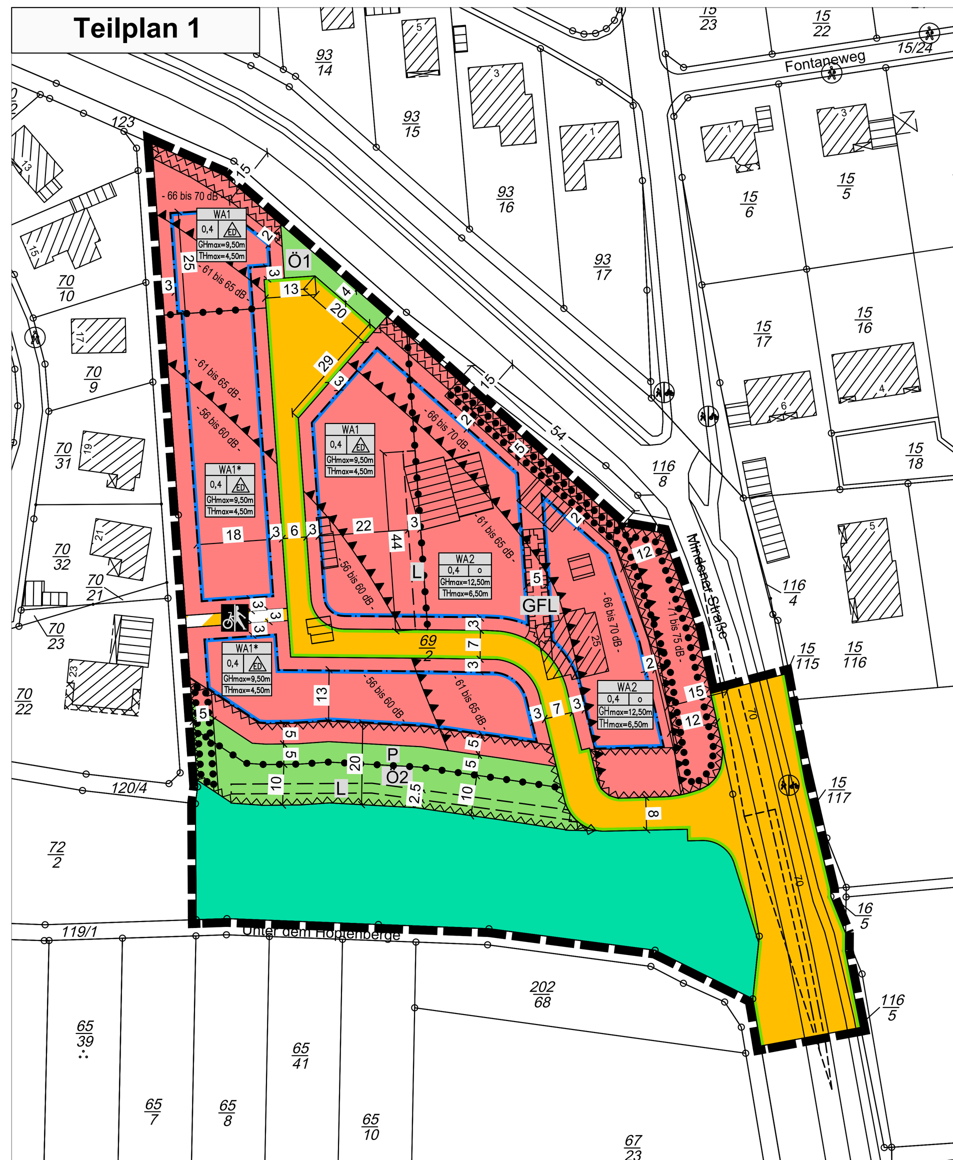
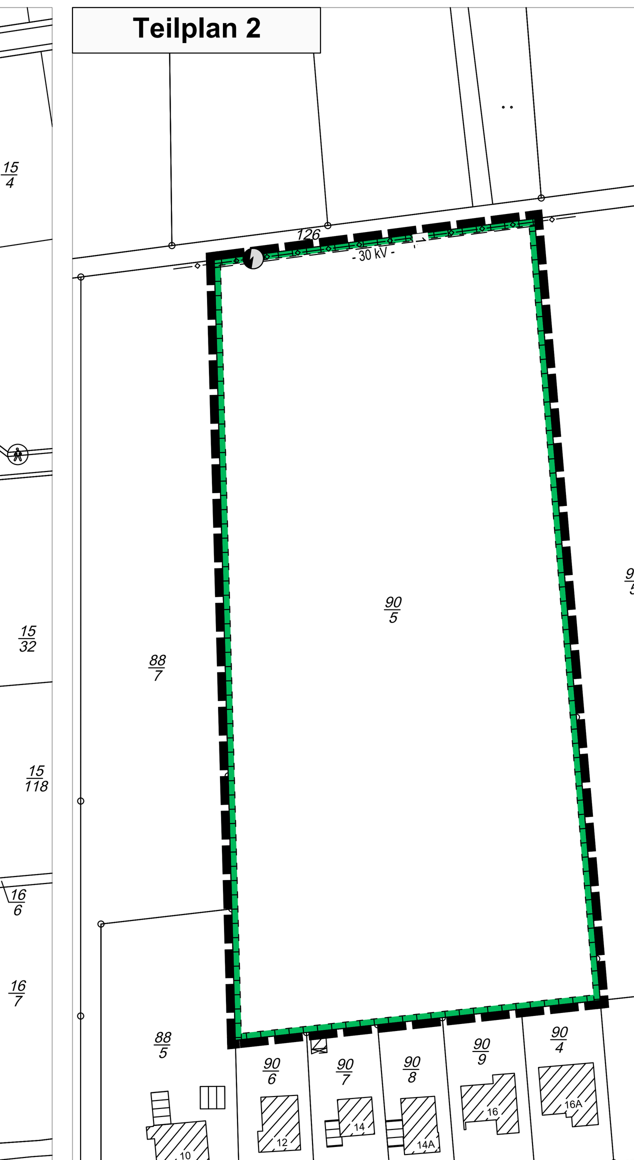
Teilplan 1



