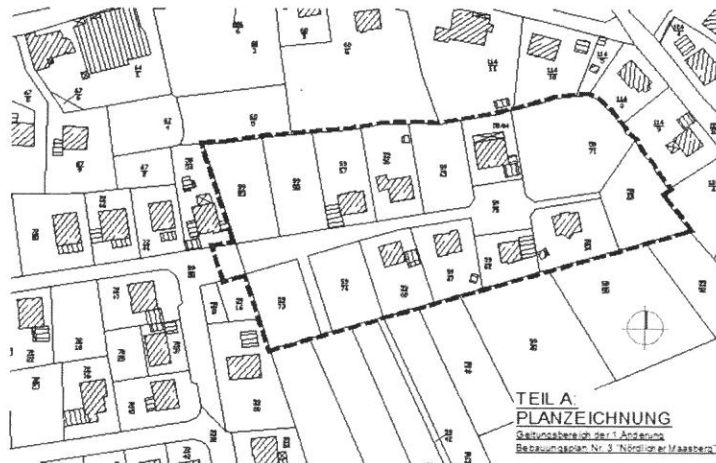


**STADT RINTELN
LANDKREIS SCHAUMBURG**

**BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr.3 „Nördlicher Maasberg“
Ortsteil Uchtdorf
1. Änderung**

**Textlicher Bebauungsplan
Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB**



ABSCHRIFT

Bearbeitet durch: **STEDING** Architekten und Ingenieure
Auf dem Eichhof 8, 31840 Hessisch Oldendorf
Auf der Kunterschaft 6, 31737 Rinteln

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen	3
1.1	Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	3
1.2	Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse	4
2	Flächennutzungsplan	4
3	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	5
3.1	Ziele und Zwecke der Änderung der Örtlichen Bauvorschrift.....	5
4	Planungskonzept	7
4.1	Nutzungsstruktur.....	7
4.2	Verkehrerschließung	7
4.3	Natur und Landschaft	8
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
5.4	Gestalterische Festsetzungen	10
5.5	Grünflächen und Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie Vermeidungs- maßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen und argumentative Bilanzierung	11
5.6	Verkehrsflächen.....	12
6	Ver- und Entsorgung.....	12
7	Vereinbarkeit mit benachbarter Nutzung, Immissionen, Altlasten.....	13
8	Städtebauliche Werte	13
8.1	Flächenbilanz.....	13
8.2	Besiedlungsgrößen	13
9	Darstellung der Abwägung.....	14
9.1	Beteiligung der Bürger	14
9.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	14
10	Finanzierung.....	14
11	Verfahrensvermerke	15
12	Übersichtsplan	18

1 Grundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 16.05.2012 den Beschluss zur 1. Änderung (§ 1 Abs. 3 BauGB und § 58 NKomVG) gefasst.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden nicht berührt. Die Änderung wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) erstellt worden.

Mit der Abschaffung der vier Bezirksregierungen in Niedersachsen wurden auch die Denkmalschutzdezernate der Bezirksregierungen aufgelöst und in Stützpunkte des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege (NLD) umgewandelt. Die hoheitlichen Aufgaben zum Schutz der Kulturdenkmale wurden den Kommunen und den Landkreisen als untere Denkmalschutzbehörde übertragen.

Aufgrund dieser Sachlage wurde die im Punkt 7 „Vereinbarkeit mit benachbarter Nutzung, Immission und Altlasten“ aufgeführte ehemalige Zuständigkeit der Bezirksregierung für den Fund von Bodendenkmalen der aktuellen Rechtslage angepasst.

Die Punkte 1.1, 2, 3, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, 5.3, 5.5, 5.6, 6 und 8 des vorgenannten Inhaltsverzeichnisses sind zur Komplettierung der Unterlagen aufgeführt, unterliegen jedoch nicht der 1.Änderung.

Der Änderungsgegenstand wird textlich abgehandelt.

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortsteiles Uchtdorf der Stadt Rinteln. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplangebietes (1.Änderung) entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes und liegt zwischen der Bebauung an den Straßenzügen "Kösterbrink" und "Steinbrink" im Norden bzw. Osten.

