

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Präambel des Bebauungsplanes
(einschl. örtlicher Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 59 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung hat der Rat der Stadt Rinteln diesen Bebauungsplan Nr. 20 „Im Gallenort“, OT Exten, einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Regete“ mit 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Rinteln, den 21.12.2016
gez. Priemer L.S.
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

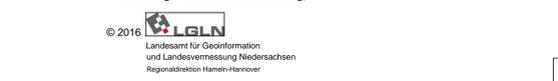
Der Rat der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 24.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Im Gallenort“, OT Exten, einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Regete“ mit 1. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB am 02.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rinteln, den 21.12.2016
gez. Priemer L.S.
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Exten
Flur: 2, 6

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: L4-26/2014, Stand vom 18.04.2016).

Rinteln, den 20.12.2016
LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln

gez. Schenk L.S.
(Schenk) Vermessungsdirektor

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 „Im Gallenort“, OT Exten, einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Regete“ mit 1. Änderung, und der Entwurf der Begründung wurde ausgearbeitet vom:

Planungsbüro REINOLD
Seetorstraße 1a - 31737 Rinteln
Tel. 05751 - 9646744 Fax: 05751 - 9646745

Rinteln, den 13.12.2016
gez. Reinold L.S.
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 09.06.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 „Im Gallenort“, OT Exten, einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Regete“ mit 1. Änderung, und 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 18.06.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 „Im Gallenort“, OT Exten, einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Regete“ mit 1. Änderung, und Entwurf der Begründung haben vom 28.06.2016 bis 28.07.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausgelegt.

Rinteln, den 21.12.2016
gez. Priemer L.S.
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rinteln hat den Bebauungsplan Nr. 20 „Im Gallenort“, OT Exten, einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Regete“ mit 1. Änderung, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB in seiner Sitzung am 08.12.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB) beschlossen.

Rinteln, den 21.12.2016
gez. Priemer L.S.
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Im Gallenort“, OT Exten, einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Regete“ mit 1. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.12.2016 im Amtsblatt Nr. 13/2016 bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 30.12.2016 wirksam geworden.
Rinteln, den 02.01.2017
gez. Priemer L.S.
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 20 „Im Gallenort“, OT Exten, einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Regete“ mit 1. Änderung, ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

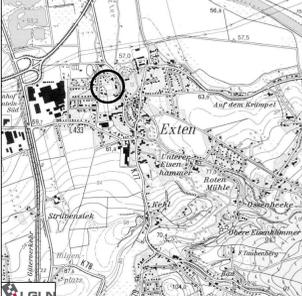
Rinteln, den _____
Bürgermeister

Ausfertigervermerk

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 21.12.2016
gez. Priemer L.S.
Bürgermeister

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000 (TK 25)
Maßstab: 1:25.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA/WA*	Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen § 1)	§ 4 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,3	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
(0,9)	Geschossflächenzahl	§ 16 BauNVO
GHmax= 9,50 m	GHmax = maximale Gebäudehöhe (siehe textl. Festsetzungen § 3)	§ 16 BauNVO
BAUWEISE; BAUGRENZE		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
ED	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
Baugrenze	Baugrenze	§ 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
öffentliche Verkehrsflächen	öffentliche Verkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 (5) BauNVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen	Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
Abgrenzung der Teiländerung des B-Planes Nr. 2 mit 1. Änderung	Abgrenzung der Teiländerung des B-Planes Nr. 2 mit 1. Änderung	
Schutzgebiet für Grundwasser- und Quellwassergewinnung (Trinkwassergewinnungsgebiet Heinekamp, Schutzzone III, auf die Verordnung wird hingewiesen)	Schutzgebiet für Grundwasser- und Quellwassergewinnung (Trinkwassergewinnungsgebiet Heinekamp, Schutzzone III, auf die Verordnung wird hingewiesen)	
Ga/St	Flächen für Garagen und Stellplätze	
M	Müllbehältersammelplatz	
SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
Gebäude	Gebäude	
Flurstücksnummer	Flurstücksnummer	
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten	Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten	
Bemaßung	Bemaßung	

I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (gem. §§ 4 u. 1 (6) BauNVO)

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

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

(2) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA/WA*) 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 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des WA*-Gebietes sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

§ 3 Höhen der baulichen Anlagen (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(1) Die Gebäudehöhe der innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA* errichteten Gebäude wird auf 9,50 m über Bezugsfläche begrenzt. Als maximale Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut lotrecht zur gewachsenen Erdoberfläche definiert. Solarenergieanlagen bleiben von der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe ausgenommen.