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Teilplan 2



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Präambel des Bebauungsplanes
(mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Rinteln diesen Bebauungsplan Nr. 81 „Am Hopfenberge“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung - als Satzung beschlossen.

Rinteln, den 12.07.2024

gez. Lange L.S.
....
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 24.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Hopfenberge“, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes, beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB am 21.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rinteln, den 12.07.2024

gez. Lange
....
Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Gemarkung: Rinteln
Flur: 2

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

© 2022 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: L4-107/2021, Stand vom 12.07.2022).

Rinteln, den 01.08.2024
LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln

gez. Kuhnt L.S.
....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Hopfenberge“, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes, sowie der Begründung wurde ausgearbeitet vom:

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
Fauststraße 7 - 31675 Bückeburg
Tel. 05722 - 7188760

Bückeburg, den 12.07.2024

gez. Reinold
....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 14.12.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Hopfenberge“, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes, sowie dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.01.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Hopfenberge“, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes, sowie der Entwurf der Begründung haben vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausgelegen und wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung zeitgleich auf der Internetseite der Stadt Rinteln zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Rinteln, den 12.07.2024

gez. Lange
....
Bürgermeisterin

Erneute, eingeschränkte und verkürzte öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 15.03.2023 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Hopfenberge“, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes, sowie dem geänderten Entwurf der Begründung zugestimmt und seine erneute, eingeschränkte und verkürzte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 und § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten, eingeschränkten und verkürzten öffentlichen Auslegung wurden am 06.04.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Hopfenberge“, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes, sowie der geänderte Entwurf der Begründung haben vom 21.04.2023 bis 04.05.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 und § 13 a BauGB erneut, eingeschränkt auf die Änderungsgegenstände und verkürzt auf zwei Wochen öffentlich ausgelegen und wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung zeitgleich auf der Internetseite der Stadt Rinteln zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Rinteln, den 12.07.2024

gez. Lange
....
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rinteln hat den Bebauungsplan Nr. 81 „Am Hopfenberge“, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB in seiner Sitzung am 29.06.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB) beschlossen.

Rinteln, den 12.07.2024

gez. Lange
....
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 81 „Am Hopfenberge“, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.08.2024 im elektronischen Amtsblatt 2024 Nr. 2 der Stadt Rinteln ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 81 „Am Hopfenberge“, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes, ist damit am 02.08.2024 in Kraft getreten.

Rinteln, den 16.08.2024

gez. Lange
....
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Hopfenberge“, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes, ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rinteln, den __.__.____

....
Bürgermeisterin

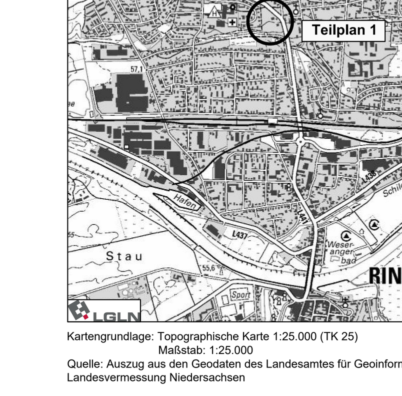
Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Rinteln, den 12.07.2024

gez. Lange
....
Bürgermeisterin

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000 (TK 25)
Maßstab: 1:25.000
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA1/1*/2 — Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen § 1) — § 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4 — Grundflächenzahl — § 16 BauNVO

GH max= 9,50 m — GH max = maximale Gesamthöhe der baulichen Anlage (siehe textl. Festsetzungen § 2) — § 16 BauNVO

TH max= 4,50 m — TH max = maximale Traufhöhe der baulichen Anlage (siehe textl. Festsetzungen § 2) — § 16 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE — § 9 (1) Nr. 2 BauGB

ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — § 22 BauNVO

o — offene Bauweise — § 22 BauNVO

Baugrenze (siehe textl. Festsetzungen § 3) — § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung: "Fuß- und Radweg"

GRÜNFLÄCHEN — § 9 (1) Nr. 15 BauGB

P — Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: "Siedlungsbezogener Grünzug" (siehe textl. Festsetzungen § 10(1))

Ö1 — öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: "Siedlungsbezogener Grünzug" (siehe textl. Festsetzungen § 10(1))

Ö2 — öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: "Extensivgrünland" (siehe textl. Festsetzungen § 10(1))

FLÄCHEN FÜR WALD — § 9 (1) Nr. 18 b BauGB

Fläche für Wald

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT — § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzungen § 7) — § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 10(3)) — § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN — § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB

30 kV-Stromleitung, unterirdisch

Schutzstreifen der Stromleitung (1 m beidseits der Leitung)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

L — Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Unterhaltungspflichtigen zu belastende Flächen — § 9 (1) Nr. 21 BauGB

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen — § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- 61 bis 65 dB - — Grenze der maßgeblichen Außengeräuschpegel, die Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 9) — § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe textl. Festsetzungen § 5) — § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Sichtdreiecksflächen, auf diesen Flächen sind jegliche sichtbehindernde Einrichtungen, bauliche Anlagen und Bewuchs ab einer Höhe von 0,80 m gemessen von der jeweils nächstliegenden Fahrbahnoberkante unzulässig.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Gebäude

22/6 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

Bemaßung

I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA 1/WA 1* und WA 2)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

(1) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA1*/WA2) sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA1*/WA2) werden gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen ausgeschlossen:

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

§ 2 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

(1) Die max. Höhe der baulichen Anlagen (Gesamthöhe) ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt. Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.

(2) Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, im Ausbauzustand. Als maßgebliche Bezugsebene wird die mittlere Frontbreite der zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, ausgerichteten Grundstücksgrenze definiert. Vor der endgültigen Fertigstellung der Verkehrsflächen sind die Straßenhöhen dem Ausbauplan (Anlage zur Begründung) zu entnehmen. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude an, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksseite, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.

§ 3 Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten und an öffentliche Straßenverkehrsflächen (Planstraßen) angrenzenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Carports und Garagen gem. § 12 BauNVO nicht zulässig.

§ 4 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des WA1-/WA1*-Gebietes sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten und innerhalb des WA2-Gebietes max. 8 Wohneinheiten zulässig.

§ 5 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

(1) Innerhalb der parallel zur Fläche für Wald festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Schutzbereich des Waldes), sind bauliche Anlagen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, unzulässig. Innerhalb der festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen aller Art unzulässig.

(2) Innerhalb der parallel zur Landesstraße 441 festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (straßenrechtliche Bauverbotszone), sind bauliche Anlagen aller Art (gem. § 24 Abs. 1 NStrG) einschließlich Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig.

§ 6 Rückhaltung des Oberflächenwassers
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das innerhalb des Bebauungsplanes anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende an die nächste Vorflut abgeben wird. Als Bemessung sind 5 l/s*ha für ein 10-jährliches Regenereignis zu Grunde zulegen.

§ 7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) CEF-Maßnahme: Anbringung von Nisthilfen (Brutvögel)

1. Innerhalb des Plangebietes (Teilplan 1) sind im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhaltenden Gehölze und des Waldbestandes (Fläche für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB) als Ersatz für verloren gegangene Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln artspezifisch geeignete Nistkästen wie folgt anzubringen:
   - 21 Nisthilfen für Kohlmeisen, Einflugloch 32 mm (z.B. Nisthöhle 1 B, Fluglochweite 32 mm von Schwegler oder vergleichbar),
   - 21 Nisthilfen für Blaumeisen, Einflugloch 26-28 mm (z.B. Schwegler Nisthöhle 1 B 26 mm, Hasselfeld Nistkasten für Kleinmeisen M2-27 oder vergleichbar),
   - 7 Nisthilfen für Gartenbaumläufer, Einflugöffnung direkt am Baumstamm (z.B. Baumläuferhöhle Typ 2 B von Schwegler oder vergleichbar),
   - 7 Nisthilfen für Stare, Einflugloch 45 mm (z.B. Hasselfeld Nistkasten für Stare Nr, STH, Schwegler Starenhöhle 3S oder vergleichbar).
2. Die Anbringung von bis zu 2 Nisthilfen an einen Baumstamm in unterschiedlichen Höhen und Expositionen ist zulässig. Die Anbringung hat bevorzugt in Höhen von 2-8 m und in Südost- oder Ost-Exposition zu erfolgen.
3. Für die Anbringung sind Baumstämme mit einen Durchmesser von mindestens 25-30 cm zu wählen.
4. Die Anbringung der Nistkästen hat innerhalb des Zeitraumes der Baufeldfreiräumung spätestens bis Ende Februar zu erfolgen. Die Funktionsfähigkeit zu Beginn der auf die Baufeldfreiräumung folgenden Brutzeit ist sicherzustellen.
5. Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten und sach- und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Nistkästen sind zu ersetzen.

