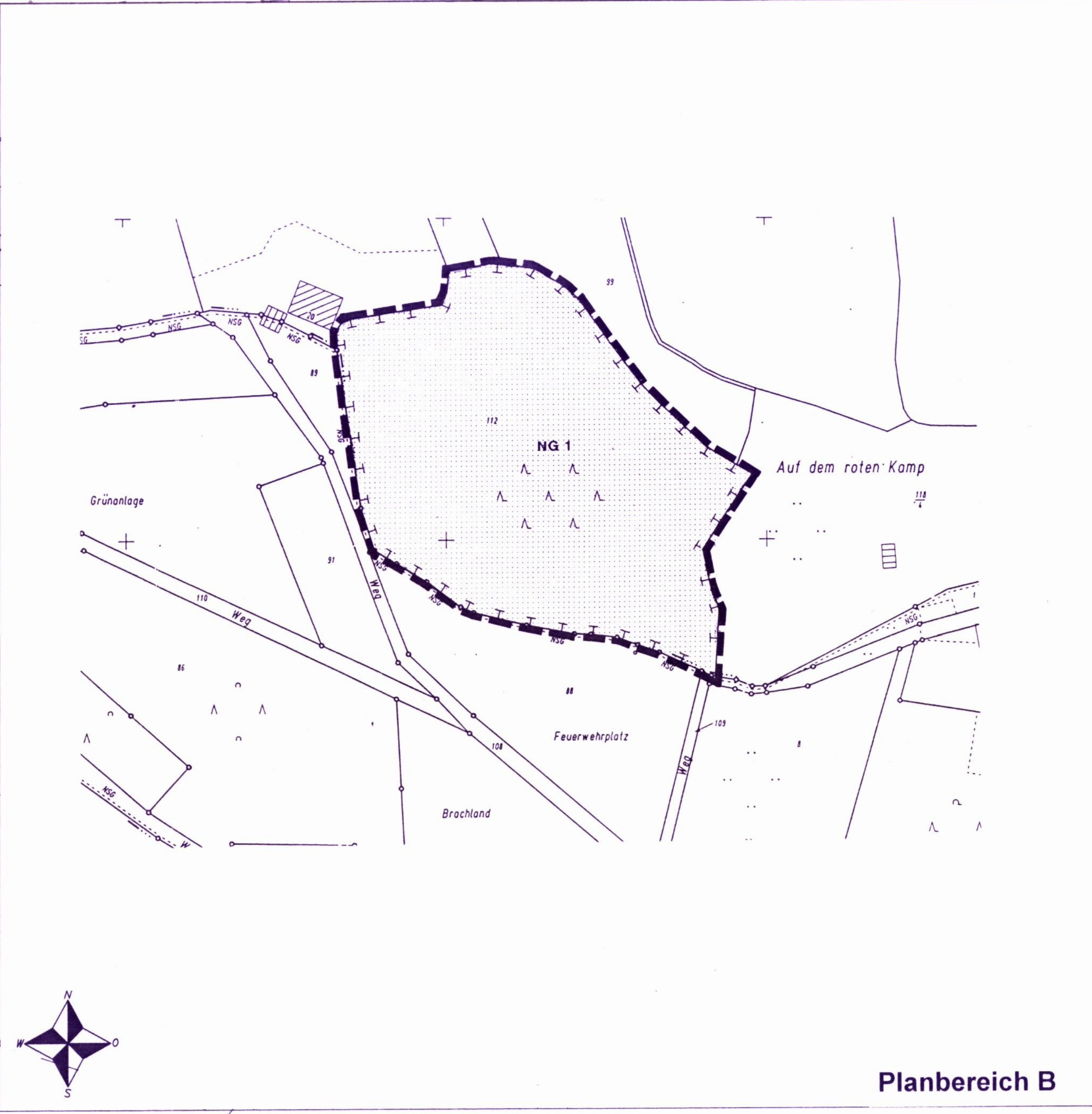


Planbereich A



Planbereich B

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA¹ Allgemeines Wohngebiet (siehe § 1 (1) der textl. Festsetzungen) § 1 (1) Nr.1 BouGB
 WA² Allgemeines Wohngebiet (siehe § 1 (2) der textl. Festsetzungen) § 4 BauNVO
 WA³ Allgemeines Wohngebiet (siehe § 1 (3) der textl. Festsetzungen) § 4 BauNVO

MAB DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 Grundflächenzahl § 9(1) Nr.1 BouGB
 0,4 Geschosflächenzahl § 16 BauNVO
 II Zahl der Vollgeschosse § 9(1) Nr.2 BouGB

