

Teil I: Planzeichnung

Maßstab 1 : 1.000

Gemarkung Engern, Flur 1, Stand der Flurkarte: 12.01.2007



Allgemeines Wohngebiet	GRZ 0,4
Dachneigung	Höhe der höchsten Anlage
mindestens 30°	Firsthöhe 8,50 m
Bauweise	Bauweise
ED	o

WA	GRZ 0,4
Dachneigung	Höhe der höchsten Anlage
mindestens 30°	Firsthöhe 8,50 m
Bauweise	Bauweise
E	o

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. I S. 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, Planzeichenverordnung 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 Planzeichenverordnung im Maßstab 1:1.000 (Teil I) und den textlichen Festsetzungen (Teil II).
- Die Begründung zum Bebauungsplan (Teil III) inkl. des Umweltberichtes und der Grünordnungsplan als Anlage sind dem Bebauungsplan beigelegt.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Zulässig sind
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Als Ausnahme zugelassen werden nach § 1 (5) BauNVO die nach § 4 (2) zulässigen Einrichtungen nach Ziffer 2 und 3:
- nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nach § 4 (3) BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
- Nicht zugelassen sind nach § 1 (6) BauNVO die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Einrichtungen:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO
Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ = 0,4) sind Höchstwerte. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 (1) BauNVO ist nicht zulässig.

- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 19 BauNVO
Die max. zulässige Firsthöhe wird auf 8,50 m festgelegt. Als Firsthöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen der Oberkante des Firstes (Oberkante Firststein, Firstziegel) und Oberfläche der fertiggestellten Erschließungsstraße.

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 überdeckte Stellplätze (Carports) können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden. Als Abstand zu den privaten 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. Zu den privaten Straßenverkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- Im Bereich der gekennzeichneten Baugrenzen sind zum Schutz vor Verkehrslärm der Eisenbahnstrecke bei der Errichtung, Nutzungsänderung oder baulichen Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es sind bauliche Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 vorzunehmen.

5. Verkehrsflächen

- Für die Verkehrsflächen im Geltungsbereich gemäß § 9 (1) Ziff. 11 BauGB sind die Verkehrsflächen verbindlich, die nach der verkehrsgerechten Umgestaltung durch die endgültige Straßenvermessung ermittelt werden. Alle 15 m ist ein Baum (Eiche-Quercus robur, StU 12-14) zu pflanzen.

6. Versorgungsleitungen

- Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen aller Art unterirdisch anzulegen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- Die gekennzeichneten Flächen im Plan sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 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 Ausgleichsfläche ist in der nächsten Pflanzperiode nach Baubeginn der Erschließungsstraße anzulegen.

9. Hochwasserschutz

- Zur Sicherung der Bebauung und zum Ausgleich für in anspruchgenommenen Retentionsraum des Weserhochwassers ist der Boden der Ausgleichsfläche um 0,23 m im Mittel abzutragen.

C. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

1. Geltungsbereich

- Der Geltungsbereich der Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hinter den Höfen".

2. Dachgestaltung

- 2.1 Dachneigung
Die Dachneigung der Gebäude muss mindestens 30° betragen. Unterschreitungen der festgesetzten Dachneigung sind zulässig bei untergeordneten Dächteilen, 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 Farbtöne gilt nicht für Hauptgebäude, deren Dachneigung kleiner als 30° ist und der Gewinnung von regenerativer Energie dient bzw. für Grasdächer.

3. Gestaltung von Freiflächen

- Im Plangebiet sind die unbenutzten privaten Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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

- Aus den unmittelbarem Umfeld des Plangebietes sind archäologische Bodenfunde bekannt. So wurde vor einigen Jahren nur etwas 20 m westlich des Plangebietes bei Gartenarbeiten eine römische Münze aus dem 2. Jahrhundert n. Chr. entdeckt. Da das Areal bislang unbebaut ist, ist im Verlauf der Erschließungsarbeiten mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen.
Aufgrund dessen bedürfen die Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung (ges. § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) der Unteren Denkmalschutzbehörde.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frugeschichtliche 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.

Alltaster

- Nach jetzigem Erkenntnisstand (Februar 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.

Regenwasser

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

Schmutzwasser

- Aufgrund der örtlichen Grundstückslage ist durch ein Nivelement festzustellen, ob die neu entstehenden Baugrundstücke, die mit einem Kellergeschoss bebaut werden, eine Hebeanlage benötigen, um an den öffentlichen SW Kanal anzuschließen.