(2) Anbringung von Nisthilfen (Brutvögel)

1. Innerhalb des im Bebauungsplan (Teilplan 1) festgesetzten WA 1*-Gebietes sind als Ersatz für verloren gegangene Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln insgesamt 7 artspezifisch geeignete Nistkästen an den neu zu errichtenden Gebäuden wie folgt anzubringen:
   - je Gebäude mindestens 1 Nisthilfe für den Hausrotschwanz, Halbhöhle (z.B. Nistkasten 2 HW oder 2 H von Schwegler, Nistkasten für Nischenbrüter von Hasselfeld Typ NBH oder vergleichbar).
2. Die Nistkästen sind unmittelbar nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen an den jeweiligen Gebäuden anzubringen. Die Anbringung hat in Höhen von 2-3 m und in Südost- oder Ost-Exposition zu erfolgen.
3. Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten und sach- und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Nistkästen sind zu ersetzen.

(3) CEF-Maßnahme: Anlage einer Obstwiese mit Hecke (Fledermäuse) – Teilplan 2

1. Innerhalb der im Bebauungsplan (Teilplan 2) festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine regionaltypische Obstbaumwiese mit extensiv genutztem Grünland und randlicher Heckenstruktur zu entwickeln.
   a. Entlang der westlichen Grenze sind in einer Breite von 5 m standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung ist zu 10 % aus Bäumen als Heister und zu 90 % aus Sträuchern herzustellen. Die Pflanzungen sind aus heimischen, 1 x verpflanzten Sträuchern mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm und Bäumen als 1 x verpflanzte Heister mit Höhen zwischen 150 bis 200 cm herzustellen. Die Bäume und Sträucher sind zueinander versetzt, mit einem Abstand von 1 - 1,50 m zueinander und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art mehrreihig zu pflanzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Als dauerhafte Heckenpflege ist das abwechselnde „Auf-den-Stock-setzen“ alle 10 – 15 Jahre einzelner 15 m langer Heckenabschnitte vorzunehmen, wobei sich geschnittene und ungeschnitten Abschnitte abwechseln. Zu den angrenzenden Flurstücksgrenzen ist über Sukzession ein 2 m breiter Saum zu entwickeln (halbruderale Gras-/ Staudenflur). Der Hinweis Nr. 10 ist zu beachten. Eine Mahd ist jährlich ab September oder sporadisch alle 2 – 3 Jahre ab September durchzuführen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. § 10 Abs. 4.
   b. Auf den verbleibenden Flächen sind regionaltypische Obstbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1 m Höhe gem. der Artenliste unter § 10 Abs. 4 in versetzten Reihen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzschnitt, Erziehungsschnitt, Erhaltungsschnitt). Die Pflanzabstände betragen mindestens 20 m zwischen den Bäumen und Reihen. Von den Flurstücksgrenzen ist jeweils ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Der Hinweis Nr. 10 ist zu beachten.
      - Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen, gegen Wildverbiss und Wühlmäuse zu schützen und fachgerecht zu verankern. Bei Abgang sind die entfallenen Gehölze zu ersetzen.
      - Die Fläche ist extensiv zu nutzen:
        Zweimalige Mahd pro Jahr, 1. Schnitt abhängig von Witterung und Bestandsentwicklung ab dem 15.07. jeden Jahres, 2. Schnitt mind. 8 Wochen nach dem ersten (Anfang/Mitte August); Abtransport des Mähgutes. Ab dem 15.03. bis zur ersten Mahd keine mechanischen Pflegearbeiten (schleppen, striegeln etc.) und außerhalb dieses Zeitraumes nur bei ausreichend tragfähigem (trockenem) Boden zulässig um Nabenschäden und Bodenverdichtungen zu vermeiden. Eine ganzjährige Extensivbeweidung ist in Bestimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
   c. Die Realisierung und Fertigstellung der Maßnahmen hat vor Beginn der Baufeldfreiräumung zu erfolgen. Die Funktionsfähigkeit zu Beginn der Baufeldfreiräumung ist sicherzustellen.
2. Die im Teilplan 2 festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend dem Versiegelungsgrad anteilig den Baugrundstücken und den neu entstehenden Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 „Am Hopfenberge“ (Teilplan 1) zugeordnet.

(4) Gebäudeabriss (Fledermäuse)

Vor Gebäudeabriss sind die Dachziegel händisch zu entfernen. Die Maßnahme ist durch einen Fledermauskundler zu begleiten.