BAUWEISE/BAUGRENZE

ED Offene Bauweise Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 ED Offene Bauweise
 Bougrenz Übergabare Grundstücksfläche § 9(1) Nr.11 BouGB

VERKEHRSLÄCHEN

Stroßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
 Stroßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie Zweckbestimmung: Öffentlicher Parkplatz
 Stroßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie Zweckbestimmung: Öffentlicher Fußweg

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN FÜR MASSNÄHMENZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT; GRÜNFLÄCHEN

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern § 9(1) Nr.15 BouGB
 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Strüchern § 9(1) Nr.25 BouGB
 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz § 9(1) Nr.20 BouGB
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG1)

SONSTIGE PLANZEICHEN

● Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9(7) BouGB
 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 — Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie Ver- und Entsorgungsberechtigten zu bestellende Flächen
 — Sichtdreieckflächen
 — Die Höhe baulicher Anlagen und Pflanzungen darf innerhalb dieser Flächen nicht mehr als 0,80 m betragen.
 — Fläche für die Landwirtschaft

Textliche Festsetzungen

I. Bodenrechtliche Festsetzungen

§ 1 Bauliche Nutzung

(1) Innerhalb der festgesetzten WA¹ und WA²-Gebiete werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwallungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

(2) Innerhalb des festgesetzten WA¹ und WA³- Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO ausgeschlossen:

- nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwallungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

(3) Innerhalb des festgesetzten WA³-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind allgemein zulässig.

§ 2 Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird:

- innerhalb des WA¹- Gebietes die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf 2
- innerhalb des WA²- Gebietes die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf 4
- innerhalb des WA³- Gebietes die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf 8

begrenzt. Innerhalb des WA¹- Gebietes bleibt die Anzahl der Wohnungen unbegrenzt.

§ 3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern

(1) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist eine Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die entsprechenden Sträucher und Bäume in o.g. Sinne sind der Anlage 1 der Begründung dieses Bebauungsplanes zu entnehmen.

(2) Im Bereich der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern sind Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen, mit einer Pflanzhöhe von einer Pflanze pro qm und mind. 3 Stück höchstens 5 Stück einer Art in jedem Abschnitt, sind so anzulegen und zu pflegen, daß sich ein artenreiches, lebewachsendes Gehölz entwickeln kann (vgl. Anlage 2 der Begründung). Die Anpflanzungen auf den Grundstücken sind zugleich mit der Umgestaltung der Flächen (eventuelle gleichzeitige Anlegung der unbebauten Grundstücksflächen) auszuführen.

§ 4 Durchgrünung des Plangebietes

(1) Je 400 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum als Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die entsprechenden Laubbäume im v.g. Sinne sind der Anlage 1 der Begründung dieses Bebauungsplanes zu entnehmen.

(2) Die zu pflanzenden Bäume müssen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm in 1m Höhe oder als weisbarer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m gepflanzt werden. Hinsichtlich des Pflanzzeitpunktes gilt § 3 Abs. 2 Satz 3 der textlichen Festsetzungen entsprechend. Eine Anrechnung auf § 3 ist nicht zulässig.

§ 5 Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete ist das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen (siehe Begründung) zurückhalten und zur Versickerung zu bringen.

§ 6 Begrenzung der Bodenversiegelung auf Gehwegen, Zufahrten, Stellplätze und Garagenzufahrten

Zufahrten zu Garagen und Stellplätze sowie nicht überdachte Stellplätze und Gehwege sind so anzulegen, daß eine Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) gewährleistet ist. Der Anteil der voll versickerungsfähigen Fläche (z.B. Pflasterfugen) muß mindestens 20 % betragen.

§ 7 Überschreitung der Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 % ist nur zulässig, wenn Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Nebenanlagen als versickerungsfähige Fläche bzw. mit einem Abflußwert von max. 0,7 hergestellt werden.

§ 8 Interne Kompensation

Die in den §§ 3, 4 und 5 genannten textlichen Festsetzungen und die damit verbundenen Maßnahmen werden als interne Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wirksam.

§ 9 Externe Kompensation

Die im B-Plan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG1) ist in der im landschaftspflegerischen Beitrag dargestellten Weise wie folgt zu gestalten:

(1) Entfernung der angepflanzten Fichten.