(2) Bezugsfläche i.S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden Verkehrsflächen (Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist), gemessen in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze. Vor der endgültigen Fertigstellung der Verkehrsflächen sind die Straßenhöhen dem Ausbauplan zu entnehmen. Steigt bzw. fällt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus jenem Maß, das sich durch die Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, jeweils lotrecht über dem höchsten Punkt der Dachhaut (Gebäudehöhe), und der Bezugsfläche ergibt.

§ 4 Anzupflanzende von Bäume (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

(1) Je angefangene 400 qm Grundstückfläche des WA*-Gebietes ist auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein groß- oder mittelkroniger Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hoch- oder Halbstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Hinweise 4 und 5.

(2) Die Pflanzmaßnahmen sind bei Beginn der privaten Baumaßnahmen, spätestens jedoch eine Vegetationsperiode nach Baubeginn auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Kompensationsmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn, fertig zu stellen.

§ 5 Ableitung des Oberflächenwassers (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten WA*-Gebietes ist das auf den Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten und gedrosselt an den in der B-Plan festgesetzten Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, zu verlegenden Regenwasserkanal abzugeben. Der Drosselabfluss je Grundstück beträgt max. 5 l/s und ha.

§ 6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (GFL, L) sind bauliche Anlagen (Nebenanlagen, Garagen, offene Kleingaragen) nicht zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf das im Bebauungsplan festgesetzte WA*-Gebiet.

§ 2 Dächer

- (1) Auf den innerhalb des festgesetzten WA*-Gebietes errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28 - 48 Grad zulässig. Bei Grasdächern ist eine geringere Dachneigung zulässig. Von der Festsetzung der Dachneigungen sind untergeordnete Gebäudeteile, Erker und Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 25 qm ausgenommen.
- (2) Als Farben für die Dachdeckung sind die Farbtöne von „weiß“, „gelb“, „grün“ und „blau“ unzulässig. Dies gilt jedoch nicht für Solarelemente, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten.
- (3) Glänzend engoblierte und reflektierende Dachziegel bzw. -steine sind nicht zulässig.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 5 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 mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 500.000 € geahndet werden.

III. Hinweise

1. Baunutzungsverordnung
Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) erstellt worden.

2. Archäologischer Denkmalschutz

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Die Bodenfunde sind nach den Vorschriften des § 14 NDSchG unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Stadt Rinteln oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, sofern nicht die Denkmalenschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die zuständige staatliche Denkmalschutzbehörde und ihre Beauftragten sind berechtigt, Bodenfunde zu bergen und die notwendigen Maßnahmen zur Klärung der Fundumstände sowie zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenfunde durchzuführen.

3. Artenschutz

Die Bauteilräumung ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang März bis Ende September) durchzuführen. Ist ein Baubeginn innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vor Beginn der Bauteilräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebietes auf mögliche Vogelbruten von einem fachlich qualifizierten Biologen durchzuführen.

4. Artenliste für standortheintliche und -gerechte Gehölzpflanzungen

Großkronige Laubbäume	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzernle
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus robur „Fastigiata“</i>	Säuleneiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
Mittelkronige Laubbäume	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

5. Sortenliste für typische und bewährte Obstgehölze

Äpfel	
Krügler Dickstiel	
Danziger Kantapfel	
Kaiser Wilhelm	
Baumans Renette	
Goldparmäne	
Kasseler Renette	
Aderslebter Cavall	
Finkenwerder Herbstprinz	
Halberstädter Jungfernapfel	
Schöner von Nordhausen	
Biesterfeld Renette	
Schwäbische Renette	
Sulinger Grünlind	
Bremer Doornapfel	

Birnen	
Bosc's Flaschenbirne	
Cripps Liebling	
Gellerts Butterbirne	
Gräfin v. Paris	
Gute Graue	
Gute Luise	
Köstliche von Charneux	
Pastorenbirne	
Rote Dechantsbirne	
Wild-Birne „Beach Hill“	

Kirschen	
Dolleseppel	
Schneiders späte Knorpelkirsche	
Schattenmorelle	

Pflaumen, Renecloiden, Mirabellen	
Frühweitsche	
Hauszweitsche	
Nancy Mirabelle	
Ontariopflaume	
Quillins Renecloide	
Wangenheimer	

Walnuss	
Diverse Sorten	

Bauleitplanung der Stadt Rinteln
Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 20
„Im Gallenort“
OT Exten
einschl. örtlicher Bauvorschriften
einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 2
„Regete“
mit 1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung
(gem. § 13 a BauGB)

- Abschrift -

Maßstab 1:500

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Seetorstraße 1a
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

