

Präambel

und Ausfertigung 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 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Rinteln diesen Bebauungsplan Nr. 1 "Auf dem langen Lande", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen:

Rinteln, den 30.03.1999
Bürgermeister
gez. Buchholz
(Buchholz)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.04.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.14.05.1998 örtlich bekannt gemacht.

Rinteln, den 30.03.1999
Bürgermeister
gez. Buchholz
(Buchholz)

Planunterlagen

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte
Flur: 20, Maßstab: 1/1000
Gemarkung: Möllenbeck

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nicht-gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.10.85 Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989 Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom).

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
Katasteramt Rinteln

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Niedersächsische Landesgesellschaft mbH
Arndtstraße 19
30167 Hannover
(Handwritten signature)
Niedersächsische Landesgesellschaft mbH
Arndtstraße 19 • 30167 Hannover

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.11.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (§ 9 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03./04.12.1998 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 15.12.1998 bis 18.01.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rinteln, den 30.03.1999
Bürgermeister
gez. Buchholz
(Buchholz)

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rinteln, den
Bürgermeister
(Buchholz)

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans 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.

Rinteln, den
Bürgermeister
(Buchholz)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.03.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rinteln, den 30.03.1999
Bürgermeister
gez. Buchholz
(Buchholz)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Rinteln, den
Bürgermeister
.....

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB hat die Stadt am 21.12.1998 örtlich bekannt gemacht, daß der Bebauungsplan Nr. 1 "Auf dem langen Lande", 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung beschlossen worden ist. Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit am 21.12.1998 rechtsverbindlich geworden.

Rinteln, den 21.12.1998
Bürgermeister
gez. Buchholz
(Buchholz)

Mängel der Abwägung

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

Rinteln, den
Bürgermeister
.....



Planzeichen (PlanzV '90)

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0.3 / 0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - I/II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- Bauweise / Baugrenze**
 - o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 - ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
 - E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
 - Ein-/Ausfahrt (§ 9 (1) 4, 11 und (6) BauGB)
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen / Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgänger und Radfahrer
- Grünflächen / Flächen für Aufschüttungen**
 - Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
 - Parkanlage
 - Fläche für Aufschüttungen/Lärmschutzwall/Lärmschutzwand (§ 9 (17) und (24) BauGB) (Höhe 2.0 m über natürlichem Geländeneiveau)
- Wasserflächen**
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft/Rückhaltebecken (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 25 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
 - Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)
 - Stellung baulicher Anlagen (Hauptbaukörper / Firstrichtung) (§ 9 (1) 2 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)**
 - Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung von mehr als 0,80 m über dem Straßenniveau freizuhalten. Ausgenommen sind einzelne Hochstamm-bäume.

Textliche Festsetzungen

- Art der Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**
 - Allgemeine Wohngebiete (WA): Zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Allgemeine Wohngebiete (WA1): Allgemein zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO. Nicht zulässig und damit nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO.
- Maß der Nutzung, Bauweise**
 - Die Sockelhöhe der Gebäude, als Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OKF), darf maximal 0,80 m über dem Niveau der erschließenden, fertig ausgebauten Straßenverkehrsfläche, mittig vor dem Grundstück betragen. (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - Die Traufkante eingeschossiger Gebäude, als Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der aufgehenden Außenwand, darf maximal 3,50 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens liegen. (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind nur bis zu einer Grundflächentiefe von 15 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straßenverkehrsfläche, zulässig. Die Festsetzung gilt nur für Grundstücke, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsflächen anschließen. (§ 12 (6) BauNVO)
 - Private Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig, d. h. mit einem versickerungsfähigen Anteil von mindestens 30 % herzustellen.
 - Mit Ausnahme des WA1-Gebietes dürfen die Zufahrten und Abfahrten von den privaten Grundstückflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Breite von 3 m nicht überschreiten. Bei Anlagen von mehr als einem Einstellplatz darf die Zu- und Abfahrt auf maximal 5 m erweitert werden.
 - In Einzel- und Doppelhaushälften wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei begrenzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzten Anlagen überschritten werden:
 - für Grundstücke mit Einzelhausbebauung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35;
 - für Grundstücke mit Doppelhausbebauung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4;
 - für das Gebiet WA1 ist § 19 Abs. 4 BauNVO nicht anzuwenden.
- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Innerhalb der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Baum- und Sträucherarten (Pflanzenliste siehe Begründung) im Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung fremdländischer Blütensträucher in Anteilen bis zu 20 % ist zulässig.
- Lärmschutz**

Bis zu einer Entfernung von 70 m von der Fahrbahnachse der Lemgoer Straße (B 238) werden passive Lärmschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden notwendig. Zur Einhaltung eines ausreichenden Schallschutzniveaus müssen die Außenwandbauteile von Aufenthaltsräumen ein Schalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) aufweisen. (§ 9 (1) 24 BauGB)