(2) Pflanzung einer 5 m breiten Hecke aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Übergang zu intensiv genutzten Flächen. Die Hecke ist zu 20% aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von 2 m und zu 80% aus Sträuchern herzustellen. Die Pflanzung ist so anzulegen und zu entwickeln, daß sich ein artenreiches, lebewachsendes Gehölz entwickeln kann (Pflanzliste).

(3) Innerhalb der Sukzessionsfläche ist je 100 qm ein Laubbaum als Heister mit einer Höhe von mindestens 1,80 oder als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 12 cm an einer Höhe von 1 m zu pflanzen (Pflanzliste).

(4) Die Fläche selbst ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Auf der als NG 1 bezeichneten Fläche ist der Einsatz von organischen und anorganischen Düngemitteln und Pestiziden nicht zulässig.

(5) Die externen Kompensationsmaßnahmen sind zugleich mit der Realisierung der innerhalb des Planbereiches A vorgesehenen Bebauung durchzuführen.

§ 10 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses B-Planes wird durch die Planbereiche A und B gebildet.

II. Gestaltungsrichtlinien - Ortliche Bauvorschriften über Gestaltung

§ 1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (Planbereich A).

§ 2 Dächer

(1) Auf den innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28 - 48 Grad zulässig. Bei Grundrücken (Grasdächer) ist eine geringere Dachneigung zulässig.

(2) Für Dachaufbauten untergeordneter Gebäude und Nebengebäude sind nur Dachneigungen von 22 - 59 Grad zulässig. Für Einzel- und Doppelgaragen sind Flachdächer zulässig.

(3) Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf je Dachseite nicht mehr als 1/3 der Traufbreite betragen. Traufbreite i. S. dieser Satzung ist die Schnittlinie der Außenwände mit der Dachhaut an der Traufseite der Gebäude.

(4) Zur flächentypischen Dachdeckung geneigter Dächer sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine zulässig. Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffdeckungen sind nicht zulässig.

(5) Als Farbton für die Dachdeckung sind die Farben „rot-rotbraun“ und „braun-dunkelbraun“ zulässig (siehe § 5 Abs. 1 und 2). Für Solarernte- und Dachterme i. S. von Abs. 4 sind auch andere materialbedingte Farben zulässig.

§ 3 Höhen

(1) Die äußere Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut darf an der Traufseite der Hauptgebäude folgende Höhen über Bezugsebene nicht überschreiten:

- bei eingeschossigen Gebäuden: 4,00 m
- bei zweigeschossigen Gebäuden: 6,50 m
- bei dreigeschossigen Gebäuden: 9,50 m

(2) Bezugsebene i. S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

(3) Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so dürfen die o.g. Maße um einen Zuschlag überschritten werden, der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene.

(4) Da die öffentliche Verkehrsfläche als Bezugsebene der Höhenfestsetzung ein Gefälle aufweisen kann, gilt das mittlere Maß pro Grundstücksreihe als „maßgebliche Bezugshöhe“, bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche im Ausbaustand.

§ 4 Außenwände

(1) Für die Ansichtsfarben der Hauptgebäude sind:

1. Sichtmauerwerk
2. Holzschalung
3. Holzverschalung und sichtbare Holzkonstruktionen bzw. -bauweisen nur, wenn sie im Verhältnis zur Fläche der gesamten Außenwand untergeordnet sind sowie
4. erdbeerfarbene Putz

aus den RAL-Farben „rot-rotbraun“, „braun-dunkelbraun“ und „gelb“ zulässig (s. § 5 Abs. 1, 2 und 3). Kombinationen der Materialien untereinander sind zulässig.

(2) Für untergeordnete Gebäude (z.B. Fächer, Balkone, Feuerlöschschächte, Tur- und Fundamente) wie z.B. Vordachflächen und Nebengebäude ist die Verwendung anderer konstruktionsbedingter Materialien und materialbedingter Farben zulässig.

§ 5 Farbton

Für die in § 2 festgesetzten Farbton sind die in Absatz 1 und 2 genannten Farben zu verwenden. Für die in § 4 festgesetzten Farben sind die in Abs. 1, 2 und 3 genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbbeleg RAL 840 HR ablesbar.

