gez. Büthe
.....
Stadtdirektor

L.S.

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

Rinteln, den

.....
Stadtdirektor

L.S.

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

Rinteln, den

.....
Stadtdirektor

L.S.

B e g r ü n d u n g
zur 4. vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 25 "Hohe Wanne"
Stadt Rinteln, Ortsteil Rinteln

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|--|-----|
| 1. | Räumlicher Geltungsbereich | 1 |
| 2. | Ziele und Zweck der Bebauungsplanänderung | 1 |
| 3. | Festsetzungen der Bebauungsplanänderung | 2 |
| 3.1. | Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen | 2 |
| 3.2. | Verkehrsflächen | 2 |
| 4. | Beiplan - Bebauungsplan Nr. 25 | 2-3 |
| 5. | Ver- und Entsorgung | 4 |
| 5.1 | Wasserversorgung | 4 |
| 5.2. | Abwasser- und Oberflächenwasserentsorgung | 4 |
| 5.3. | Müllabfuhr | 4 |
| 5.4. | Versorgung mit elektrischem Strom | 4 |
| 6. | Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege | 4-5 |
| 7. | Darstellung der Abwägung | 5-6 |

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Hohe Wanne", Ort. Rinteln, liegt am "Schubertweg" und beinhaltet die städtischen Flurstücke 31/49, 31/50 und 32/10, Flur 4 der Gemarkung Rinteln.

2. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 25 "Hohe Wanne" ist seit dem 30.12.1971 rechtsverbindlich und ist seiner Zeit mit Ausnahme einer Teilfläche genehmigt worden. Dieser südöstliche Restteil des Bebauungsplanes Nr. 25 ist mit Verfügung vom 22.02.1973 ebenfalls genehmigt worden und seit dem 28.03.1973 rechtsverbindlich.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 25 "Hohe Wanne", Ort. Rinteln, sind die städtischen Flurstücke 31/49, 31/50 und 32/10 überwiegend als Fläche für Gemeinschaftsgaragen festgesetzt.

Im Hinblick auf eine mögliche 8 geschossige Bebauung (Höchstgrenze) im B-Plan Nr. 25 zwischen "Schubertweg" und "Kurt Schuhmacher Straße" war dieser Bereich für die notwendigen Garagen des evtl. hochverdichteten Wohngebietes vorgesehen.

Da in den letzten Jahren in diesem Gebiet eine überwiegende Reihenhausbebauung stattgefunden hat und auch fortgeführt werden soll, ist durch die erhebliche Reduzierung der möglichen Wohneinheiten eine quantitativ hohe Ausweisung an Gemeinschaftsgaragen nicht mehr notwendig.

Daher ist es aufgrund des steigenden Mietwohnungsbedarfes vorgesehen, die städtischen Flurstücke ebenso einer Bebauung zuzuführen, wie es auf den benachbarten Grundstücken bereits teilweise geschehen ist.

Da hier lediglich eine geringe zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche gegenüber der im Bebauungsplan Nr. 25 großflächig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt und die Grundzüge der Planung, Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, nicht berührt werden, hat der Rat der Stadt Rinteln in seiner Sitzung am 16.05.1991 die Aufstellung der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Hohe Wanne", Ortsteil Rinteln, im Sinne des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bereich zwischen "Schubertweg" und "Kurt Schumacher Straße" ist als allgemeines Wohngebiet (WA) im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln dargestellt. Lediglich die städt. Grundstücke 31/49, 31/50 und 32/10 sind als öffentliche Parkfläche dargestellt.

Da es sich hier im Hinblick auf das gesamte großflächige allgemeine Wohngebiet um eine geringfügige Abweichung handelt, soll eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der nächsten Fortschreibung durchgeführt werden.

3. Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen =====

Als Art der baulichen Nutzung soll für den Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Damit soll neben der großflächig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche des Bebauungsplanes Nr. 25 auf dem Flurstück 31/49 eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden.

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung ist, entsprechend der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung, eine 3-Geschossigkeit als Höchstgrenze in offener Bauweise vorgesehen. Die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschoßflächenzahl (1,2) sind entsprechend der Bau-nutzungsverordnung als zulässige Obergrenze eines allge-meinen Wohngebietes festgesetzt.

Im Änderungsbereich ist ferner festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen sind, um wegen der geringen Gebietsgröße sicherzustellen, daß das Gebiet nur durch die geplante Wohnnutzung geprägt wird und keine Störungen durch ande-re Nutzungen entstehen.

3.2. Verkehrsflächen =====

Die Flurstücke 31/49, 31/50 und 32/10 liegen am "Schubertweg" und sind somit verkehrlich erschlossen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Fläche für die notwendigen Gemeinschaftsstellplätze festge-setzt. Die öffentlichen Parkflächen sollen im Bereich des "Schubertweg" angeordnet werden.