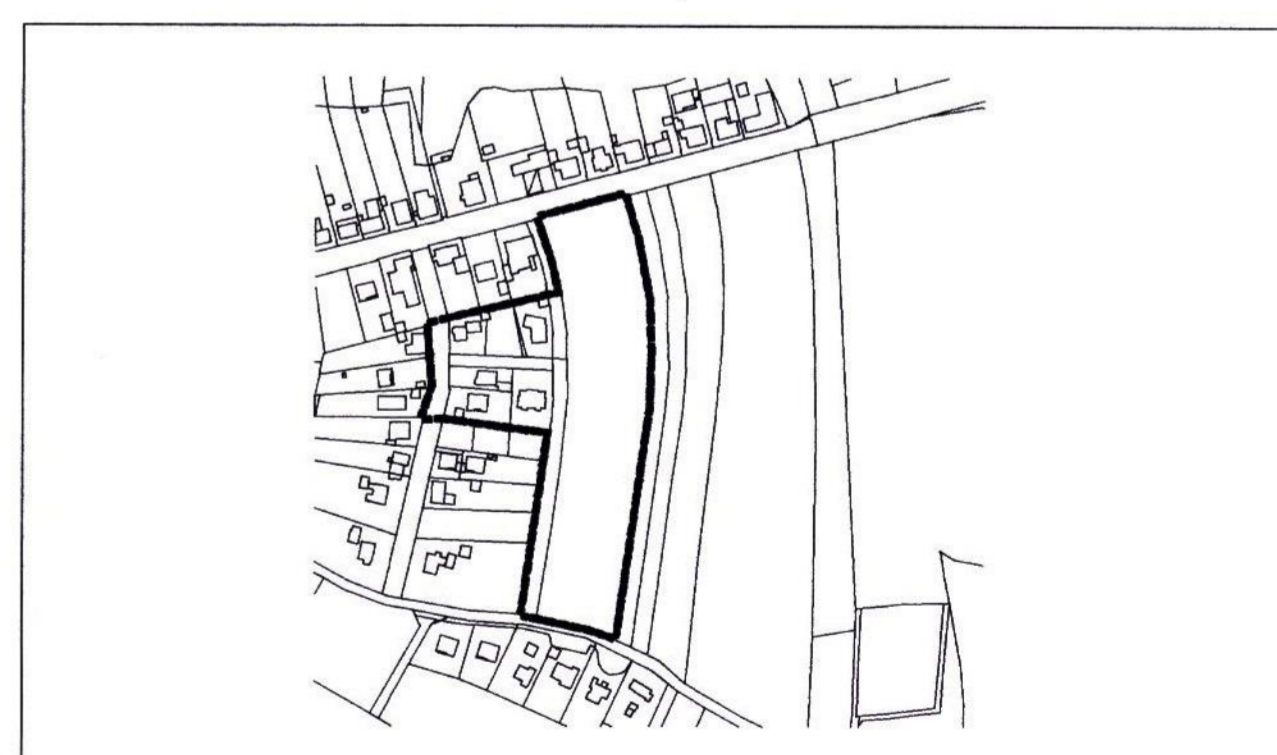
Örtliche Bauvorschrift (§§ 56, 97 und 98 BauNVO)

- Geltungsbereich:**
Die örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1 "Auf dem langen Lande". Sie gilt nicht innerhalb des WA1-Gebietes und nicht für Gebäude, die vor Inkrafttreten dieser 1. Änderung bereits erstellt waren.
- Dächer**
Hauptbaukörper sind mit symmetrisch geneigten Dächern in Neigungen zwischen 35° und 48° auszuführen. Geneigte Dächer sind mit Betondachsteinen oder Tonziegeln in "roten" Farbönen (siehe RAL-Farbliste in Begründung) einzudecken. Abweichend davon können Pultdächer und begrünzte Dächer (Grasdächer) mit einer Dachneigung von minimal 20° zugelassen werden. Solaranlagen, liegende Dachflächenfenster und Wintergärten sind zulässig. Materialien, die andere vortauschen, sind nicht zulässig.
- Einfriedigungen**
Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 1 m über der Straßenoberfläche zulässig oder es ist gänzlich darauf zu verzichten.
- Ordnungswidrigkeiten:**
Ordnungswidrig nach § 91 (3) BauNVO handelt, wer den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) BauNVO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.

Hinweis

Rechtsgrundlage
Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses letzten Fassung.

Planübersicht Maßstab 1/5.000



Niedersächsische Landesgesellschaft m.b.H.
Zentrale
Arndtstraße 19
30167 Hannover
Telefon (0511) 1211-0
Telefax (0511) 1211-214

Stadt Rinteln
Ortsteil Möllenbeck
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1
"Auf dem langen Lande"

Maßstab 1/1.000
Hannover, 30.03.1999

1. Ausfertigung