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. 60, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden~~ / nebenstehenden / ~~obenstehenden~~ textlichen Festsetzungen – sowie den ~~nachstehenden~~ / nebenstehenden / ~~obenstehenden~~ örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung – als Satzung beschlossen:

Rinteln, den 15.05.1998

gez. Buchholz
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte,
Gemarkung Rinteln
Flur: 1, Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung 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 u. Plätze vollständig nach (Stand vom 03.04.96).

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
Katasteramt Rinteln

Vermessungsdirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.05.1998 als Satzung (§ 10 BauGB a.F) sowie die Begründung beschlossen.

Rinteln, den 15.05.1998

gez. Buchholz
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB a.F. am 27.05.1998 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 12/98 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 27.05.1998 rechtsverbindlich geworden.

Rinteln, den 28.05.1998

gez. Buchholz
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

, den

Aufstellungsbeschluß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.02.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19/21.06.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Rinteln, den 15.05.1998

gez. Buchholz
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.02.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB a.F. beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 28.02/02.03.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.03.1998 bis 25.03.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rinteln, den 15.05.1998

gez. Buchholz
Bürgermeister

Beitrittsbeschluß

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 wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

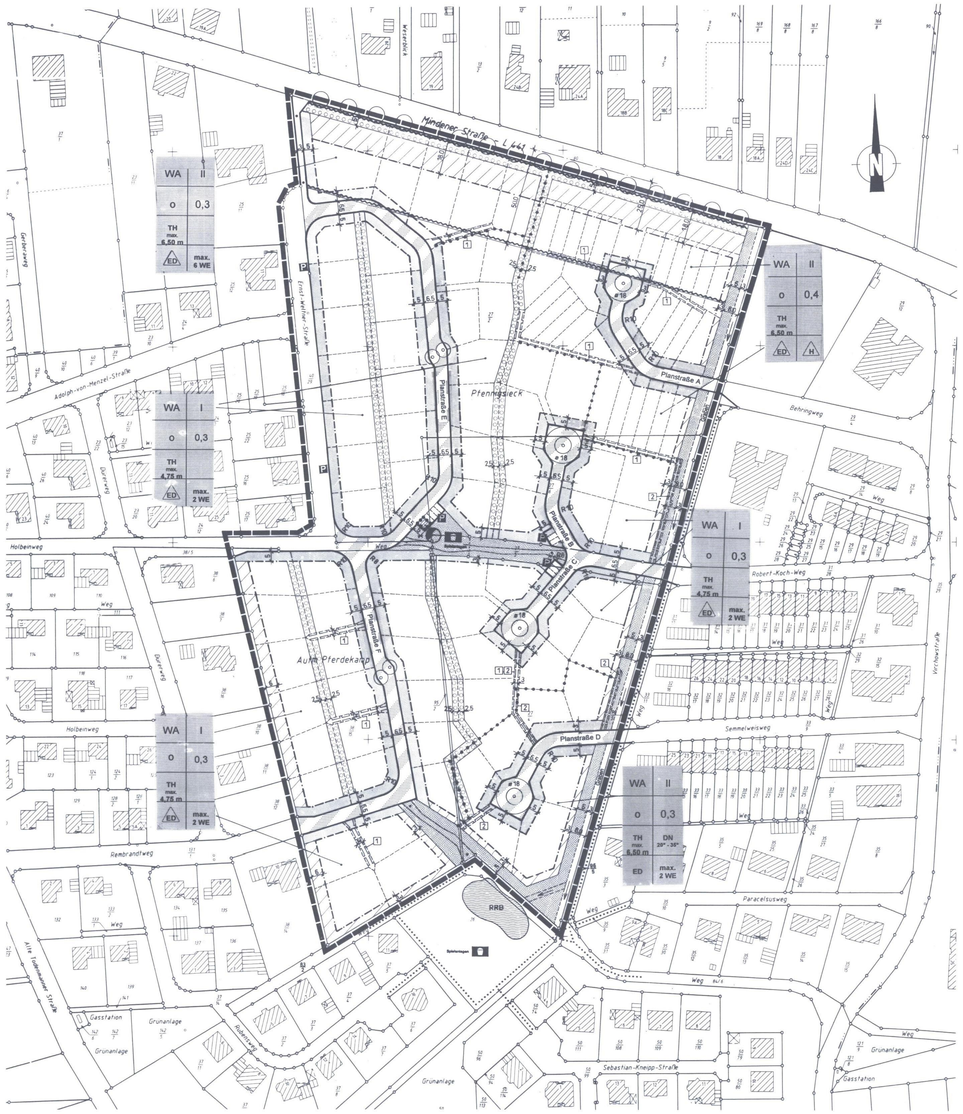
, den

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

TEIL A



TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA — **allgemeines Wohngebiet** (gemäß § 4 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO
sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig

Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)
(gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Stellplätze und Garagen (gemäß § 12 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind in dem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig, außer auf der festgesetzten Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten); hier sind nur Stellplätze und/oder Carports einschließlich ihrer Zufahrt zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6,0 m beträgt und Carports in einem Abstand von mind. 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden und dadurch die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Diese Regelung gilt bei Einfamilienhäusern nur einmal in Anspruch genommen werden. Bei Mehrfamilienhäusern kann die Regelung alle 15 lfd. m Vorgartenfläche neu in Anspruch genommen werden.

Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO)
Auf der für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen eingeschränkten Fläche (Vorgärten) sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und postalischen Anschlüssen und der Beseitigung von Abfällen dienen. Auf allen anderen Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen allgemein zulässig, außer Nebenanlagen für Kleintierhaltung.

z.B. 0,3 — **Grundflächenzahl** (gemäß § 19 Abs. 1 - 3 BauNVO) siehe Planzeichnung

I u. II — **Zahl der Vollgeschosse** (gemäß § 20 BauNVO)

10,0 m — **maximale Höhe baulicher Anlagen für das gesamte Gebiet** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

TH max. — **maximale Traufhöhe baulicher Anlagen** (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) siehe Planzeichnung

Sockelhöhe
Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses, bezogen auf die Bezugshöhen, wird für die 1geschossigen Bereiche auf max. 1,0 m Höhe und für die 2geschossigen Bereich auf max. 0,5 m begrenzt.

Höhe baulicher Anlagen (gemäß §16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen und alle Aussagen über Höhenbestimmungen richten sich nach der Bezugshöhe.

Bezugshöhen
Die Bezugshöhe ist das Mittel aus höchstem und niedrigstem Punkt des natürlichen Geländes am jeweiligen Hausgrund.

max. 2 WE — **höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden** siehe Planzeichnung

2. Bauweise, Baugrenzen, sonstige Zeichen

o — **offene Bauweise** (gemäß § 22 BauNVO)

Baugrenze
Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Eingangserker, Eingangsüberdachungen etc. kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe

ED — **Einzel- und Doppelhäuser zulässig**

H — **Hausgruppen zulässig**

DN — **Dachneigung** (siehe Planzeichnung) spezielle Regelungen in den Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - (gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche

Fuß- und Radwege mit Absperrung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten der rückwärtigen Grundstücke

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten der Versorgungsunternehmen. Eine Überbauung dieser Flächen ist nicht zulässig

öffentliche Parkflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4. Immissionsschutz

Durch Verkehrslärm vorbelastet

Die Gebäude sind so auszuführen, daß die Anforderungen der DIN 4109 hinsichtlich des passiven Schallschutzes bezogen auf den Lärmpegelbereich III erfüllt werden.
Bis auf die der Mindener Straße (L441) abgewandten Gebäudeseiten sind die Fenster der Räume, die dem Wohnen dienen, so zu errichten, daß ein erforderliches Schalldämm-Maß von Rw,R =< 30 dB erreicht wird. Es sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu integrieren, die ein mit dem Fenster vergleichbares Dämmmaß aufweisen. Die erforderlichen Maßnahmen beziehen sich auf das Erd- und Obergeschoß bzw. auf das Dachgeschoß. Es wird empfohlen, Schlafräume und Kinderzimmer der Mindener Straße abgewandt zu orientieren.