Die Erschließung erfolgt bereits über die Straße "Über den Eichen" von westlicher Richtung.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 59/53, 59/54, 59/56, 59/57, 59/58, 59/60, 59/62, 59/64, 59/65, 59/67, 59/69, 59/71, 59/73, 59/74, 59/75 der Flur 2, Gemarkung Uchtdorf. Sowie den östlichen Bereich der Erschließungsstraße "Über den Eichen" Flurstück 59/28, Flur 2, Gemarkung Uchtdorf.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem Übersichtsplan bzw. aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ersichtlich.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1.37 ha.

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse

Bei dem B-Plan Nr. 3 „Nördlicher Maasberg“ handelt es sich um ein in der Endphase der Realisierung befindliches Baugebiet. Das Plangebiet ist inzwischen teilweise bebaut und schließt dreiseitig an bereits vorhandene Bebauung an.

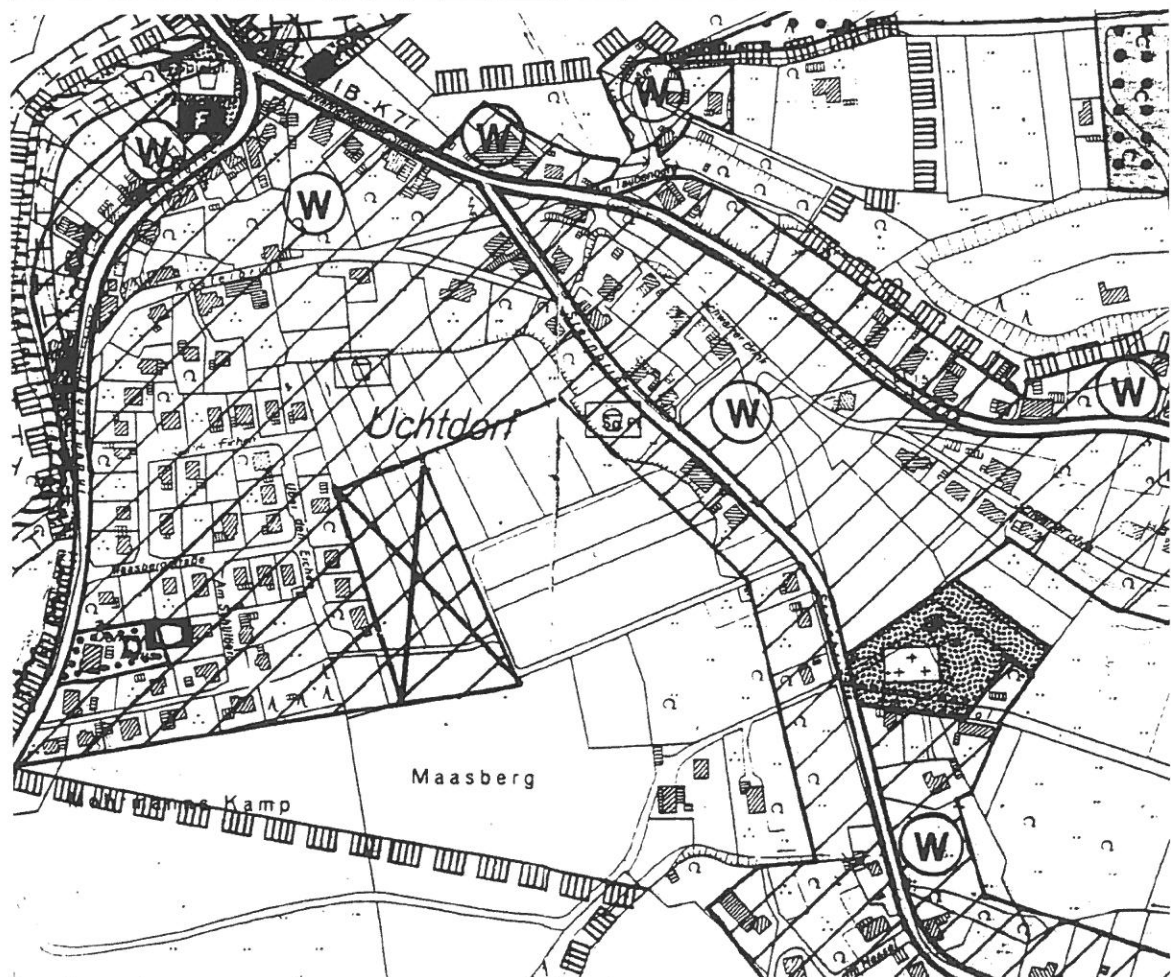
Das Gelände fällt von Süden (99.70mNN) nach Norden (92.00mNN) und weist somit einen maximalen Höhenunterschied von rd. 7.70m auf.