(5) Beleuchtung (Fledermäuse/Insekten)

1. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungen mit warm-weißem LED-Licht (max. 3.000 Kelvin, Wellenlänge > 540 nm) zu verwenden. Es sind geringe Lichtintensitäten von < 0,1 lx zu verwenden. Bei Verwendung höherer Lichtintensitäten sind die Auswirkungen des künstlichen Lichts durch eine möglichst dichte Durchgrünung des Wohngebiets, auch entlang der Straßen mit großkronigen Bäumen zu mindern.
2. Eine Beeinträchtigung des Waldbestandes sowie der daran angrenzenden Grünflächen durch Lichtemissionen ist zu vermeiden. Im Bereich der privaten Grünfläche (P) sowie der öffentlichen Grünfläche (Ö2) sind Leuchten mit nach unten gerichteten Abstrahlwinkeln (<70°) zu verwenden.

§ 8 Bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

§ 9 Festsetzungen zum Immissionsschutz
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete am Tage und in der Nacht durch den Verkehrslärm der L 441 sind Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorzusehen.

1. Außenwohnbereiche sind auf der von der L 441 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
2. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind in dem von Überschreitungen betroffenen Bereich auf der von der L 441 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
3. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz beachtet werden.
4. In dem Bereich mit festgesetzten Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von Außenbauteilen ist nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.
5. Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall auf Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten die Orientierungswerte eingehalten oder geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können.

§ 10 Durchgrünung des Plangebietes
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a und b BauGB)

(1) **Öffentliche und private Grünflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1. Blühwiesen
   a. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche (Ö1) und die private Grünfläche (P) mit der Zweckbestimmung „Siedlungsbezogener Grünzug“ sind als artenreiche Blühwiese zu entwickeln und zu pflegen.
   b. Für die Aussaat ist ausschließlich Regiosaatgut für die Entwicklung von Blühstreifen (Ursprungsgebieten 6 (Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz) gemäß Erhaltungsmischungsverordnung) eines zertifizierten Herstellers zu verwenden.
   c. Der erste Schnitt erfolgt ab Anfang Juni. Insofern erforderlich kann eine zweite Mahd mindestens 8 Wochen danach durchgeführt werden. Eine Verbuschung der Fläche ist zu vermeiden. Das Mähgut ist abzufahren.
   d. Innerhalb der Privaten Grünfläche (P) sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Abgrabungen und Bodenauffüllungen nicht zulässig.
2. Extensivgrünland
   a. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Ö2) sind die Flächen als arten- und kräuterreiches Extensivgrünland anzulegen. Die Flächen sind mit standortheimischen Gräsern und Kräutern (mind. 30 % Kräuteranteil, Regiosaatgut aus den Ursprungsgebieten 6 (Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz) gemäß Erhaltungsmischungsverordnung) anzusäen.
   b. Eine Mahd erfolgt maximal 2x jährlich ab Anfang Juni, zweite Mahd mindestens 8 Wochen danach, sodass eine Verbuschung der Fläche vermieden wird. Das Mähgut ist abzufahren. Ziel ist der Erhalt bzw. die Entwicklung eines Wiesenstreifens bzw. Gras-/Staudensaums.
   c. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Abgrabungen und Bodenauffüllungen nicht zulässig.
3. Die öffentlichen Grünflächen sind nach Beginn der Erschließungsarbeiten und die privaten Grünflächen nach Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken zu realisieren, spätestens jedoch innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. der privaten Baumaßnahmen fertigzustellen.

(2) **Anzupflanzende Bäume – auf privaten Grundstücksflächen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1. Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm oder Stammbusch mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Halb- oder vorzugsweise Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste gem. Abs. 4.
2. Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

(3) **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Pflanzungen standortgerechter, im Naturraum heimischer Bäume und Sträucher zu ersetzen. Dabei richtet sich die Artenwahl nach den Angaben der Artenliste für standortgerechte Gehölzpflanzungen gem. Abs. 4. Die Pflanzungen sind aus heimischen, 2 x verpflanzten Sträuchern mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm herzustellen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Heister mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen.

(4) **Pflanzlisten**

1. Artenliste für standortgerechte Laubbäume

	Boden				Anpassung an Klimawandel
Nährstoffversorgung feucht (F), trocken (T)	mittel		gut		Trockenheits-resistenz
	F	T	F	T	
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)	●	●	●	●	-
Espe, Zitterpappel (*Populus tremula*)	○	●	○	●	X
Feldahorn (*Acer campestre*)		●		●	X
Hainbuche (*Carpinus betulus*)	●	●	●	●	X
Sandbirke (*Betula pendula*)	●	●			X
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)		●		●	-
Spitzahorn (*Acer platanoides*)	●	●	●	●	X
Stieleiche (*Quercus robur*)	●	●	●	●	-
Traubenkirsche (*Prunus padus*)	●		●		-
Vogelbeere, Eberesche (*Sorbus aucuparia*)	○	●			-
Vogelkirsche (*Prunus avium*)	○	●	○	●	-
Wildapfel (*Malus sylvestris*)		●		●	-
Wildbirne (*Pyrus pyraster*)		●		●	X
Winterlinde (*Tilia cordata*)		●		●	X
● = gut geeignet ○ = bedingt geeignet	X = trockenheitsresistent - = problematisch oder sehr eingeschränkte Trockenheitsresistenz				

2. Artenliste für standortgerechte Strauchpflanzungen

Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Laubgehölzarten ergänzt werden.