5. Sonstiges

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan

5 — **Abstände, Breiten in .... m**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

offenes Gewässer

Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) **(siehe auch gründordnerische textliche Festsetzungen 7.7)**

6. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Pfennigsieck".

§ 2 Vorgärten
Als Vorgärten gelten alle Flächen, die als Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen festgesetzt sind. Innerhalb der Vorgärten dürfen Carports keine geschlossenen Seitenwände und Seitenverkleidungen aufweisen.

§ 3 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und -Farbe
Außer in dem gekennzeichneten Bereich für Dachneigungen von 20° - 35°, sind für das übrige Plangebiet geneigte Dächer mit Neigungen von 30° bis 42° zulässig. Hier kann ausnahmsweise eine geringere Dachneigung als 30° zugelassen werden, wenn Grasdächer ausgeführt werden. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 15° bis 35° zulässig. Für Hausgruppen wird die Dachneigung von 20° bis 35 ° festgesetzt. Für das gesamte Plangebiet ist festgesetzt: Garagenanlagen und sonstige Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig. Sonnenkollektoren sind zulässig. Zulässig sind nur Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinpfannen in den Farben rot bis rotbraun wie zum Beispiel folgende Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR: RAL 2001 (rotorange), RAL 2002 (blutorange), RAL 3000 (feuerrot), RAL 3011 (braunrot), RAL 3013 (tomatenrot), RAL 3016 (korallenrot). Gauben sind bis ½ der Gebäudelänge zulässig, maßgebend ist ihre Unterkante, müssen jedoch 2,50 m vom Giebel entfernt bleiben.

§ 4 Fassadenmaterial
Als Materialien für die Außenwandflächen sind Verblendmauerwerk der Farbtöne rot bis rotbraun sowie in den für Putz festgesetzten hellen Farbtönen zulässig. Putz und Holz, sind in heller Farbgebung wie zum Beispiel folgender Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR zulässig: RAL 1001 (beige), RAL 1002 (sandgelb), RAL 1013 (perlweiß), RAL 1014 (elfenbein), RAL 1015 (Hellelfenbein), RAL 7030 (steingrau), RAL 7032 (kieselgrau), RAL 7035 (lichtgrau), RAL 7035 (lichtgrau), RAL 7038 (achatgrau), RAL 9001 (cremeweiß), RAL 9002 (grauweiß), RAL 9010 (reinweiß), RAL 9016 (verkehrsweiß), RAL 9018 (papyrusweiß). Holz ist auch naturbelassen und mit einem Anstrich in schwedenrot zulässig. Nicht zulässig sind Imitationen jeglicher Art (z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen). Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Erker, Carports, Eingangsüberdachungen o.ä. sind auch Metall-Glaskonstruktionen zulässig. Untergeordnete Fassadenflächen dürfen farblich gestaltet werden.

§ 5 Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten sind gemäß § 49 und 56 der NBauO nur an der Stätte der Leistung oder den Außenwänden der Gebäude im Erdgeschoß bis zur Fensterschibbank des 1. Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen und Schriften sowie Einzelschilder dürfen die Länge von 1,5 m und die Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 qm ausnahmsweise zulässig.

§ 6 Einfriedigungen
Zur Straßenverkehrsfläche ist eine Einfriedigung als Hecke, Holzzaun oder Mauerwerk in einer Höhe von max. 70 cm, gemessen ab Oberkante fertigausgebauter Straßenverkehrsfläche zulässig.

7. Grünflächen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

öffentliche Grünfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche -Spielplatz- (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünordnerische textliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, §§ 7 bis 12 N NatG sowie §§ 8 und 8a BNatSchG)

1. In der Pflanzgebotsfläche entlang der „Mindener Straße" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ist die Aufschüttung eines Sichtschutzwalles von max. 2,00 m Höhe zulässig.