(1) Für den Farbton „rot-rot-rotbraun“ im Rahmen der RAL:

2001 - rotorange	3005 - weinrot
2002 - blutorange	3009 - oxydrot
3000 - feuerrot	3011 - braunrot
3002 - karminrot	3013 - tomatenrot
3003 - rubinrot	3016 - korallenrot
3004 - purpurrot	

(2) Für den Farbton „braun-dunkelbraun“ im Rahmen der RAL:

8001 - schieferbraun	8014 - sepiabraun
8003 - lehmbraun	8015 - kastanienbraun
8004 - kupferbraun	8016 - mahagonibraun
8007 - rehrbraun	8017 - schokoladenbraun
8008 - olivbraun	8023 - orangebraun
8011 - rufbraun	8024 - beigebraun
8012 - rotbraun	8025 - blaßbraun

(3) Für den Farbton „gelb“ im Rahmen der RAL:

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

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt, läßt oder durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 5 dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht.

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans (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 Gemeinde Rinteln diesen Bebauungsplan Nr. 62, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/ abenstehenden, textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften, örtlichen Bauvorschriften als Sitzung beschlossen:

Rinteln, den 17.03.1997
 Buchholz (Siegel) Wichmann (Gemeindedirektor/ Gemeindevize) (Siegel)

Verfahrensvermerke des Bebauungsplans

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.2.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19./21.6.1996 ortsüblich bekannt gemacht.
 Rinteln, den 17.03.1997
 Wichmann Stadtdirektor L.S.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von
 Rinteln, den 17.03.1997
 Reinold Planverfasser

Matthias Reinold - Planungsbüro
 Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau
 31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwieden 45
 Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51857

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Flur: Maßstab: 1:10.000
 Gemarkung: Rinteln
 Die Verfertigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.04.1996). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Rinteln, den 04.04.1997
 L.S. IV. gez. Obenhaus, Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung ist mit Wirkung vom 25.10.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Rinteln, den 17.03.1997
 Wichmann Stadtdirektor L.S.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Rinteln, den 17.03.1997
 Wichmann Stadtdirektor L.S.

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde 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 17.03.1997

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.3.1997 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Rinteln, den 17.03.1997
 L.S. IV. gez. Obenhaus, Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung ist mit Wirkung vom 25.10.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Rinteln, den 17.03.1997
 Wichmann Stadtdirektor L.S.

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am zeigt worden.
 Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Bauvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/ mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.
 Rinteln, den
 Aufsichtsbehörde (Unterschrift)

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
 Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben bis öffentlich ausgelegt.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
 Rinteln, den

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens der Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 02.04.1997 im Amtsblatt Nr. 8 bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 02.04.1997 rechtsverbindlich geworden.
 Rinteln, den 22.04.1997
 Marquardt i. V. Stadtdirektor L.S.

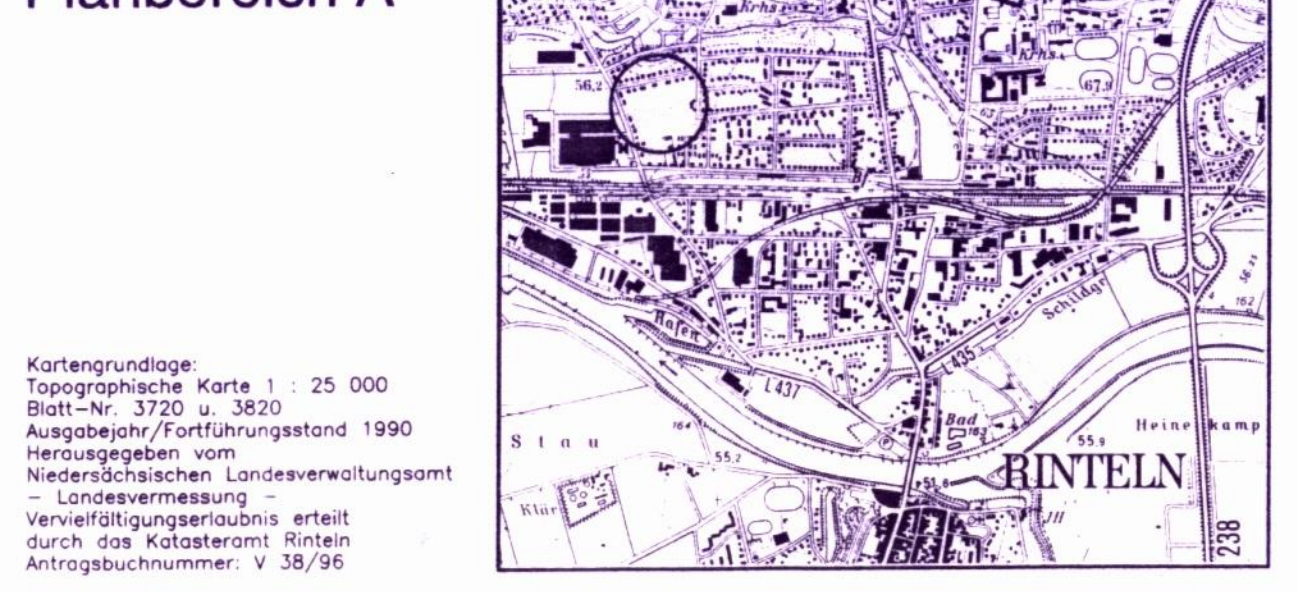
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Mängel der Abwägung

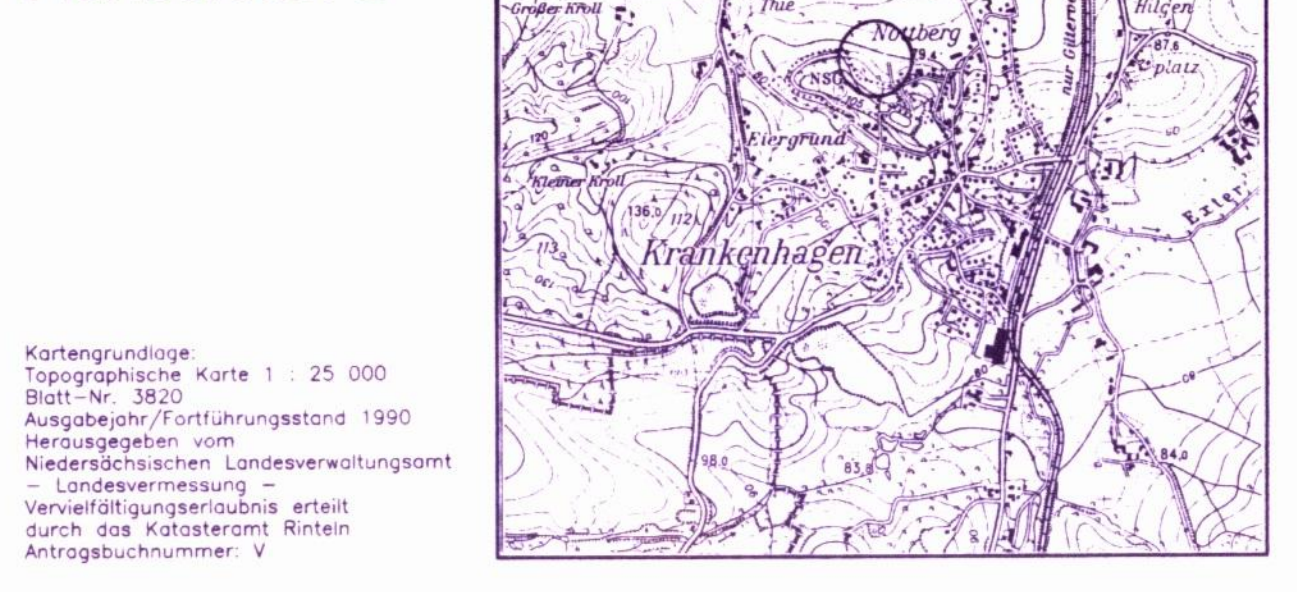
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Rinteln, den
 Nichtaufgeführtes streichen

Übersichtsplan Planbereich A
 Maßstab = 1 : 25 000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25 000 Blatt-Nr. 3770 = 3830
 Ausgabejahr/Fortführungsstand 1990
 Herausgegeben vom Niedersächsischen Landesvermessungsamt
 Verwallungsbereich: Rinteln
 Landesvermessung
 Verwallungsbereich: Rinteln
 Katasteramt Rinteln
 Antragsbuchnummer: 38/96

Übersichtsplan Planbereich B
 Maßstab = 1 : 25 000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25 000 Blatt-Nr. 3820
 Ausgabejahr/Fortführungsstand 1990
 Herausgegeben vom Niedersächsischen Landesvermessungsamt
 Landesvermessung
 Verwallungsbereich: Rinteln
 Katasteramt Rinteln
 Antragsbuchnummer: 4

Hinweis:
 Dieser B-Plan ist auf der Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - inkraftgetreten am 27.01.1990) erstellt worden.

Bauleitplanung der Stadt Rinteln
 Landkreis Schaumburg - Regierungsbezirk Hannover

B-Plan Nr. 62
"Stettiner Straße"
OT Rinteln
 einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

Stand: 10/1996 M = 1 : 1000

Abschrift
 Urschrift

Matthias Reinold - Planungsbüro
 Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau
 31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwieden 45
 Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51857