Sträucher:
Salix caprea — Salweide
Rosa canina — Hundsrose
Lonicera xylosteum — Gewöhnliche Heckenkirsche
Crataegus monogyna / laevigata — Eingriffliger / zweigriffliger Weißdorn
Sambucus nigra — Gewöhnlicher Holunder / Schwarzer Holunder

3. Artenliste für Obstgehölze (Teilplan 1)

Apfel
Baumann's Renette
Boskop
Gelber Richard
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm Klarapfel
Ontario
Purpurroter Cousinot
Rote Sternrenette
Roter Eiserapfel
Schöner von Nordhausen
Winterglockenapfel

Birne
Andenken an den Kongreß
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Köstliche von Charneux
Rote Dechantsbirne
Schweizer Wasserbirne

Kirsche
Büttners Rote Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Ochsenherzkirsche
Schwarze Königin
Van

Pflaume/Zwetsche
Hauszwetsche
Königin Victoria
Ontario-Pflaume
Oullins Reneclode
The Czar

Walnuss
Sämlinge

4. Artenliste für Obstgehölze (Teilplan 2)

Apfel
Altländer Pfannkuchenapfel
Berlepsch
Biesterfelder Renette
Boikenapfel
Dülmener Rosenapfel
Extertaler Klarapfel
Finkenwerder Prinzenapfel
Goldparmäne
Grahams Jubiläumsapfel
Gravensteiner
Harberts Renette
Holsteiner Cox
Horneburger Pfannkuchenapfel
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Nelkenapfel
Ontario
Rheinischer Bohnapfel
Riesenboiken
Rote Sternrenette
Roter Boskoop
Winterglockenapfel
Wöbers Rambour

Birne
Conference
Doppelte Phillipsbirne
Gellerts Butterbirne
Gräfin v. Paris
Gute Graue
Köstliche von Charneux
Pastorenbirne
Clapps Liebling

Kirsche
Burlat
Büttners Rote Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Kassins Frühe
Schneiders späte Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche

Pflaume/Zwetsche
Bühler Frühzwetschge
Hauszwetsche
Wangenheim
Kirkes Pflaume

Walnuss
Walnuss (Jugalns regia), verschiedene Sorten

II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1, 3 und 6 NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81.

§ 2 Dächer

(1) Auf den innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA1/WA1* und WA2) errichteten Hauptgebäuden sind nur Dächer mit Dachneigungen von 0 - 42 Grad zulässig.

(2) Als Farben für die Dachdeckung der Hauptbaukörper sind nur die Farbtöne "Rot-Braunrot", „Braun-Dunkelbraun“ und „Schwarz-Anthrazit“ in Anlehnung an die in § 4 genannten RAL-Töne zulässig.

(3) Flachdächer von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen), die nicht für die Errichtung von Solaranlagen vorgesehen sind, sind als Gründach anzulegen.

(4) Die unter Abs. 2 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Dachaufbauten, Dachfenster, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Gründächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen).

§ 3 Außenwände

(1) Als Material für die bestimmenden Ansichtsflächen der Hauptbaukörper sind:

- Sicht- und Klinkermauerwerk in den Farbtönen „rot-rotbraun“, „gelb“ und „weiß“,
- Putz in „rot-rotbraun“, „gelb“ und „weiß“
- Holzverschalung nur, wenn sie im Verhältnis zur Fläche je Außenwand untergeordnet ist (<50 % der jeweiligen Außenwand), in den Farbtönen „rot-rotbraun“, „gelb“ und „weiß“ sowie naturfarben

Die zulässigen Farbtöne sind aus den in § 4 genannten RAL-Farbtönen ableitbar. Konstruktives Fachwerk ist auch in den Farbtönen „braun“ und „anthrazit“ zulässig.

(2) An den Hauptgebäuden sind Baustoffimitationen und nachgeahmte Konstruktionen jeglicher Art, z.B. Klinker oder Fachwerkimitationen, unzulässig.

(3) Die unter Abs. 1 und 2 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Gartenhäuser sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen).

§ 4 Farbtöne

Für die in § 2 (2) und § 3 (1) festgesetzten Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR ableitbar.