Die Anlegung von Stellplätzen außerhalb der hierfür vor-gesehenen Fläche würde zu einer erheblichen Reduzierung der privaten Grünflächen führen. Daher ist als textliche Festsetzung aufgenommen worden, daß Garagen und Stell-plätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen der Flurstücke 31/50 und 32/10 zulässig sind.

4. Beiplan-Bebauungsplan Nr. 25-

Anliegend ist ein Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 "Hohe Wanne" mit Eintragung des Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung als Bei-plan beigelegt.

Wilhelm - Busch - Weg

25 KV FREILEITUNG

ABGEBAUT

WA HO
0.4 (0.8)

GGa

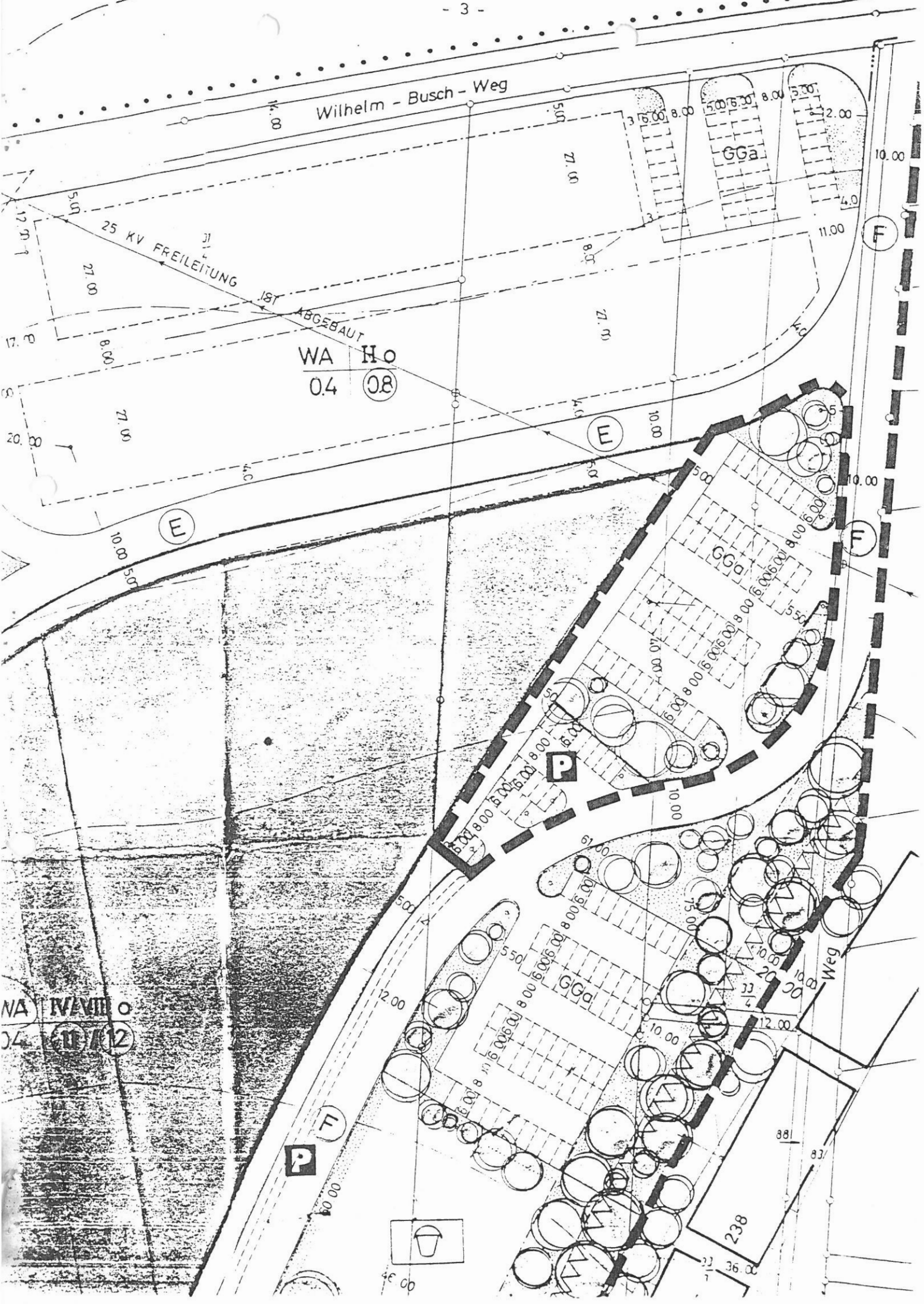
GGa

GGa

P

P

NA IV/VIII
0.4 (1.2) (1.2)



5. Ver- und Entsorgung

5.1. Wasserversorgung

=====

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Trinkwasser und Löschwasser ist durch die vorhandenen Leitungen und Hydranten im "Schubertweg" gesichert.