2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln ist am 26.10.1998 (AZ. 204-206.15-21101.2-57/4/98) durch die Bezirksregierung Hannover genehmigt worden und hat in seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover am 20.01.1999 Wirksamkeit erlangt.

Im Flächennutzungsplan sind die innerhalb des Plangebietes liegenden Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Somit ist die Entwicklung der Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß §8(2) BauGB sichergestellt.

Zeichnerische Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes M.1:5000



3 Ziele und Zwecke des Ursprungsbebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Rinteln das Ziel, im Ortsteil Uchtdorf Wohnbauland bereitzustellen, das den Ansprüchen der potentiellen Bauherren gerecht wird.

Der Bedarf an zusätzlichem Bauland begründet sich dabei vornehmlich aus der allgemein zu beobachtenden Verringerung der Wohnungsbelegungsdichte (Wohnraumfläche je Einwohner steigt stetig), sowie aus der Eigenentwicklung der ansässigen Bevölkerung. Ein zusätzlicher Bedarf entsteht durch reges Interesse zuzugswilliger Familien in unmittelbarer Nähe zu den vorhandenen bzw. geplanten Gewerbegebieten der Stadt Rinteln und seiner Ortsteile. Damit der Eigenbedarf an Wohnbauflächen innerhalb der Ortslage Uchtdorf gedeckt werden kann, ist eine Bebauung ortsnaher Freiflächen erforderlich.

Neben der Ausweisung von Wohnbauflächen werden bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr.3 die folgenden flankierenden Ziele verfolgt:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Sicherheit der Wohnbevölkerung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Inanspruchnahme ökologisch weniger bedeutender Flächen
- Einbindung der neu entstehenden Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur durch eine räumliche Bündelung der Wohnstätten in Bereichen mit guter Infrastruktur
- Ausnutzung infrastruktureller Reserven durch Ausweitung des Nutzerkreises
- Sicherung und Ordnung der Verkehrsflächen zur Herstellung eines leichten und sicheren Verkehrsablaufes.

3.1 Ziele und Zwecke der Änderung der örtlichen Bauvorschrift

Die Änderung betrifft die „Örtliche Bauvorschrift“, Punkt 5, „Dachdeckung“. Unter diesem Punkt wird die Dacheindeckung der geeigneten Dächer aus gebrannten Tonziegeln sowie Betondachsteinen in den Farbgebungen mit entsprechend aufgeführten RAL- Farbtönen geregelt.

Die bisherige Festsetzung Punkt 5, „Dachdeckung“ lautet:

„Für die geeigneten Dächer sind nur Dachdeckungen aus gebrannten Tonziegeln sowie aus Betondachsteinen in den Farbgebungen Rot-Rotbraun und Braun-Dunkelbraun entsprechend den folgenden RAL- Farbtönen zulässig: 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016 und 8017.

Glänzend engobierte, reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig.

Grasdächer und Anlagen, die zur Gewinnung regenerativer Energien mit der Dachfläche konstruktiv verbunden sind, sind allgemein zulässig.“

Die 1. Änderung dieses B-Planes ergänzt die Farbtöne der Dacheindeckung in den textlichen Festsetzungen um weitere Farbgebungen mit entsprechenden RAL-Farbtönen.