(1) Für den Farbton "Rot - Braunrot" im Rahmen der RAL:

2001 - Rotorange	3005 - Weinrot
2002 - Blutorange	3009 - Oxydrot
3002 - Karminrot	3011 - Braunrot
3003 - Rubinrot	3013 - Tomatenrot
3004 - Purpurrot	3016 - Korallenrot

(2) Für den Farbton "Gelb" im Rahmen der RAL:

1001 - beige	1002 - sandgelb
1005 - honiggelb	1011 - braunbeige
1014 - elfenbein	1015 - hellelfenbein
1024 – ockergelb	

(3) Für den Farbton "Weiß" im Rahmen der RAL:

9018 - papyrusweiß
9016 - verkehrsweiß
9010 - reinweiß
9003 - signalweiß
9001 – cremeweiß

(4) Für den Farbton "Braun - Dunkelbraun" im Rahmen der RAL:

8001 - Ockerbraun	8014 - Sepiabraun
8003 - Lehmbraun	8015 - Kastanienbraun
8004 - Kupferbraun	8016 - Mahagonibraun
8007 - Rehbraun	8017 - Schokoladenbraun
8008 - Olivbraun	8023 - Orangebraun
8011 - Nussbraun	8024 - Beigebraun
8012 - Rotbraun	8025 - Blassbraun

(5) Für den Farbton „Schwarz - Anthrazit“ im Rahmen der RAL:

7016 - Anthrazitgrau	9004 - Signalschwarz
7021 - Schwarzgrau	9011 - Graphitschwarz
7024 - Graphitgrau	

§ 5 Einfriedungen

(1) Entlang der Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Straßenverkehrsflächen bzw. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen grenzen, wird die Höhe von Zäunen auf maximal 1,0 m begrenzt. Entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ sind nur durchsichtige Zäune (z.B. Maschendraht, Stabgitterzäune) ohne eingezogene Kunststofffolienbänder bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Hecken und Bepflanzungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist, mit Ausnahme der heimischen Eibe (Taxus baccata), ausgeschlossen. Bezugsebene ist die angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche, die festgesetzte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche bzw. der Rad- und Gehweg im ausgebauten Zustand.

(2) Die unter Abs. 1 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für aufgrund der Topografie erforderliche Stützmauern zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Errichtung von Einfriedungen gem. Abs. 1 auf den Stützmauern ist zulässig.

§ 6 Einstellplätze

(1) Je Wohnung im Ein- oder Zweifamilienhaus sind 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

(2) Je Wohnung im Mehrfamilienhaus sind 1,5 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

§ 7 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

(1) Die nach der Inanspruchnahme der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ verbleibende Grundstückfläche ist als Zier- oder Nutzgarten anzulegen.

(2) Die Gestaltung mit Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), ist auf den Flächen gem. Abs. 1 nur auf maximal fünf Prozent der Fläche zulässig. Die Anlage von Gartenteichen kann ausnahmsweise zugelassen werden. Kiesstreifen um die Gebäude als Spritzschutz sind bis zu einer Breite von max. 0,50 m zulässig.

(3) Im Bereich zwischen der straßenzugewandten Seite der Hauptgebäude und der festgesetzten Straßenflächen (sog. Vorgärten) sind gepflasterte, geschotterte und bekieste Flächen mit Ausnahme von Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen und notwendige Zuwegungen grundsätzlich unzulässig.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 500.000 € geahndet werden.

III. Hinweise

1. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578).

2. Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Hopfenberge“

Der Bebauungsplan besteht aus dem Teilplan 1 (Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften) und dem Teilplan 2 (externe Kompensationsfläche – Artenschutz).

3. DIN-Vorschriften und Richtlinien

Die in den textlichen Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften und Richtlinien werden bei der Stadt Rinteln bereitgehalten.

4. Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet ist im Westen, Norden und Osten umgeben von archäologischen Fundstellen. Beim Bau des Krankenhauses wurde im Jahr 1963 das Randstück eines Tongefäßes der vorrömischen Eisenzeit/römischen Kaiserzeit entdeckt (Rinteln FStNr. 24). Weitere Lesefunde wurden nördlich davon bei baubegleitenden Untersuchungen 2021 an der Sauerbruchstraße gemacht (Rinteln FStNr. 106). Nördlich des Plangebietes wurde Keramik der mittleren und jüngeren vorrömischen Eisenzeit im Jahr 1972 in einer Baugrube am Matthias-Claudius-Weg geborgen (Rinteln FStNr. 25). Etwas weiter östlich im Bereich der Straße auf der Höhe, fanden sich in den 1950er Jahren bei Probegrabungen Siedlungsspuren der vorrömischen Eisenzeit und der römischen Kaiserzeit und des hohen oder späten Mittelalters (Rinteln FStNr. 23), weitere Funde konnten bei baubegleitenden Untersuchungen wenig weiter östlich im Jahr 2021 bestätigt werden (Rinteln FStNr. 105).

