



1. Maßgebliche Fassung der Bauutzungsverordnung
 Für die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Hopfenberg" ist die BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (GGBl. I S.32), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89) maßgeblich.

2. Art der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Bau NVO
 Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen.
 Zulässig sind im WA1:
 - Wohngebäude
 nicht zulässig sind im WA1:
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisegaststätten sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1(6) BauNVO für Allgemeine Wohngebiete sind im WA1 ausgeschlossen.

Zulässig sind im WA2:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
 nicht zulässig sind im WA2:
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisegaststätten sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1(6) BauNVO für Allgemeine Wohngebiete sind im WA2 ausgeschlossen.

3. Bemessung der Anzahl der Wohneinheiten
 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB wird innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wie folgt begrenzt:
 - Bei Doppelhäusern maximal 1 WE je Gebäude und Grundstück
 - Bei Einzelhäusern maximal 2 WE je Gebäude und Grundstück

4. Maß der baulichen Nutzung
 Gemäß § 19(2) BauNVO errechnet sich die zulässige Grundflächenzahl aus:
 - der Grundfläche des Gebäudes
 - der Grundfläche der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
 - der Grundfläche der Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO
 - der Grundfläche der baulichen Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird.

Eine Überachtlung der Grundflächenzahl (gem. § 19 Abs.4 Nr.3 BauNVO) um bis zu 50% ist nur zulässig, wenn Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Nebenanlagen als versickerungsfähige Fläche bzw. mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7 hergestellt werden.

5. Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)
 Stellplätze und Garagen
 Stellplätze und Garagen sind in den WA-Gebieten nur in der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den hierfür festgesetzten Flächen für St/Ga zulässig.

6. Firsthöhe
 die maximale Firsthöhe der innerhalb der WA-Gebiete zu errichtenden Hauptgebäude wird im Mittel auf 9,00m begrenzt. Bezugsfläche i.S. dieser Satzung ist die gewachsene Erdoberfläche lotrecht zum jeweiligen First gemessen.

7. Schallschutz
 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (Vorbelastet durch Verkehrslärm)

Innerhalb des als "vorbelastet durch Verkehrslärm" festgesetzten Gebiets ist aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmexposition (L 441) gegenüber der gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Schallschuttmassnahmen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor den von der Mindener Strasse (L 441) hervorgerufenen Lärmimmissionen werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (passiver Schallschutz). Die Gebäude im Bereich WA1 sind so auszuführen, daß die Anforderungen der DIN 4109 hinsichtlich des passiven Schallschutzes bezogen auf den Lärmpegelbereich II erfüllt werden. Bis auf die der Mindener Strasse (L 441) abgewandten Gebäudeseiten sind die Fenster der Räume, die dem Wohnen dienen, so zu errichten, daß ein erforderliches Schalldämm-Maß von R_{w,R} = 30 dB erreicht wird. Es sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen zu integrieren, die ein mit dem Fenster vergleichbares Schalldämmmaß aufweisen. Die erforderlichen Maßnahmen beziehen sich auf alle Geschosse. Es wird empfohlen, Schiefläden und Kinderzimmer der Mindener Straße abgewandt zu orientieren.

8. Anlage von Pflanzflächen auf privaten Flächen
 Innerhalb der auf den Grundstücken festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung gem. § 1(1) Nr.25a BauGB ist eine freiwachsende Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen. Je 10m² festgesetzter Fläche sind mind. 4 Sträucher zu pflanzen.

Pflanzfläche im Norden (entlang der Mindener Strasse): Die Hecke ist artenreich und zu 20% aus Bäumen und zu 80% aus Sträuchern anzulegen bzw. zu ersetzen
 Pflanzfläche im Osten (entlang des Flurstückes 29/12): Die Hecke ist artenreich und ausschliesslich aus Sträuchern anzulegen bzw. zu ersetzen

- Gehölzartenliste**
- | | |
|--|-------------------------------------|
| großkronige Bäume: | Quercus petraea (Traubeneiche) |
| Acer platanoides (Spitzahorn) | Tilia cordata (Winterlinde) |
| Acer pseudoplatanus (Bergahorn) | Tilia platyphyllos (Sommerlinde) |
| Fagus sylvatica (Rotbuche) | |
| Prunus avium (Vogelkirsche) | |
| Prunus padus (Traubeneiche) | |
| mittelkronige Bäume: | |
| Acer campestre (Feldahorn) | Sorbus aucuparia (Eberesche) |
| Betula pendula (Sandbirke) | Populus tremula (Espe) |
| Corpus betulus (Hainbuche) | |
| Kleinbäume / Sträucher: | |
| Cornus mas (Kornelkirsche) | Rosa canina (Hundsrose) |
| Corulus avellana (Hasel) | Rosa corymbifera (Heckenrose) |
| Crataegus monogyna (Zugriffeliger Weißdorn) | Rosa rubiginosa (Weinrose) |
| Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn) | Salix caprea (Salweide) |
| Malus sylvestris (Wildapfel) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| Pyrus pyrastr (Wildbirne) | |

9. Außer Krafttreten eines Teilbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 "Hopfenberg"
 Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Hopfenberg" wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 9 "Hopfenberg" für den Bereich des Flurstückes 29/11, Flur 1, gemarkung Rinteln, außer Kraft gesetzt.

