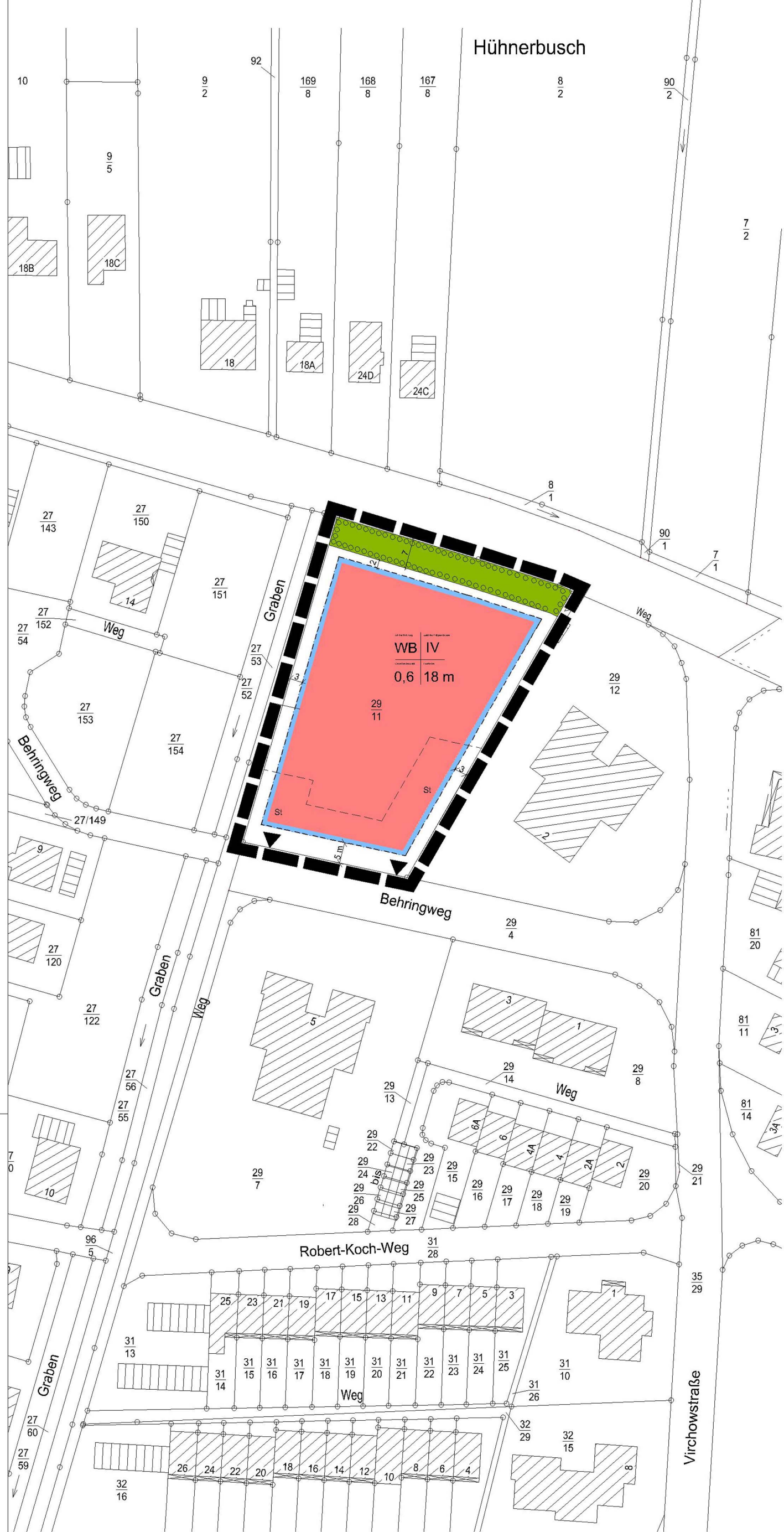


Teil I: Planzeichnung

Maßstab 1 : 1.000

Gemarkung Rinteln, Flur 1, Stand der Flurkarte: 31.10.2007



Teil II - Textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

- Angabe der Rechtsgrundlagen
 - Baugesetzbuch (BauGB). In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 479).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichnungsverordnung 1990 -PlanzV 1990-) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
 - Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1996 (Nds. GVBl. S. 382 - VORIS 20300 03 00 00 000 -), zuletzt geändert durch § 22 des Gesetzes vom 19. Feb. 2004 (Nds. GVBl. S. 63).
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89 - VORIS 21072 02 00 00 000 -).
- Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit des Bauvorhabens erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 Abs. 1 BauGB) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen.
- Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung nach der Planzeichnungsverordnung im Maßstab 1:1.000 (Teil I) und den textlichen Festsetzungen (Teil II).
- Die Begründung zum Bebauungsplan inkl. des Umweltberichtes und der grünordnerischen Fachplanung sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WB - Besonderes Wohngebiet nach § 4 a BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ = 0,6) darf gemäß § 19 Abs. 4 überschritten werden, jedoch nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse von 4 gilt als Höchstmaß und darf nicht überschritten werden.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die max. zulässige Firsthöhe wird auf 18 m festgelegt. Als Firsthöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen der Oberkante des Firstes (Oberkante Firststein, Firstziegel) und Oberfläche der Erschließungsstraße "Behringweg"

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

3.1 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden. Als Abstand zu den Verkehrsflächen ist ein Mindestmaß von 3,00 m einzuhalten.

3.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Verkehrsflächen

Auf dem Flurstück sind nur zwei Ein- bzw. Ausfahrten von max. 8 m Breite in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

5. Versorgungsleitungen

Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen aller Art unterirdisch anzulegen.

6. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher

Die ausgewiesene private Grünfläche ist entsprechend der Darlegungen im Grünordnerischen Fachbeitrag zu gestalten und zu bepflanzen. Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind dem Grünordnerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Die Pflanzfläche ist in der nächsten Pflanzperiode nach Baubeginn anzulegen.

C. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Hopfenberg".

2. Dachgestaltung

2.1 Dachneigung

Die Dachneigung der Gebäude muss mindestens 15° betragen. Unterschreitungen der festgesetzten Dachneigung sind zulässig bei untergeordneten Dachelementen, sofern die Hauptdachflächen die festgesetzten Neigungen aufnehmen. Für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

2.2 Dachdeckung

Für die Dächer der Hauptgebäude sind Dachdeckungen aus gebrannten Tonziegeln sowie Betondachziegeln zulässig.

Glänzend engobierte (mit keramischer Überzugsmasse versehen), reflektierende Dachziegel bzw. -steine und Metall- und Kunststoffdeckungen sind nicht zulässig.

Für die Tonziegel und Betondachsteine sind nur Farben der Farbreihe Rot-Rotbraun oder Schwarz-Anthrazit zulässig. Die Begrenzung der Farbton gibt nicht für Hauptgebäude, deren Dachneigung kleiner als 30° ist und der Gewinnung von regenerativer Energie dient bzw. für Grasdächer.

3. Einfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,2 m an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksseiten nicht überschreiten.

An den Grundstücksseiten zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Mauern eine Höhe von 0,5 m, lebende Hecken oder Zäune eine Höhe von 0,7 nicht überschreiten. Eine Kombination aus Mauern, Hecken und oder Zäunen darf die Gesamthöhe von 0,70 m nicht überschreiten

4. Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

D. Hinweise

Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Alltasten

Nach jetzigem Erkenntnisstand (Dezember 2007) sind im Plangebiet keine Altlagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

Die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) ist zu beachten.

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschwasserbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Das Arbeitsblatt W 405 sieht für ein Besonderes Wohngebiet (WB) einen Löschwasserbedarf von 48 m³/h vor. Hier wird davon ausgegangen, dass die Gefahr der Brandausbreitung gering ist. Dazu ist eine überwiegende Bauart mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und eine harte Bedachung notwendig. Da die Bauweise der Gebäude in Beton oder Stein mit Ziegel- oder Betondachsteinen durchgeführt wird, und damit nach der Definition der DIN 4102 die Begriffe feuerbeständig/feuerhemmend und Harte Bedachung zutreffen, ist der Löschwasserbedarf von 48 m³/h ausreichend.

