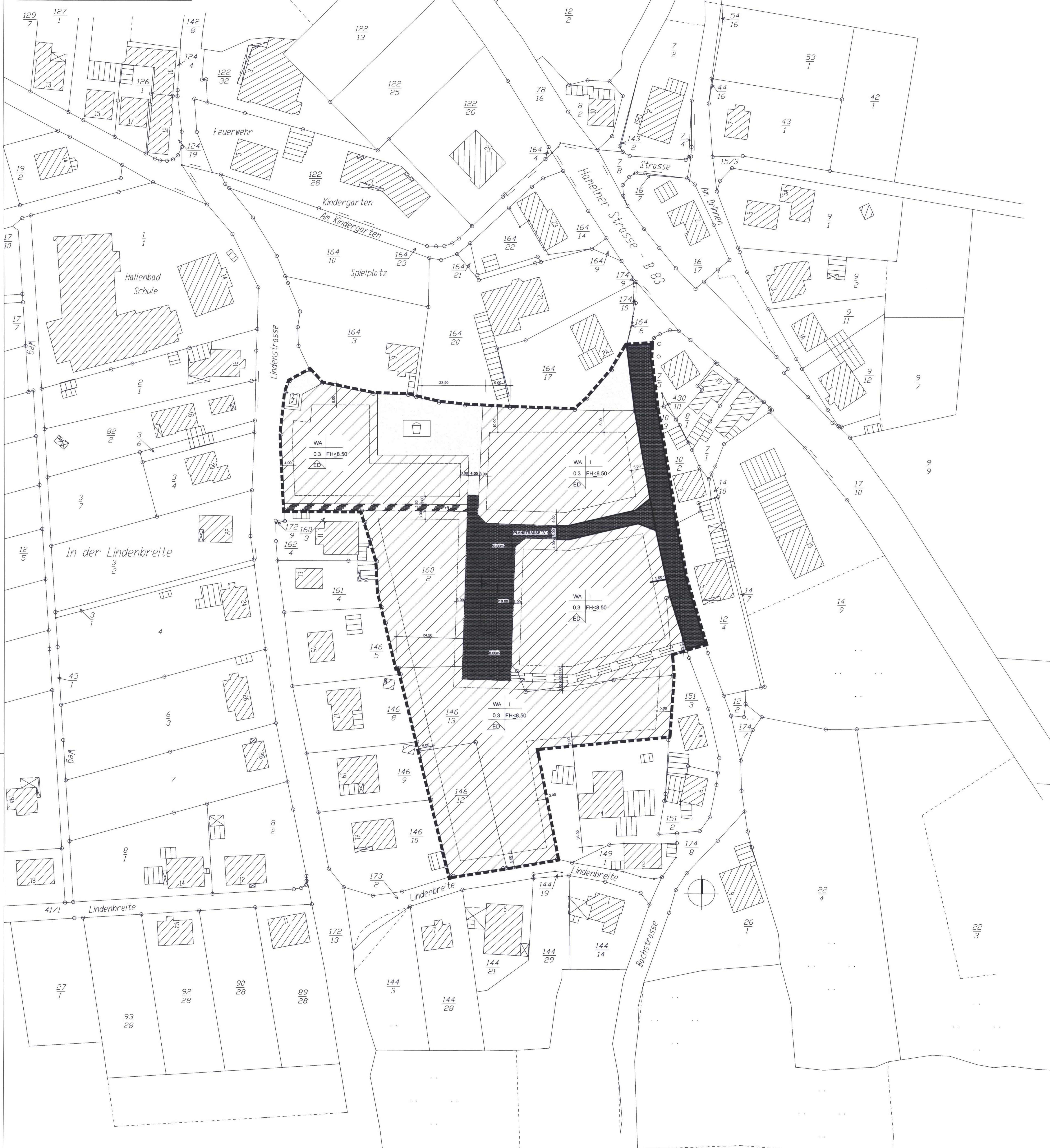


TEIL A: PLANGEBIET -A-



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 Nieders. Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Rinteln diesen Bebauungsplan Nr. 9 "Bachstraße" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rinteln, den 28.09.2001

