



Planzeichnung



Maßstab 1 : 500

Quelle:

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Verfahrensvermerke

Präambel des Bebauungsplanes

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Rinteln den Bebauungsplan Nr. 12 "Weserberghausweg III" (Innenentwicklung nach § 13 a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rinteln, den 18.12.2017

gez. Thomas Priemer

Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 16.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Weserberghausweg III" (Innenentwicklung nach § 13 a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Rinteln, den 18.12.2017

gez. Thomas Priemer

Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1 : 1.000
 Gemarkung: Todenmann
 Flur: 1

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: L4-190/2016, Stand vom 08.06.2016). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover
 Katasteramt Rinteln

Rinteln, den 12.12.2017

gez. Vermessungsdirektor
 Alexander Schenk
 Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 10.05.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB und der Begründung haben vom 03.07.2017 bis zum 03.08.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rinteln, den 18.12.2017

gez. Thomas Priemer
 Der Bürgermeister

C. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 84 NBauO)

- 2.2 Dachdeckung**
Für die Dächer der Hauptgebäude sind Dachdeckungen aus gebrannten Tonziegeln sowie Betondachziegeln zulässig. Glanzend engoblierte (mit keramischer Überzugsmasse versehen), reflektierende Dachziegel bzw. -steine und Metall- und Kunststoffdeckungen sind nicht zulässig. 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. 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 unbebauten privaten Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf den Grundstücksflächen südlich der neu geplanten Häuser sind Mauern zum Abfangen der Geländehöhenunterschiede im Grenzabstandsbereich nur bis zur einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- 4. Versickerung von Niederschlagswasser**
Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Die Regelungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) sind zu beachten.
- 5. Ordnungswidrigkeit**
Ordnungswidrig handelt nach § 80 (5) 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

Hinweise zur Archäologie / zu Bodenfunden
 Im Umfeld des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde ist daher auch im Plangebiet zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß den jeweiligen Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Die Genehmigung ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rinteln zu beantragen. Durch die ggf. mit Auflagen und Bedingungen versehene Genehmigung wird sichergestellt, dass archäologische Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. 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 Rinteln. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden. 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 Rinteln zu richten. Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleensammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rinteln unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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.

Nist-, Brut-, Wohn- und Lebensstätte besonders geschützter Arten
 Im Zeitraum von 01.03. bis 30.09. ist zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen des Brutgeschehens eine Bautätigkeit auszuschließen.

Eine alternative Bauzeitenregelung ist möglich, wenn der Antragsteller nachweist, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der Anlagen keine Beeinträchtigungen des Brutgeschehens erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn im Jahr der Vorhabenrealisierung im zu betrachtenden Gebiet keine durch die Maßnahmen betroffenen Brutvögel nachweisbar sind oder durch ein spezifisches Management (z. B. angepasste Bauablaufplanung), Beeinträchtigungen von Brutvögeln ausgeschlossen werden können. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen durch ein vom Vorhabenträger beauftragtes Fachbüro oder Dipl.-Biologen, zu erbringen.

Abfallentsorgung
 Sind Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den Sammelfahrzeugen nicht befahrbar oder können Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden, haben die zur Entsorgung Verpflichteten gemäß § 4 Abs. 1, § 16 Abs. 2 Satz 1 sowie § 16 Abs. 6 der Satzung über die Abfallentsorgung für den Landkreis Schaumburg (Abfallentsorgungssatzung) vom 17.11.1998 in der Fassung der 3. Änderungsatzung vom 01.07.2003 die Abfallbehälter an eine durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen und bringen zu lassen.

Erläuterung der Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB)
 - WA (Symbol: rotes Quadrat mit 'WA' und '2 WO')
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)
 - GRZ 0,4
 - Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 BauNVO)
 - FH 132 m NHN
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Offene Bauweise** (§ 22 BauNVO)
 - 3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
 - 3.5 Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 3.5 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Privatstraße" (Symbol: rotes Quadrat mit 'PW')
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
 - Privater Müllentsorgungsplatz (Symbol: gelbes Quadrat mit Mülltonne)
 - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Private Grünfläche (Symbol: grünes Quadrat)
- Sonstige Planzeichen**
 - 15.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (z. Zl. Stadtwerke Rinteln) (Symbol: gestrichelte Linie)
 - 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Firstrichtung (Symbol: Doppelpfeil)
 - Maßlinie und Maß in m (Symbol: Linie mit Pfeil und '4')
 - Höhenpunkte (Normalhöhennull) (Symbol: Kreis mit '124,79 NHN')
 - Grundstückaufteilung (unverbindlich) (Symbol: gestrichelte Linie)
 - Bestand Flurkarte
 - Flurstücksgrenzen / Grenzpunkte (Symbol: Kreis)
 - Flurstücksnummer (Symbol: Kreis mit '41/98')
 - Gebäude (Bestand) (Symbol: schraffiertes Rechteck)
 - Gebäude (Bestand, wird abgerissen) (Symbol: gestricheltes schraffiertes Rechteck)

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 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226)
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116)
- 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 Planzeichenvorordnung im Maßstab 1:500 und den textlichen Festsetzungen.
- Die Begründung zum Bebauungsplan ist dem Bebauungsplan beigefügt.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO**
 Zulässig sind
 - Wohngebäude,
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 Alle anderen allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Nicht zugelassen sind nach § 1 (6) BauNVO die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Einrichtungen.
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen**
 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird auf zwei Wohneinheit pro Gebäude festgesetzt. Ausnahme von dieser Regelung bildet das Mehrfamilienhaus am Weserberghausweg.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.2 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO**
 Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 132 m NHN (Normalhöhennull) festgelegt und wird auf 10,00 m begrenzt. Maßgeblich ist der oberste Punkt der Dachhaut der Gebäude (einschl. Attika). Bezugsfläche für die max. zulässige Gebäudehöhe im Sinne dieser Satzung ist die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Geschosses. Die Höhenpunkte sind in der Planzeichnung dargestellt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**
 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
- 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.

C. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 84 NBauO)

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 "Weserberghausweg III".
- Dachgestaltung**
 - Dachneigung**
Die Dachneigung der Gebäude muss mindestens 20° betragen. Unterschreitungen der festgesetzten Dachneigung sind zulässig bei untergeordneten Dachteilen, sofern die Hauptdachflächen die festgesetzten Neigungen aufnehmen. Für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

Planverfasser:
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
 Rinteln, den 06.12.2017
 gez. Dieter Böhm
 Unterschrift



Rinteln, den
 Der Bürgermeister

Rinteln, den
 Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Rinteln hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.11.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rinteln, den 18.12.2017
 gez. Thomas Priemer
 Der Bürgermeister

Inkrafttreten
 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 29.12.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Schaumburg bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.12.2017 in Kraft getreten.

Rinteln, den 09.01.2018
 gez. Thomas Priemer
 Der Bürgermeister

Verfahrens- oder Formvorschriften
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Rinteln, den
 Der Bürgermeister

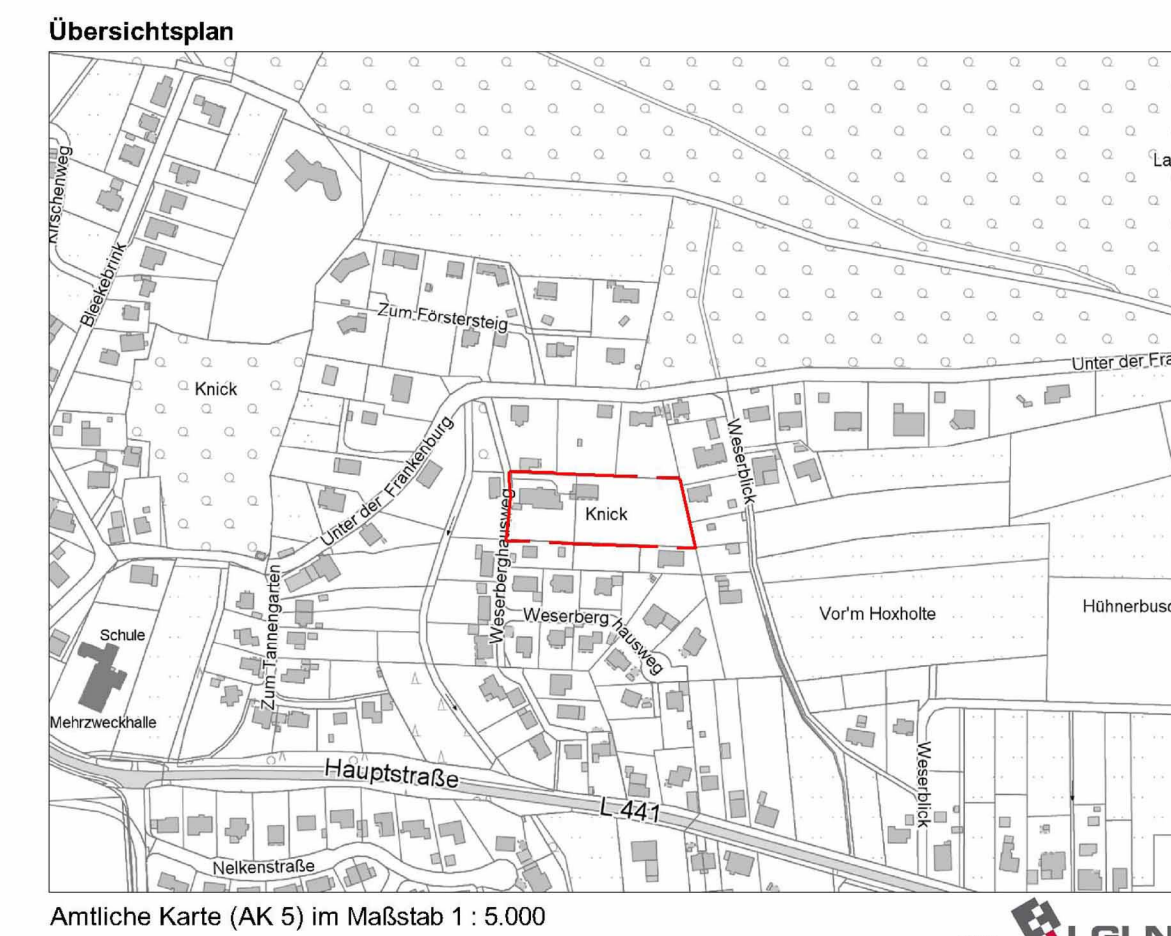
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rinteln, den
 Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 12
 MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

"Weserberghausweg III"

STADT RINTELN
 - Ortsteil Todenmann -



Amtl. Karte (AK 5) im Maßstab 1 : 5.000

06.12.2017

Abschrift