Der Löschwasserbedarf von 48 m³/h kann durch das vorhandene Netz gewährleistet werden.

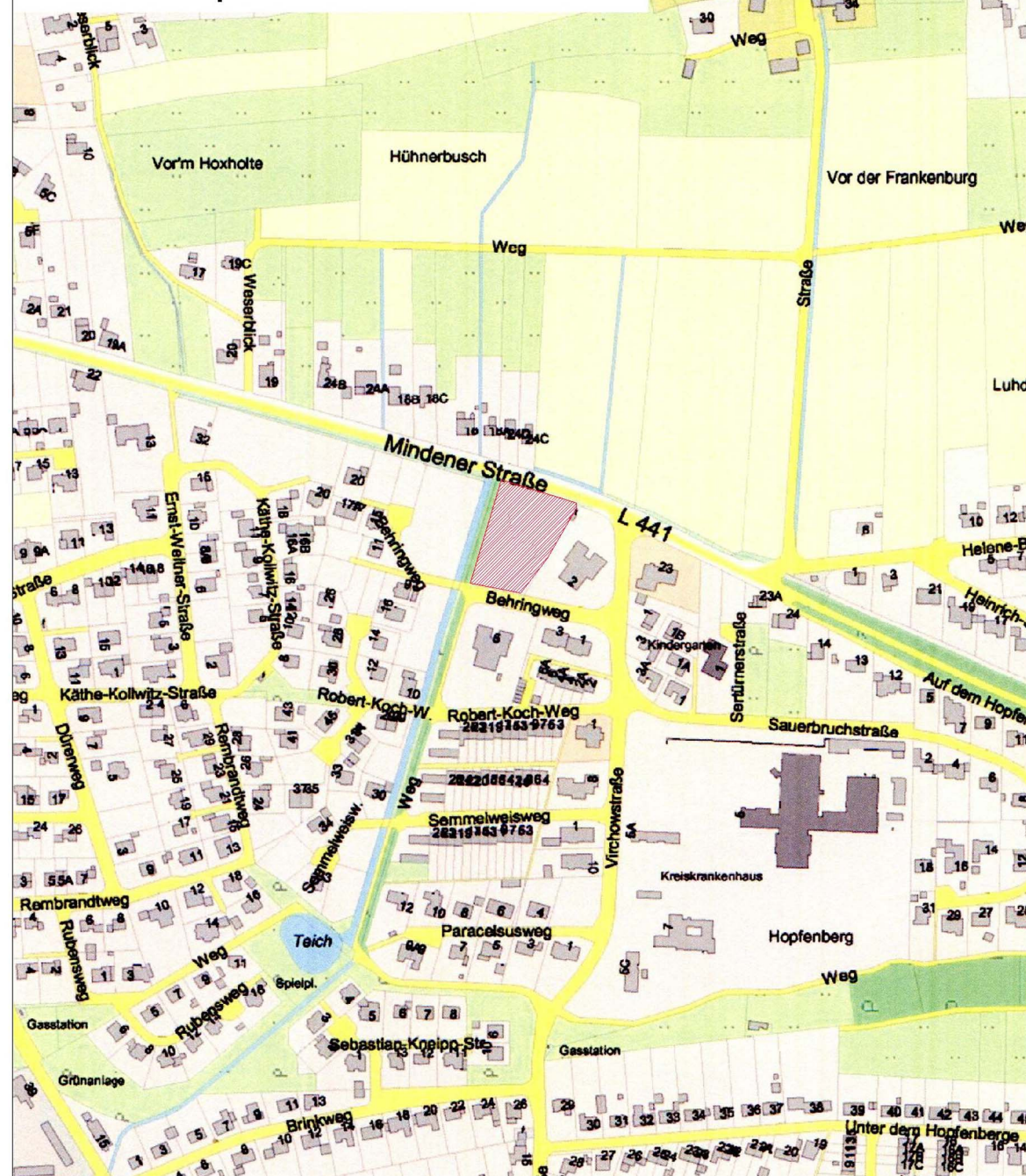
Solarenergie


Ein Ziel der Stadt Rinteln ist es, eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung zu realisieren, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird. Es wird daher empfohlen, Kollektorflächen zur Energiegewinnung auf den Dachflächen zu integrieren.