Um dies eindeutig zu gewährleisten, wird die entsprechende Festsetzung wie folgt neu definiert:

*„Für die geneigten Dächer sind nur Dachdeckungen aus gebrannten Tonziegeln sowie aus Betondachsteinen in den Farbgebungen Rot-Rotbraun, Braun-Dunkelbraun, **Schwarz, Grau und Anthrazit** entsprechend den folgenden RAL-Farbtönen zulässig:*

2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8017, 7005, 7011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7017, 7021, 7022, 7024, 7026, 7031, 7043, 9004, 9005, 9011.

Glänzend engobierte, reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig.

Grasdächer und Anlagen, die zur Gewinnung regenerativer Energien mit der Dachfläche konstruktiv verbunden sind, sind allgemein zulässig.“

Durch die Festlegung der Dachfarbe ist eine Bedeckung der Dachfläche mit Photovoltaik- oder Kollektoranlagen nicht ausreichend möglich, da sie nicht die vorgeschriebenen Dachfarben einhalten. Ziel der Landes- und Regionalplanung ist es, die Energiegewinnung aus der Sonnenenergie zu fördern.

Begründung:

Die Stadt Rinteln verfolgt das Ziel der Förderung der regenerativen Energien, u.a. in Form der Nutzung von Solarenergie auf Wohngebäuden.

Die bisherigen örtlichen Bauvorschriften lassen bereits die Errichtung von Anlagen regenerativer Energie auf Dachflächen zu. Da die Farbe der Solar- und Photovoltaikanlagen im Wesentlichen mit der Farbgebung „schwarz“ oder „gräulich“ einen Großteil der Dachflächen ausmachen kann, kann das bisher ebenfalls angestrebte Ziel der Stadt Rinteln, eine dorftypische Dachlandschaft in den Farben Rot- Rotbraun und Braun- Dunkelbraun, nicht gleichzeitig mit einer uneingeschränkten Förderung der Solarenergie auf Dächern erreicht werden.

Damit neben der kosten- und flächensparenden Bauweise auch eine möglichst energiesparende Bauweise ermöglicht werden kann, soll die Erweiterung des Farbspektrums für die Dachflächen dazu beitragen, daß die zur Verfügung stehenden Dachflächen für regenerative Energiegewinnung beansprucht werden können.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, daß im Zuge der baulichen Entwicklung der vergangenen Jahre (insbesondere durch die Nutzung der Dachflächen für Solarenergieanlagen) innerhalb der gewachsenen Ortschaft Uchtdorf ein durchgehend heterogene Dachlandschaft zu erkennen ist.

Eine eindeutige Entwicklung der Farbgebung Rot- Rotbraun und Braun- Dunkelbraun ist nicht mehr als prägend zu erkennen.

Alle übrigen Planinhalte des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 3 „Nördlicher Maasberg“ bleiben unverändert und weiterhin rechtsverbindlich, so dass die 1. Änderung lediglich in textlicher Form vorgenommen wird.

4 Planungskonzept

4.1 Nutzungsstruktur

Die Nutzungsstruktur wird nicht durch die 1.Änderung berührt und bleibt wie folgt bestehen:

Für das Plangebiet ist eine an die vorhandene Bebauung angepasste Nutzungsstruktur vorgesehen, die vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Die Nutzungsstruktur ist auf das Einzelhaus -gegebenenfalls mit ausgebautem Dachgeschoß- beschränkt, da das Plangebiet in exponierter Lage zur freien Landschaft hin liegt. Somit ist die Möglichkeit einer sowohl zeit- als auch ortsstrukturgemäßen Bauweise gegeben.

Innerhalb des Plangebietes sind Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, da durch die geplante Entwicklung des Baugebietes Beeinträchtigungen trotz Minimierung der Bodenversiegelung nicht vermieden werden können. An den nördlichen und südlichen Rändern des Plangebietes sind auf den privaten Flächen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern entsprechend den Textlichen Festsetzungen ausgewiesen. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist eine ca. 570m² große öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Diese grenzt unmittelbar an den Kinderspielplatz an und wird ausschließlich über diesen erschlossen.

Wie bereits erwähnt, ist im östlichen Bereich des Plangebietes eine ca.360m² große öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz ausgewiesen. Somit wird den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kleinkinder in Ergänzung zu den privaten Freiflächen entsprochen und der Wegfall des noch vorhandenen Kinderspielplatzes an der Straße "Steinbrink" kompensiert.

4.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung wird nicht von der 1.Änderung berührt.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über den Straßenzug "Über den Eichen". Von der vorgenannten Straße aus erschließt eine 5.00m breite öffentliche Mischverkehrsfläche die Grundstücke. Diese Straße "Über den Eichen" ist als Stichstraße ausgebaut. Sie mündet in einen angerartig aufgeweiteten Wendeplatz. In Kombination mit diesem Wendeplatz sind öffentliche Stellplätze und eine Begrünung vorhanden.

Der östliche Abschnitt des geplanten Baugebietes wird über eine 3.00m breite Stichstraße an den vorgenannten Wendeplatz angeschlossen.

4.3 Natur und Landschaft

Die Belange der Natur und Landschaft werden durch die 1.Änderung nicht berührt und bleiben wie folgt unverändert bestehen:

Auf Grundlage von §1 Abs.5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die infolge der Bebauung erforderlich werden, sind innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Parallel und in Abstimmung mit der verbindlichen Bauleitplanung ist von der Ingenieurgesellschaft Kirchner eine Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erarbeitet worden, die die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft eingehend untersucht. Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes wurden in der vorgenannten Untersuchung bereits im Ursprungsbebauungsplanverfahren wie folgt formuliert.

Bestand:

Das Planungsgebiet liegt in der Naturräumlichen Region "Weser- und Leinebergland" / Landschaftseinheit "Lipper Bergland".

Laut Aussage des Landschaftsplanes Rinteln wird der Boden des Plangebietes aus Pseudogley- Parabraunerde gebildet. Charakteristisch für diesen Boden ist sein geringes Wasserretentionsvermögen und seine Erosionsanfälligkeit. Eine Versickerung des Niederschlagswassers wird gemäß der vorbereitenden Bodenuntersuchung vom Ingenieurbüro GEO aufgrund der angetroffenen gering durchlässigen Schluffböden nicht empfohlen. Grundwasser wurde im Rahmen dieser Untersuchung nicht erbohrt, jedoch ist ein Wasseranstau in den Sanden (ab ca. 1m Tiefe) nicht auszuschließen.

Das Klima wird großräumig dem subatlantischen Klima mit gemäßigten Sommer und Winter sowie mittleren Jahrestemperaturen von 8°C zugeordnet.

Im Gegensatz zur potentiell natürlichen Vegetation des artenarmen Hainsimsen- Buchenwaldes erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes über eine Ackerfläche. Lediglich in ca. 0.30-0.50m breiten Randbereichen sind abschnittsweise halbruderale Gras- und Staudenfluren anzutreffen. Gliedernde Strukturen durch Hecken- und Feldgehölze kommen im Planungsgebiet und in dessen unmittelbarer Nähe nicht vor.

Bedingt durch seine Lage auf einer Anhöhe und das Fehlen dieser raumgliedernden Elemente ist das Plangebiet weithin einsehbar. Zusammen mit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird die Erlebnisqualität eingeschränkt. Es besteht jedoch laut Landschaftsplan der Stadt Rinteln ein hoher potentieller Erholungswert aufgrund geringer Landschaftsbelastungen durch Lärm oder optischer Störungen.

Konfliktanalyse (Ursprungsbebauungsplan):

Generell stellt die geplante Bebauung aufgrund der Bodenversiegelung eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar. Durch die Flächenversiegelung infolge der geplanten Wohnbebauung und der Verkehrsflächen sind folgende Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu prognostizieren:

Die durch die Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind als erheblich und nachhaltig zu werten, da hierdurch sämtliche Bodenfunktionen in den versiegelten Bereichen verloren gehen.

Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes sind durch die geplante Bebauung zu erwarten, da die Grundwasserneubildung bereichsweise vollständig unterbunden wird und eine erhöhte Belastung der Vorfluter durch den erhöhten Niederschlagabfluß die Folge ist.

Durch die Anlage des Wohngebietes in der weiträumig einsehbaren Ortsrand- bzw. Kuppenlage ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Es sind negative Auswirkungen auf die Arten und Lebensgemeinschaften des Planungsraumes sowie eine lokal wirksame Temperaturerhöhung zu erwarten.

Durch die beabsichtigte Änderung der Örtlichen Bauvorschriften werden die Grundzüge der Planung gemäß §13(1) BauGB nicht berührt. Zudem werden gemäß §13(1) Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Außerdem bestehen gemäß §13(1) Nr. 1 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1(6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege). Unter diesen o. g. Voraussetzungen wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt.

Gemäß §13(3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB, von dem Umweltbericht nach §2a BauGB und von der Angabe nach §3(2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen. § 4c ist nicht anzuwenden. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchzuführende 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nördlicher Maasberg“ eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.3, 1.Änderung „Nördlicher Maasberg“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S.2414) zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl.I. S. 1509) in der z.Z. gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132) zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in der z. Z. gültigen Fassung

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509), in der z. Z. gültigen Fassung
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds.GVBl. S.46) in der z. Z. gültigen Fassung.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt wie folgt unverändert und ist nicht Gegenstand der 1.Änderung:

Das Plangebiet wird der erläuterten Nutzungskonzeption entsprechend als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO ausgewiesen.

Um im Plangebiet die angestrebten ruhigen Wohnverhältnisse sicherzustellen, sind hier folgende Einrichtungen ausgeschlossen:

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

Die vorgenannten Einschränkungen werden als notwendig angesehen, um dem Ruhebedürfnis sowie den Qualitätsansprüchen der Bevölkerung an ihr Wohnumfeld Rechnung zu tragen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Änderung der Örtlichen Bauvorschrift Nr. 5 nicht betroffen und gilt weiterhin unverändert.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Änderung der Örtlichen Bauvorschrift Nr. 5 nicht betroffen und gelten weiterhin unverändert.

5.4 Gestalterische Festsetzungen

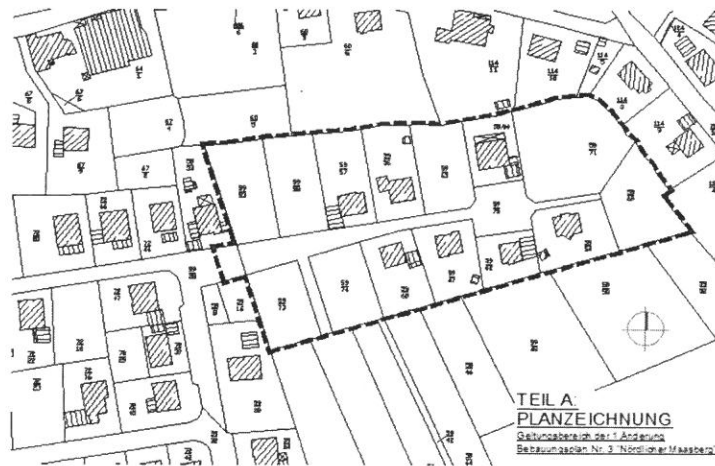
Die im Rahmen einer Örtlichen Bauvorschrift erlassenen Festsetzungen sollen sicherstellen, dass eine städtebaulich geordnete und ortsbildgerechte Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt.

Um diese Zielsetzung zu verwirklichen, sind neben der maximal zulässigen Firsthöhe Dachformen, -neigungen und -deckungen vorgegeben worden. Die Festsetzungen der zulässigen Dachformen und -neigungen sind getroffen worden, um eine dorftypische Dachlandschaft entstehen zu lassen. Auch die Dachdeckungen sind aus diesem Grunde in gewissem Maße vorgegeben worden.