gez. Goldner-Dorka
die Ratsvorsitzende

gez. Buchholz
der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.05.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Bachstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß §2 Abs. 1 BauGB am 21./24.07.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Rinteln, den 28.09.2001

gez. Buchholz
der Bürgermeister

Planunterlage L4 - 408 / 99

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Steinbergen, Flur 5, M 1 500
Die Verweltlichung ist nur für eigene, nicht-gewerbliche 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 20.05.1999).
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 04.12.01

gez. Groeneveld VmD.

Für den Planentwurf

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Architekturbüro Steidig
Auf der Kunterschaft 6, 31737 Rinteln

Rinteln, den 28.09.2001

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.02.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.02./02.03.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.03.2001 bis 17.04.2001 gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Rinteln, den 28.09.2001

gez. Buchholz
der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.05.2001 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß §3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26./27.06.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.07.2001 bis 25.07.2001 gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Rinteln, den 28.09.2001

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 27.09.2001 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rinteln, den 28.09.2001

gez. Buchholz
der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss, des Bebauungsplanes ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am 05.12.01, im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit gemäß §10 Abs. 3 BauGB am 05.12.01, in Kraft getreten.

...Rinteln, den 06.02.02.

gez. Buchholz
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Mängel der Abwägung

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

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maßgebliche Fassung der Bauunterschiedsverordnung
Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 9 "Bachstraße" ist die BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) maßgeblich.

2. Art der baulichen Nutzung
In dem allgemeinen Wohngebiet sind folgende nach §4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. §1(6) BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung betrifft:
- sonstige nicht-aktuelle Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

3. Maß der baulichen Nutzung
Gemäß §19(4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch:
- die Grundfläche der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO
- bauliche Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 25 v.H. überschritten werden.

4. Belange des Verkehrs
Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 0,80m gemessen an dem betroffenen Straßenrand zulässig.

5. Anzupflanzende Bäume auf privaten Flächen
Je angefangene 400m² privater Grundstücksfläche sind mindestens ein mittel- bis großkröniger Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, wie z.B. Stieleiche, Sandbirke, Zitterpappel, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Feldahorn, Eberesche, Harlekuine und alle Obstbaumarten. Die Anpflanzungen sind in der nächsten Pflanzperiode nach Beginn der Bauarbeiten vorzunehmen.

6. Anzupflanzende Bäume auf öffentlichen Flächen
Im Bereich der Planstraße "A" sind vier mittel- bis großkrönige Laubbäume der in Punkt 5 genannten Arten zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf der öffentlichen Grundfläche an der "Bachstraße" sind drei mittel- bis großkrönige Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der nächsten Pflanzperiode nach Beginn der Erschließungsarbeiten auszuführen.

7. Anlage einer Hecke auf öffentlichen Flächen (Planzeichnung B-1)
Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche ist eine lockere Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern sowie die Anlage von 5 Bänken vorzunehmen. Hierbei sind z.B. folgende standortheimische Gehölze zu verwenden: Berg-Ahorn, Esche, Stieleiche, Silberweide, Winterlinde, Feld-Ulme, Feld-Ahorn, Schwarz-Erle, Sandbirke, Harlekuine, Zitterpappel, Buchweib, Eberesche, Hasel, zwei- und einfrüchtiger Weißdorn, Echte Traubenkirsche, Wildrose, Wildorn, Sal-Weide, Lorbeer-Weide, Korb-Weide, Schwarzer Holunder, Trauben-Holunder, Kornelkirsche, Besenroggen, Pfaffenröhren, Gemeiner Liguster, Hund-Rose, Hecken-Rose, Wien-Rose, Gewöhnlicher Schneeball oder Ohr-, Grau-, Purpur- und Mandel-Weide.
Die Pflanzung ist so anzulegen und zu pflegen, so dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Anpflanzungen sind in der nächsten Pflanzperiode nach Beginn der Erschließungsarbeiten auszuführen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der jeweiligen Anlieger festgesetzt.

9. Wasserrechtliche Belange
Bedingt durch die Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone IIIA des Wasser- schutzgebietes Engern/Ähe sind die zugehörige Schutzgebietsverordnung zu beachten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

1. Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9.

2. Firsthöhe
Die Firsthöhe der geplanten Gebäude darf eine Firsthöhe von 8,50m über Bezugsebene nicht überschreiten.
Bezugsebene i.S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes notwendigen öffentlichen Verkehrsfläche auf Höhe der Gebäudemitte (bei Eckgrundstücken Eingangsseite), gemessen an der Straßengrenze des Grundstückes.
Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches. Fall das anstehende Gelände zwischen der bergseitigen Gebäußaußenwand und der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen Verkehrsfläche ab, so ist die Bezugsebene um diese Differenz zu verringern. Steigt das anstehende Gelände von der Verkehrsfläche zur bergseitigen Gebäußaußenwand an, so ist die Bezugsebene um diese Differenz zu erhöhen.

3. Dachformen
Im Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift sind für die Hauptbaukörper nur Dachneigungen von 22° bis 45° zulässig.
Für Garagen und sonstige Nebengebäude sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Die Gesamtlänge der Dachbauten darf je Dachseite nicht mehr als 3/5 der jeweiligen Traufbreite des Hauptgebäudes betragen.

4. Dachneigungen
Für die Hauptbaukörper sind ausschließlich Dachneigungen von 22° bis 45° zulässig. Wenn Grasdächer ausgeführt werden, darf die Dachneigung geringer sein.

5. Dachdeckung
Für die Dächer sind nur Dachdeckungen aus gebrannten Tonziegeln sowie aus Beton- oder Schieferplatten in den Farbgebungen Rot-Rotbraun und Braun-Dunkelbraun entsprechend den folgenden RAL-Farbtönen zulässig:
2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3008, 3011, 3013, 3016, 8004, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016 und 8017.
Glänzend engebrierte, reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche und Kunststoffdeckungen sind nicht zulässig.
Grasdächer und Solaranlagen sind allgemein zulässig.

6. Fassaden
Für die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sind Ziegel, Putz, Holz und Holzwerkwerk zulässig. Kombinationen untereinander sind zulässig. Nebenanlagen, Anbauten und Garagen sind in ihrer Gestaltung den jeweiligen Hauptgebäuden anzupassen.

7. Einfriedigungen
Für die Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Materialien zulässig:
- Sichtmauerwerk entsprechend der zulässigen Fassadengestaltung
- Naturstein
- Holz
- Hecken, ggf. in Verbindung mit Drahtgeflecht.
Kombinationen untereinander sind zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind private Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Garagenzufahrten nur in wasserundurchlässiger Ausführung wie z.B. Pflaster mit einem Fuganteil von 30%, Rasensteinen oder Schotterrasen zulässig.

9. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gem. §91(3) Nds. BauO wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht.

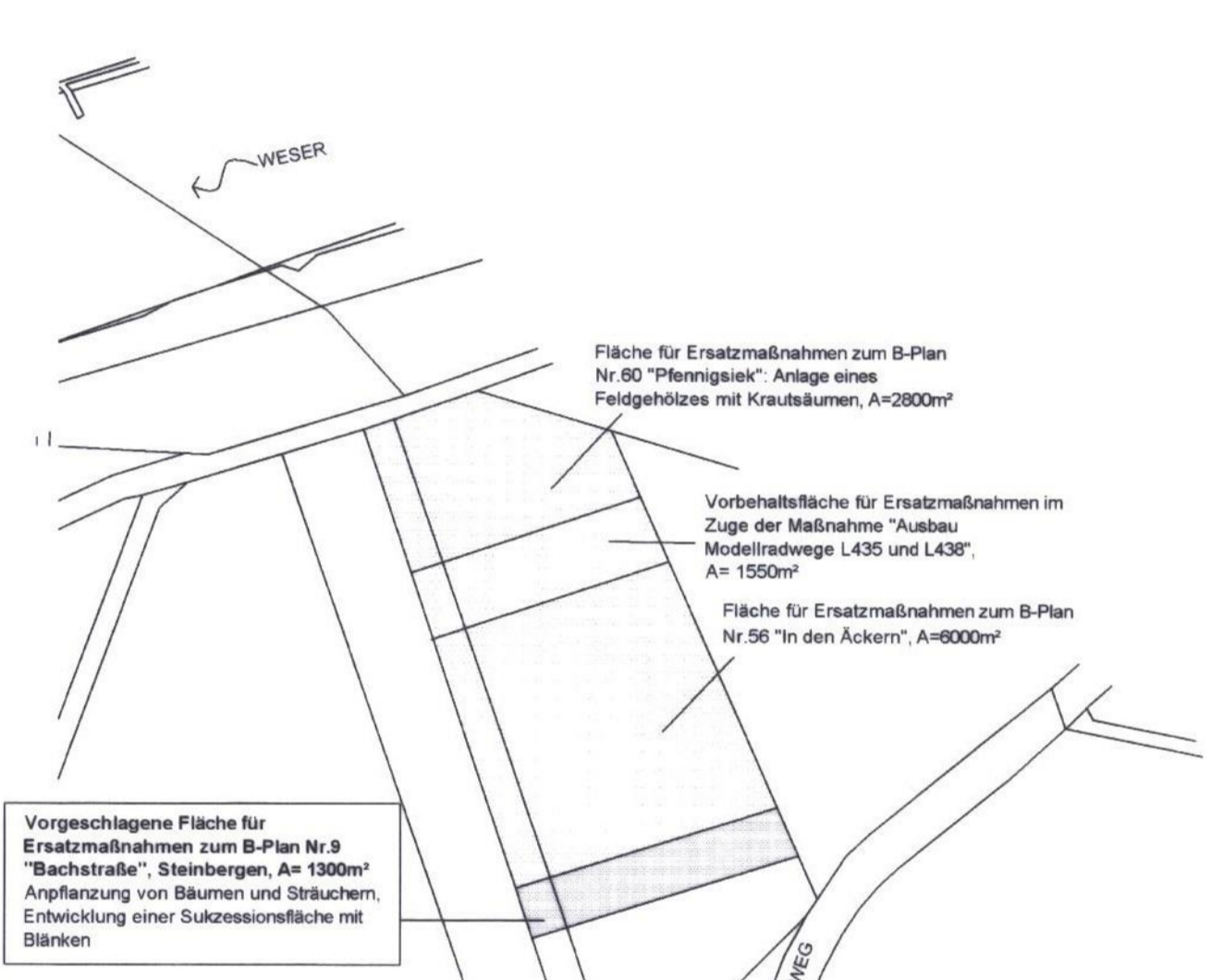
Es gilt die BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbauland-gesetz vom 23.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	
	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Maß der baulichen Nutzung	
0,3	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
FH	in m über Bezugspunkt (Höchstmaß)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
Verkehrsfächen	
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung, hier:
	Weg für Fußgänger und Radfahrer
	Straßenbegrenzungslinie
Grünflächen	
	Öffentliche Grünfläche
	Öffentliche Grünfläche, hier: Spielplatz
Sonstige Planzeichen	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
3,00	Maßlinie/Maßzahl

TEIL C: PLANGEBIET -B-

M. 1:2000



BEBAUUNGSPLAN NR.9

"BACHSTRASSE" M.1:500

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

STADT RINTELN

ORTSTEIL STEINBERGEN

STAND:
28.09.2001