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 Allgemeines Wohngebiet (WA) 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 Häuser überwiegend 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 Netz der vorhandenen Wasserversorgung in der Straße "Am Schildgraben" gewährleistet werden. Die neuen Versorgungsleitungen werden von der Straße "Hinter den Höfen" durch das Gebiet bis zur Straße "Am Schildgraben" geführt.

Solaranlage

- 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. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen deshalb die Festlegung der Hauptfirstrichtung in Ost-Westrichtung vor. Damit ergibt sich die Möglichkeit für die Solaranlage auf den Dächern. Es wird daher empfohlen, Kollektorflächen zur Energiegewinnung auf den Dachflächen zu integrieren.

Erläuterung der Planzeichen

(Auszug aus der Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90)

1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
1.1.3	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
2.5	Grundflächenzahl	GRZ 0,4
2.7	Firsthöhe	8,50 m
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
3.1	Offene Bauweise	
3.1.1	nur Einzelhäuser zulässig	
3.1.4	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
3.5	Baugrenze	
6.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
6.3	Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Privatstraße"	
	Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche"	
9.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
	private Grünfläche	
13.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
13.1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
13.2.1	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
15.	Sonstige Planzeichen	
15.13	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
15.15	Geh-Fahr- und Leitungsrecht (zu Gunsten von Ver- und Entsorgungsträgern)	
	Firstrichtung	
	passiver Schallschutz nach DIN 4109	
	Maßlinie und Maß in m	
	Flurstücksgrenzen / Grenzpunkte	
	Flurstücksnummer	
	Gebäude (Bestand)	

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

"Hinter den Höfen"

STADT RINTELN

- Ortsteil Engern -



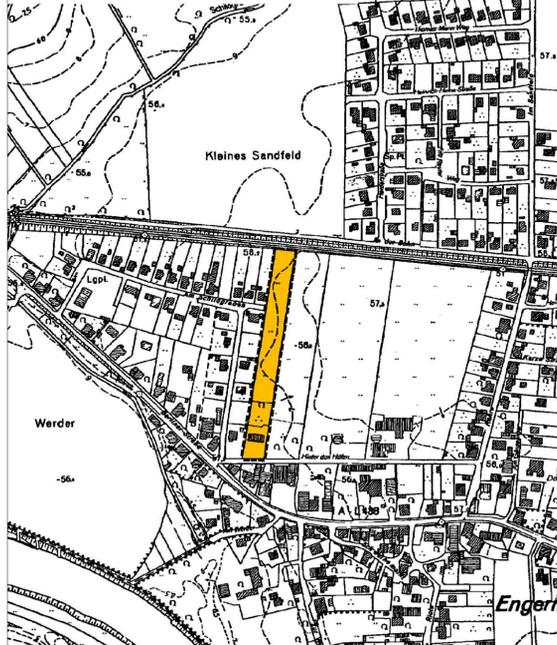
M. 1 : 1000

Urschrift

Stand: 08.04.2008

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Rinteln den Bebauungsplan Nr. 19 "Nördliche Behrenstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.</p> <p>Rinteln, den 08.04.2008</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 14.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Hinter den Höfen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.04.2007 ortsblich bekannt gemacht.</p> <p>Rinteln, den 08.04.2008</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Vervielfältigungsvermerk</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Engern, 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 12.01.2007) 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. Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hameln - Katasteramt Rinteln - Rinteln, den</p>	<p>Planverfasser:</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:</p> <p></p> <p>Planungsbüro Rinteln Am Spielplatz 2, 31737 Rinteln Tel. 05261 99033, Fax 05261 99030 e-mail: ILB.Rinteln@web.de</p> <p>Rinteln, den 08.04.2008</p> <p>Unterschrift</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 08.09.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.09.2007 ortsblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 25.09.2007 bis zum 25.10.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Rinteln, den 08.04.2008</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 ortsblich bekannt gemacht. 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 den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.12.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Rinteln, den 08.04.2008</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Anzeige</p> <p>Der Bebauungsplan 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 Az.: Landkreis Schaumburg Der Landrat Im Auftrage</p>	<p>Genehmigung</p> <p>Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB (§ 4 BauGB) ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.</p> <p>Stadthagen, den Az.: Landkreis Schaumburg Der Landrat Im Auftrage</p>	<p>Beitrittsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Rinteln ist in der Verfügung (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 ortsblich bekannt gemacht.</p> <p>Rinteln, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 31.08.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Schaumburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.08.2008 in Kraft getreten.</p> <p>Rinteln, den 08.04.2008</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>	