Die Bepflanzung soll als dreireihige naturnahe Baum- und Strauchhecke mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen entsprechend der folgenden Pflanzenliste erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Die Sträucher und Heister sind mindestens in den Qualitäten 2xv. 60-100 zu pflanzen.

Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petrea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Holz-Birne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide

2. Die sonstigen Pflanzgebotsflächen auf den privaten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind als naturnahe Baum- und Strauchhecke mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen entsprechend der unter Punkt 1 aufgeführten Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3. Im Bereich der Planstraßen sind unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten und erforderlicher Stellplätze im Straßenraum mindestens 50 hochstämmige Bäume (Vogelbeeren *Sorbus aucuparia*, Mehlbeeren *Sorbus intermedia*, Feldahorn *Acer campestre*, Traubenkirsche *Prunus padus*) mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Die Pflanzfläche der Straßenbäume soll eine Mindestgröße von 2m x 2m aufweisen. Die Baumscheibe ist mit Sträuchern bzw. Bodendeckern zu bepflanzen.

4. Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. Pro Grundstück sind je 250 m² Grundstücksfläche, sofern nicht ein Pflanzgebot entsprechend Punkt 1 bzw. 2 existiert, mindestens 1 Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang von 12-14 cm sowie 10 heimische Sträucher entsprechend der unter Punkt 1 aufgeführten Liste zu pflanzen.

5. Die Versiegelung der Bodenoberflächen von Einfahrten und Stellplätzen auf den Privatgrundstücken ist auf das geringstmögliche Maß zu reduzieren. Es sind nach Möglichkeit tugenreiche Pflaster oder andere wasserdurchlässige Befestigungen zu wählen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).

6. Der Graben an der östlichen Seite des Plangebietes ist im Rahmen der Ausführung naturnah zu gestalten und im Uferbereich unter Berücksichtigung des für die Gewässerunterhaltung erforderlichen Platzes mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

7. Zwischen der Trafostation und dem östlich angrenzenden Spielplatz sowie dem südlich angrenzenden Weg ist eine Hecke anzupflanzen. Der Abstand zur Trafostation beträgt 2 m. Die Bepflanzung ist als zweireihige, freiwachsende Hecke mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern entsprechend der Liste unter Punkt 1 durchzuführen.

8. Zeitpunkt der Bepflanzungen
Auf den privaten Grünflächen ist den grünordnerischen Festsetzungen zur Bauabnahme, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode (1.11 bis 15.04.) nachzukommen. Die Bepflanzug der öffentlichen Grünflächen und des Straßenraumes ist im Zuge des Endausbaus vorzunehmen.

9. Zur Kompensation der im Bebauungsplangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe wird auf den Flurstücken 2/31 und 2/32, Flur 26, Gemarkung Rinteln, eine Fläche von etwa 0,28 ha durch naturschutzfachliche Maßnahmen aufgewertet.

BESTAND, NACHRICHTLICHE ANGABEN, DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Bodendenkmalpflege
Innerhalb des Plangebietes ist mit dem Auftreten von archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §13 NDSchG ist der Beginn der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich bei der Bezirksregierung Hannover, Dezernat 406(Denkmalpflege), Postfach 203, in 30002 Hannover, anzuzeigen. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde, z.B. Tonscherben, Metallfunde, Veränderungen oder Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Knochen, Fossilien etc. entdeckt, ist die Entdeckung unverzüglich der Stadt Rinteln (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Flurstücksgrenze

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

vorhandene Gebäude mit Hausnummern

Fußwegverbindung außerhalb des Plangebietes

Regenrückhaltebecken

STADT RINTELN

BEBAUUNGSPLAN NR 60

"PFENNIGSIECK"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Ausfertigung
05.05.1998

Maßstab 1: 1000

Bestandteil dieses Bebauungsplanes
ist die Planzeichnung (Teil A)
und die textlichen Festsetzungen (Teil B)
Beigefügt ist eine Begründung (Teil C)
mit Angaben der Rechtsgrundlagen
sowie ein Grünordnungsplan

planQUADRAT
DIPL.-ING. FRANZ WESTHOFF
BEUGENHAGENSTR. 1