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder, wie in diesem Fall, mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Auflagen und Hinweise:

1. Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, **mindestens** aber **vier Wochen** vorher **schriftlich** anzuzeigen. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt sowie an die zuständige Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeburg, Tel. 05722/9566-15 oder Email: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) zu richten. (A)
2. Vor Beginn der Erdarbeiten muss **eine systematische Prospektion des Plangebietes** mit der Metallsonde durch die Kommunalarchäologie Schaumburger Landschaft erfolgen. (A)
3. Zur Verbesserung der Planungssicherheit müssen bei den Erschließungsarbeiten und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie **archäologische Voruntersuchungen** in Form von Sondagen durchgeführt werden. Erst dadurch kann die Denkmalqualität und -ausdehnung bestimmt und Störungen des weiteren Bauablaufes durch unerwartet auftretende Funde minimiert werden. (A)
4. Der Oberbodenabtrag hat mit einem **Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel** nach Vorgaben und **im Beisein einer durch den Bauherren zu beauftragenden archäologischen Grabungsfirma** zu erfolgen. (A)
5. Im Falle erhaltener Befunde sind wiederum in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie **archäologische Ausgrabungen** anzusetzen, deren Umfang und Dauer von der Ausdehnung der Funde und Befunde abhängig ist. Die Details einer archäologischen Untersuchung sind in einer gesonderten Vereinbarung festzuhalten. (A)
6. Die durch die Untersuchungen entstehenden **Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz** können nicht von der Kommunalarchäologie getragen werden (Verursacherprinzip gem. § 6 Abs. 3 NDSchG). (H)

5. Hinweise zum Artenschutz – Baufeldfreiräumung, Schutz von Einzelgehölzen und ökologische Baubegleitung

1. Baufeldfreimachung
   a. Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
   b. Ein Abriss der Gebäude ist zum Schutz der Fledermäuse nur in dem Zeitraum zwischen 01.11. und 31.03. zulässig. Die abzureißenden Gebäude sind vorab durch einen Fachmann für Fledermäuse zu überprüfen, um eine Nutzung als Winterquartier auszuschließen.
   c. Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
2. Hinweise zum Schutz der zu erhaltenden Einzelgehölze

   Die in § 9 Abs. 3 genannten Einzelgehölze sind vor Beginn der Arbeiten zur Baufeldfreiräumung gem. der Vorgaben der DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) in der Örtlichkeit durch entsprechend qualifiziertes Fachpersonal kenntlich abzugrenzen.
3. Ökologische Baubegleitung
   a. Für die Planung und Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen. Die ökologische Baubegleitung ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg vor Beginn der Planung/Umsetzung schriftlich zu benennen. Die Planung und Ausführung der Maßnahmen sind durch die ökologische Baubegleitung zu begleiten und schriftlich zu dokumentieren.
   b. Zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und dem Gehölzerhalt im Zusammenhang mit der Baufeldräumung, dem Gebäudeabriss, den Erschließungsarbeiten und dem Straßenbau, ist eine ökologischen Baubegleitung zu beauftragen und der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Maßnahmen schriftlich zu benennen.
   c. Sofern die Kontrolle der ökologischen Baubegleitung vor dem Gebäudeabriss einen positiven Fledermaus-Besatz ergibt, ist die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
4. Hinweise zur Anbringung von Nistkästen im Plangebiet

   Die gem. § 7 Abs. 1 und 2 vorzusehenden Nisthilfen für Brutvögel sind vor Fressfeinden (z.B. Waschbären, Marder) zu schützen.

6. Belange der Bundeswehr

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz sowie einem Hubschraubertiefflugkorridor. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.

Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten. Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, sind der Bundeswehr in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

7. Kampfmittel

Für die Planflächen liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor:

Fläche A (Teilplan 1, Bereich Mindener Straße und Teilplan 2)
Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche B (Teilplan 1)
Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

8. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen

a. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

b. Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden.

c. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

d. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

e. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie dient als Leitfaden zu diesem Thema.

9. Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln (siehe textliche Festsetzung § 7 (3))

Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, mineralische Stickstoffdüngung und Gülleausbringung ist unzulässig.

10. Mittelspannungskabel der Westfalen Weser Netz GmbH (siehe textliche Festsetzung § 7 (3))

Innerhalb des Teilplanes 2 verläuft ein durch ein im Grundbuch verzeichnetes Leitungsrecht dinglich gesichertes Mittelspannungskabel der Westfalen Weser Netz GmbH.

Der Schutzstreifen des Mittelspannungskabels beträgt 2,0 m, wobei die Lage des Kabels die Mitte des Schutzstreifens darstellt. Das Kabel darf innerhalb des Schutzstreifens auf Grund der Bestimmungen (VDE, DVGW) nicht überbaut und mit Tiefwurzlern überpflanzt werden.

Erdarbeiten in der Nähe der vorgenannten Versorgungseinrichtungen müssen dem Betriebsbereich Porta Westfalica Tel.: 05251 - 503 - 4081 wenigstens 8 Tage vorher mitgeteilt werden.

Das ausführende Bauunternehmen hat vor Baubeginn Erkundigungen über die Kabel und Leitungen bei der Westfalen Weser Netz GmbH unter planauskunft@ww-energie.com einzuholen.

Die jeweils gültige Kabelschutzanweisung ist zu beachten.

Bauleitplanung der Stadt Rinteln
Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 81 „Am Hopfenberge“

einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung und Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Bebauungsplan der Innenentwicklung
(gem. § 13 a BauGB)

- Abschrift -

Maßstab 1:1.000

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31675 Bückeburg - Fauststraße 7
Telefon 05722 - 7188760