Regenwasser

Zur Begrenzung der Oberflächenwasserableitung von den Grundstücken sind auf den einzelnen Baugrundstücken Regenrückhalteanlagen (Zisternen, Rückhalteteiche oder Ähnliches) anzulegen, die ein Rückhaltevolumen von 2,0 m³/100 m² versiegelter Fläche aufweisen. Der Drosselablauf bzw. der Notüberlauf ist ein Mulden-Rigolensystem anzuschließen, das auf den privaten Grundstücken anzulegen ist. Die Entleerung des jeweiligen Stauraumes muss innerhalb von 6-8 Stunden erfolgen.




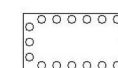

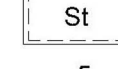
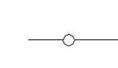
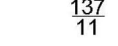

Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000



<p>Präambel des Bebauungsplanes</p> <p>Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 99 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Rinteln die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Hopfenberg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.</p> <p>Rinteln, den 10.11.2008</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 06.09.2007 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Hopfenberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Rinteln, den 10.11.2008</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Vervielfältigungsvermerk</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Rinteln, Flur 1, Maßstab 1:1.000 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 -Nds. GVBl. S. 187). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 31.10.2007) Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hameln - Katasteramt Rinteln -</p> <p>Rinteln, den 9.12.2008</p> <p>Unterschrift</p>	<p>Planverfasser:</p> <p>Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:</p> <p></p> <p>Planungsbüro Rinteln Am Spitalplatz 2, 31737 Rinteln Tel. 05202 - 99033, Fax 05202 - 96036 e-mail: ilb.rinteln@online.de</p> <p>Rinteln, den 10.11.2008</p> <p>Unterschrift</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 12.08.2008 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19/21.08.2008 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.07.2008 bis zum 01.08.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Rinteln, den 10.11.2008</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Entwurfsänderung</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Rinteln, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Vereinfachte Entwurfsänderung</p> <p>Der Rat der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am dem vereinfachten geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.</p> <p>Rinteln, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>
<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Rinteln hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Rinteln, den 10.11.2008</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Anzeige</p> <p>Die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am angezeigt worden. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.</p> <p>Stadthagen, den</p> <p>Az. Landkreis Schaumburg Der Landrat Im Auftrage</p> <p>Rinteln, den</p>	<p>Genehmigung</p> <p>Die 4. Änderung des Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Stadthagen, den Az.: Landkreis Schaumburg Der Landrat Im Auftrage</p> <p>.....</p>	<p>Beitrittsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Rinteln ist in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahme in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Bekanntmachung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Rinteln, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 31.10.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Schaumburg bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.10.2008 in Kraft getreten.</p> <p>Rinteln, den 10.11.2008</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Verfahrens- oder Formvorschriften</p> <p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Rinteln, den</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Rinteln, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	

Erläuterung der Planzeichen

(Auszug aus der Planzeichnungsverordnung 1990 PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung	
Besondere Wohngebiete	WB
Maß der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	GRZ 0,6
Zahl der Vollgeschosse	IV
Firsthöhe	18,0 m
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
Baugrenze	
Verkehrsflächen	
Ein- bzw. Ausfahrten	
Grünflächen	
private Grünfläche	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbereiches	
Stellplätze	
Maßlinie und Maß in m	
Flurstücksgrenzen / Grenzpunkte	
Flurstücksnummer	

4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 9 MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

"Hopfenberg"

STADT RINTELN
- Ortsteil Rinteln -



M. 1 : 1000
Urschrift

Stand: 10.11.2008
Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB