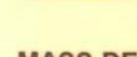


**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Allgemeines Wohngebiet  
(vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen)



**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

0,3 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse

**BAUWEISE UND BAUGRENZE**

Offene Bauweise; nur Einzelhäuser zulässig  
Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche  
Hauptfistrichtung (s. § 2 der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung)

**VERKEHRSLÄCHE**

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

**FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Textliche Festsetzungen**

**I. Bodenrechtliche Festsetzungen**

**§ 1 Bauliche Nutzung**

Innerhalb des festgesetzten WA - Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**§ 2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist eine Strauchhecke mit Bäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die entsprechenden Sträucher und Bäume im o.g. Sinne sind der Anlage 1 der Begründung dieses Bebauungsplanes zu entnehmen. Die nicht bepflanzten Flächen sollen der natürlichen Sukzession überlassen werden.
- Im Bereich der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 20 % Bäume als Heister in einer Höhe von mindestens 2m und 80 % Sträuchern zu pflanzen. Die Pflanzungen sind so anzulegen und zu pflegen, daß sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann (vgl. Anlage 1 der Begründung). Die Anpflanzungen auf den Grundstücken sind zeitgleich mit der Umgestaltung der Flächen (erstmalige gärtnerische Anlegung der unbebauten Grundstücksflächen) anzulegen.

**§ 3 Durchgrünung des Plangebietes**

- Je 400 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum als Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die entsprechenden Laubbäume im v.g. Sinne sind der Anlage 1 der Begründung dieses Bebauungsplanes zu entnehmen.
- Die zu pflanzenden Bäume müssen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm in 1m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m gepflanzt werden. Hinsichtlich des Pflanzzeitpunktes gilt § 2 Abs. 2 Satz 3 der textlichen Festsetzungen entsprechend.

**§ 4 Begrenzung der Bodenversiegelung auf Zufahrten und Stellplätzen**

Garageneinfahrten und nicht überdachte Stellplätze sowie deren Zufahrten sind so anzulegen, daß eine Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) gewährleistet ist. Der Anteil der voll versickerungsfähigen Fläche (z.B. Pflasterfugen) muß mindestens 20 % betragen.

**§ 5 Überschreitung der Grundflächenzahl**

Die Überschreitung der Grundflächenzahl ist nur bis zu 25 % zulässig. Die Überschreitung der Grundflächenzahl ist nur zulässig, wenn Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Nebenanlagen zu 40 % als voll versickerungsfähige Fläche bzw. mit einem Abflußbeiwert von max. 0,5 hergestellt werden.

**§ 6 Interne Kompensation**

Die in den §§ 2 bis 5 genannten textlichen Festsetzungen und die damit verbundenen Maßnahmen werden als interne Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wirksam.

**II. Gestaltungsvorschriften - Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung**

**Rechtsgrundlage:**

§§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) in der zur Zeit gültigen Fassung und § 6 NGO in der zur Zeit gültigen Fassung

**§ 1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

**§ 2 Dächer**

- Auf den innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28 - 48 Grad zulässig.
- Für Dachaufbauten untergeordneter Gebäudeteile und Nebenanlagen sind Dachneigungen von 22 - 59 Grad zulässig.
- Für Einzel- und Doppelgaragen sind Flachdächer zulässig.
- Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf je Dachseite nicht mehr als 3/5 der Traufbreite betragen. Traufbreite i. S. dieser Satzung ist die Schnittlinie der Außenwände mit der Dachhaut an der Traufseite der Gebäude.
- Als Farbton für die Dachdeckung sind die Farben "rot-rotbraun" und "braun-dunkelbraun" zulässig (siehe § 4 Abs. 1 und 2). Für Solarelemente und Dachfenster i.S. von Abs. 5 sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.
- Die Hauptfistrichtung der innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes errichteten Hauptgebäude muß der im B-Plan gekennzeichneten Richtung entsprechen.

**§ 3 Höhen**

- Die max. Firsthöhe der Gebäude wird auf 8,50 m festgesetzt.
- Bezugsebene i. S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so dürfen die o.g. Maße um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene.

**§ 4 Außenwände**

- Für die Ansichtsfarben der Hauptgebäude sind
  - Sichtmauerwerk,
  - Holzfachwerk,
  - Holzverschalung und Holzkonstruktionen bzw. -bauweisen nur, wenn sie im Verhältnis zur Fläche der gesamten Außenwand untergeordnet sind,
  - erdfarbener Putz,

aus den RAL- Farben „rot-rotbraun“, „braun-dunkelbraun“ und „gelb“ zulässig (s. § 5 Abs. 1, 2 und 3). Kombinationen der Materialien untereinander sind zulässig.

- Für untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Erker, Balkone, Kellerlichtschächte, Tür- und Fenstervorbauten wie z. B. Wintergärten) und Nebengebäude ist die Verwendung anderer konstruktionsbedingter Materialien und materialbedingter Farben zulässig.

- Materialien und Konstruktionen, die andere vortäuschen, sind nicht zulässig. Eine 1/2 Stein (mind. 10 cm) tiefe Vorsatzschale aus ausgefächtem Holzfachwerk ist zulässig.

**§ 5 Farböne**

Für die in § 2 festgesetzten Farböne sind die Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbrezister RAL 840 HR halten:

- Für den Farbton "rot - rot-braun" im Rahmen der RAL:
 

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| 2001 - rotorange  | 3005 - weinrot     |
| 2002 - blutorange | 3009 - oxydrot     |
| 3000 - feu-rot    | 3011 - braunrot    |
| 3002 - karminrot  | 3013 - tomatenrot  |
| 3003 - rubinrot   | 3016 - korallenrot |
| 3004 - purpurrot  |                    |

- Für den Farbton "braun-dunkelbraun" im Rahmen der RAL:
 

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| 8001 - ockerbraun  | 8014 - sepia Braun      |
| 8003 - lehmbraun   | 8015 - kastanienbraun   |
| 8004 - kupferbraun | 8016 - mahagonibraun    |
| 8007 - reihbraun   | 8017 - schokoladenbraun |
| 8008 - olivbraun   | 8023 - orangebraun      |
| 8011 - nußbraun    | 8024 - beigebraun       |
| 8012 - rotbraun    | 8025 - blaßbraun        |

- Für den Farbton "gelb" im Rahmen der RAL:
 

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| 1001 - beige     | 1002 - sandgelb       |
| 1005 - honiggelb | 1011 - braunbeige     |
| 1014 - elfenbein | 1015 - hell elfenbein |
| 1024 - ockergelb |                       |

**§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen läßt oder durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 5 dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht.

**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 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / untenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung - als Satzung beschlossen:

Stadt Rinteln den 27.10.95

Hoppe Bürgermeister Wichmann Stadtdirektor

**Aufstellungsbeschuß**

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.06.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.08.94 ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Rinteln den 27.10.95

Wichmann Stadtdirektor

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung: Exten  
Flur: 6 Maßstab: 1:1000.  
Die Vervielfältigung 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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtbaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege u. Plätze vollständig nach (Stand vom 01.07.94).  
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 02. Nov. 1995  
Katasteramt Rinteln

gez. Menze  
Vermessungsoberrat

**Für den Planentwurf**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Matthias Reinold - Planungsbüro  
Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau (IRP)  
31840 Hessisch Oldendorf - Heinenwiesen 45

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.02.95 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 11./12.07.95 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.07.95 bis 07.08.95 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Stadt Rinteln den 27.10.95

Wichmann Stadtdirektor

\* § 2 BauGB - Maßnahmenesetz i.V.m.

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

den

**Übersichtsplan Maßstab 1 : 25 000**



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25 000 Blatt 3820  
Neuausgegeben von:  
Niedersächsischen Landesverwaltungsamt Landesvermessung  
Vorstufungstermin: erstellt durch das Katasteramt Rinteln  
Antragnummer: V 151/94

**Vereinfachte Änderung**

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

den

Wichmann Stadtdirektor

**Satzungsbeschuß**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.10.95 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stadt Rinteln den 27.10.95

Wichmann Stadtdirektor

**Anzeige**

Der Bebauungsplan ist gem. § 11 Abs. 1 BauGB am angezeigt worden.  
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde gem. § 11 Abs. 3 BauGB unter Auflagen / Maßgaben nicht geltend gemacht.  
Stadthagen, den  
Az. 6170/01/  
Landkreis Schaumburg  
Der Oberstadtdirektor  
Im Auftrage

**Beitrittsbeschuß**

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 ausgelegt.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde gem. ortsüblich bekannt gemacht.  
den

**Inkrafttreten**

Die ~~Erteilung der Genehmigung~~ Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 22.11.1995 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 26 bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 22.11.1995 rechtsverbindlich geworden.  
Rinteln den 23.11.1995  
gez. Wichmann Stadtdirektor

\* § 2 BauGB-Maßnahmenesetz i.V.m.

**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

**Mängel der Abwägung**

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

den

**Bauleitplanung der Stadt Rinteln  
Landkreis Schaumburg**

**B-Plan Nr. 12**

**"Fasanenweg"**

**OT Exten**

**einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung**

Stand 12.07.1995

Maßstab 1:1000

Abschrift x  
Urschrift

Matthias Reinold - Planungsbüro  
Dipl.-Ing. f. Raumplanung und Städtebau (IRP)  
Heinenwiesen 45, 31840 Hessisch Oldendorf  
Telefon 05152-1566 - Telefax 05152- 51857