5.2. Abwasser- und Oberflächenwasserentsorgung

=====

Die Entsorgung in bezug auf Schmutz- und Oberflächenwasser ist ebenfalls durch die vorhandenen Leitungen im "Schubertweg" gesichert.

Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. in den Untergrund einzuleiten. Dies ergibt sich aus der Planung für das Baugebiet und der Abwassersatzung der Stadt Rinteln.

5.3. Müllabfuhr

=====

Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt durch die Stadtreinigung West. Zuständig für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Schaumburg.

5.4. Versorgung mit elektrischem Strom

=====

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch Anschluß an die vorhandenen zentralen Leitungen der Stadtwerke Rinteln möglich.

Zur Sicherung der auf dem Flurstück 32/10 unterirdisch verlaufenden 30 KV Leitung und Nachrichtenkabels des Elektrizitätswerkes Wesertal ist ein Leitungsrecht festgesetzt worden.

6. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Durch die geplante Änderung werden die vorgenannten Belange nicht nachteilig berührt, da im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits eine Bebauung mit Gemeinschaftsgaragen und öffentlicher Parkfläche vorgesehen war.

Durch die geplante Bebauung unterbleibt, anders als beim Bau von Gemeinschaftsgaragen, eine weitestgehende Versiegelung der Grundstücke. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern können entlang der Grundstücksgrenzen und dem Grundstück selbst vorgenommen werden, so daß hier eine Verbesserung gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 erreicht wird.

Dies soll auch durch die textliche Festsetzung verstärkt werden, daß je angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine einheimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist.

Im Bereich der Gemeinschaftsgaragen sind weitere Anpflanzungen vorgesehen, die als Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen entsprechend festgesetzt sind.

Um eine Minimierung der Versiegelung im Bereich der Gemeinschaftsgaragen zu erreichen, ist als textliche Festsetzung aufgenommen worden, daß die betreffenden Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien zu errichten sind. Den Belangen des Immissionsschutzes sind ausreichend Rechnung getragen worden. Das Straßenbauamt Hameln hat im Zuge des Baues der Umgehungsstraße B 238 neu in dem betreffenden Bereich eine Schallschutzwand errichtet, die nach Norden bis zum Wilhelm-Busch-Weg führt, um das Wohngebiet "Hohe Wanne" vor den von der Straße ausgehenden Emissionen zu schützen.

Altablagerungen (z.B. ehemaliger Mülldeponien) oder dergleichen sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erkennbar nicht vorhanden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß sich in ca. 250 m westlicher Richtung die Altablagerung NLWA Nr. 257031428 befindet.

Nähere Angaben hierzu sind derzeit nicht bekannt.

7. Darstellung der Abwägung

Zu der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Hohe Wanne", Ot. Rinteln, ist mit Schreiben vom 15.11.1991 gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange und den Eigentümern der betroffenen Grundstücke Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom Rat der Stadt Rinteln in seiner Sitzung am 05.03.1992 behandelt worden.

Den eingegangenen Anregungen, die Zufahrten zu den Gemeinschaftsgaragen aus wasserdurchlässigen Materialien zu errichten, das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern, Hinweise auf Altablagerungen aufzunehmen, die Belange des Immissionsschutzes zu beachten, die textlichen Festsetzungen über die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätze sowie über die Anzahl der anzupflanzenden Sträucher zu überarbeiten und die vorhandenen unterirdischen Versorgungsleitungen aufzunehmen wurde gefolgt und im Plan bzw. in der Begründung aufgenommen.

Den vorgebrachten Bedenken gegen die geplante 3-Geschossigkeit konnte nicht gefolgt wrden, da im Hinblick auf eine mögliche 8 geschossige Bebauung im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits eine erhebliche Höhenreduzierung erfolgt. Ebenso wurde der Anregung, einen Pflanzstreifen entlang des Schubertweges und im Westen der

Gemeinschaftsgaragen festzusetzen nicht gefolgt, da Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern entlang der Grundstücksgrenzen und dem Grundstück selbst vorgenommen werden können. Eine Bepflanzung der Westseite der Gemeinschaftsgaragen würde zu einer Reduzierung der notwendigen Stellplatzanzahl führen, die dann im nördlichen Plangebiet wiederum vorgenommen werden müßten, wo die Freihaltung von Stellplätzen als vorrangig angesehen wird.

Der Rat der Stadt Rinteln beschloß in seiner Sitzung am 05.03.1992 die entsprechend überarbeitete 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Hohe Wanne", Ort. Rinteln, als Satzung sowie die Begründung.

Rinteln, den 05.05.1992

Stadt Rinteln
Der Stadtdirektor
gez. Büthe

L.S.