Ortliche Bauvorschriften über Gestaltung
1. Geltungsbereich
 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Hopfenberg"

2. Dächer
 Auf den innerhalb der WA-Gebiete zu errichtenden Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen ab 12° zulässig.
 Als Farbton für die Dachendeckung sind die Farben "grün" und "blau" und "weiß" nicht zulässig.
 Nicht zulässig sind angebotene (glänzende) Dachendeckungen. Für Solarelemente und Dachfenster sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig

Präambel des Bebauungsplanes
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850), und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.2.2003 (Nds. GVBl. S. 89) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.8.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5.7.2001 (Nds. GVBl. S. 348), hat der Rat der Stadt Rinteln diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Hopfenberg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung - als Satzung beschlossen.
 Rinteln, den 01.07.2005
 L.S.
 gez. Buchholz
 Der Bürgermeister

Planunterlage
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Gemarkung: Rinteln
 Flur: 1
 Maßstab: 1:500
 Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche 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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 13.04.2004)
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Rinteln, den 01.07.2005
 L.S.
 gez. Buchholz
 Der Bürgermeister

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
PLANZEICHENERKLÄRUNG

■ ■ ■ ■ ■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES GEM. § 9(7) BAUGB
 ■ ■ ■ ■ ■ NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

WA ALGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO

FLÄCHEN MIT EINSCHRÄNKUNGEN FÜR STELLPLATZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (VORGÄRTEN) EINSCHRÄNKUNGEN SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 12 ABS. 6 UND § 14 ABS. 1 BAUNVO

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE VERKEHRSSERUIERTER BEREICH NACH ZEICHEN 325 / 326 StVO

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINFLÜSSE IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES GEM. § 5 ABS. 2 NR. 6 UND ABS. 4 BAUGB (VORBELASTET DURCH VERKEHRSLÄRM)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 BUCHSTABE a) BAUGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND CARPORTS

BAUGRENZE GEM. § 23 BAUNVO

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG STRASSENABGRENZUNGSLINIE GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) GEM § 19 BAUNVO

OFFENE BAUWEISE GEM. § 22 BAUNVO

MAXIMAL ZULÄSSIGE FIRSHOHE GEM. § 18 BAUNVO

NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULASSIG GEM. § 22 BAUNVO

RADIIEN

ABSTÄNDE, BREITEN IN ...M

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN GEM. § 5 ABS. 2 NR. 4, § 9 ABS. 1 NR. 12, 14 UND ABS. 6 BAUGB

ZWECKBESTIMMUNG: ABFALLETSORGUNG GEH-FAHR- UND LEITUNGSRECHT FÜR DIE VERSORGUNGSSTRAGER GEM § 9 ABS. 1 NR. 21 UND ABS. 6 BAUGB

UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN SW/RW SCHMUTZWASSER / REGENWASSER ELT-VERSORGUNGSLEITUNG

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 30.10.2003 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Hopfenberg" beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.02.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Rinteln, den 01.07.2005
 L.S.
 gez. Buchholz
 Der Bürgermeister

Für den Planentwurf
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
 Architekturbüro
 Wilhelm Prasuhn
 Grille 44A
 32423 Minden
 Tel.: 0571 / 33099
 Fax: 0571 / 31705
 Minden, den 01.07.2005
 gez. Prasuhn
 Planverfasser

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN / ERLÄUTERUNGEN

2 HAUSNUMMER

29 FLURSTÜCK

11 FLURSTÜCKSGRENZE

GESTRICHelte LINIEN : DARSTELLUNG NACHRICHTLICH

GEPLANTE GRUNDSTÜCKSTEILUNG BESTANDSGBAUDE

PRIVATE PARKFLÄCHEN

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 30.10.2003 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Hopfenberg" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 23.02.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.03.2005 bis 08.04.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Rinteln, den 01.07.2005
 L.S.
 gez. Buchholz
 Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Rinteln, den 01.07.2005
 L.S.
 gez. Buchholz
 Der Bürgermeister

Inkrafttreten
 Die Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.07.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Schaumburg bekanntgemacht worden.
 Die Bebauungsplanänderung ist damit am 29.07.2005 wirksam geworden.
 Rinteln, den 01.08.2005
 L.S.
 gez. Buchholz
 Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
 Rinteln, den
 L.S.
 Der 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
 L.S.
 Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
 Rinteln, den
 L.S.
 Der Bürgermeister

STADT RINTELN
 BEBAUUNGSPLAN NR. 9
 "HOPFENBERG"
 3. ÄNDERUNG
 RINTELN
 M 1 : 500

PROJEKT NR.:
 DATUM: 25.11.2004
 GEMARKUNG RINTELN
 FLUR 1
 FLURSTÜCKE 29/11

ERSCHLIESSUNGSTRÄGER:

PLANUNG: ARCHITEKTURBURO
 WILHELM PRASUHN
 GRILLE 44A
 32423 MINDEN
 TEL.: 0571 / 33099
 FAX.: 0571 / 31705