**STADT RINTELN
LANDKREIS SCHAUMBURG**

**BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr.3 „Nördlicher Maasberg“
Ortsteil Uchtdorf
1. Änderung**

**Textlicher Bebauungsplan
Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB**



ABSCHIRFT

Bearbeitet durch: **STEDING** Architekten und Ingenieure
Auf dem Eichhof 8, 31840 Hessisch Oldendorf
Auf der Kunterschaft 6, 31737 Rinteln

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen	3
1.1	Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	3
1.2	Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse	4
2	Flächennutzungsplan	4
3	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	5
3.1	Ziele und Zwecke der Änderung der Örtlichen Bauvorschrift.....	5
4	Planungskonzept	7
4.1	Nutzungsstruktur.....	7
4.2	Verkehrerschließung.....	7
4.3	Natur und Landschaft	8
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
5.4	Gestalterische Festsetzungen	10
5.5	Grünflächen und Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie Vermeidungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen und argumentative Bilanzierung	11
5.6	Verkehrsflächen.....	12
6	Ver- und Entsorgung.....	12
7	Vereinbarkeit mit benachbarter Nutzung, Immissionen, Altlasten.....	13
8	Städtebauliche Werte	13
8.1	Flächenbilanz.....	13
8.2	Besiedlungsgrößen	13
9	Darstellung der Abwägung.....	14
9.1	Beteiligung der Bürger	14
9.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	14
10	Finanzierung.....	14
11	Verfahrensvermerke	15
12	Übersichtsplan	18

1 Grundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 16.05.2012 den Beschluss zur 1. Änderung (§ 1 Abs. 3 BauGB und § 58 NKomVG) gefasst.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden nicht berührt. Die Änderung wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die 1. Änderung des B- Planes Nr. 3 ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) erstellt worden.

Mit der Abschaffung der vier Bezirksregierungen in Niedersachsen wurden auch die Denkmalschutzdezernate der Bezirksregierungen aufgelöst und in Stützpunkte des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege (NLD) umgewandelt. Die hoheitlichen Aufgaben zum Schutz der Kulturdenkmale wurden den Kommunen und den Landkreisen als untere Denkmalschutzbehörde übertragen.

Aufgrund dieser Sachlage wurde die im Punkt 7 „Vereinbarkeit mit benachbarter Nutzung, Immission und Altlasten“ aufgeführte ehemalige Zuständigkeit der Bezirksregierung für den Fund von Bodendenkmalen der aktuellen Rechtslage angepasst.

Die Punkte 1.1, 2, 3, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, 5.3, 5.5, 5.6, 6 und 8 des vorgenannten Inhaltsverzeichnisses sind zur Komplettierung der Unterlagen aufgeführt, unterliegen jedoch nicht der 1.Änderung.

Der Änderungsgegenstand wird textlich abgehandelt.

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortsteiles Uchtdorf der Stadt Rinteln. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplangebietes (1.Änderung) entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes und liegt zwischen der Bebauung an den Straßenzügen "Kösterbrink" und "Steinbrink" im Norden bzw. Osten.

Die Erschließung erfolgt bereits über die Straße "Über den Eichen" von westlicher Richtung.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 59/53, 59/54, 59/56, 59/57, 59/58, 59/60, 59/62, 59/64, 59/65, 59/67, 59/69, 59/71, 59/73, 59/74, 59/75 der Flur 2, Gemarkung Uchtdorf. Sowie den östlichen Bereich der Erschließungsstraße "Über den Eichen" Flurstück 59/28, Flur 2, Gemarkung Uchtdorf.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem Übersichtsplan bzw. aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ersichtlich.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1.37 ha.

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse

Bei dem B-Plan Nr. 3 „Nördlicher Maasberg“ handelt es sich um ein in der Endphase der Realisierung befindliches Baugebiet. Das Plangebiet ist inzwischen teilweise bebaut und schließt dreiseitig an bereits vorhandene Bebauung an.

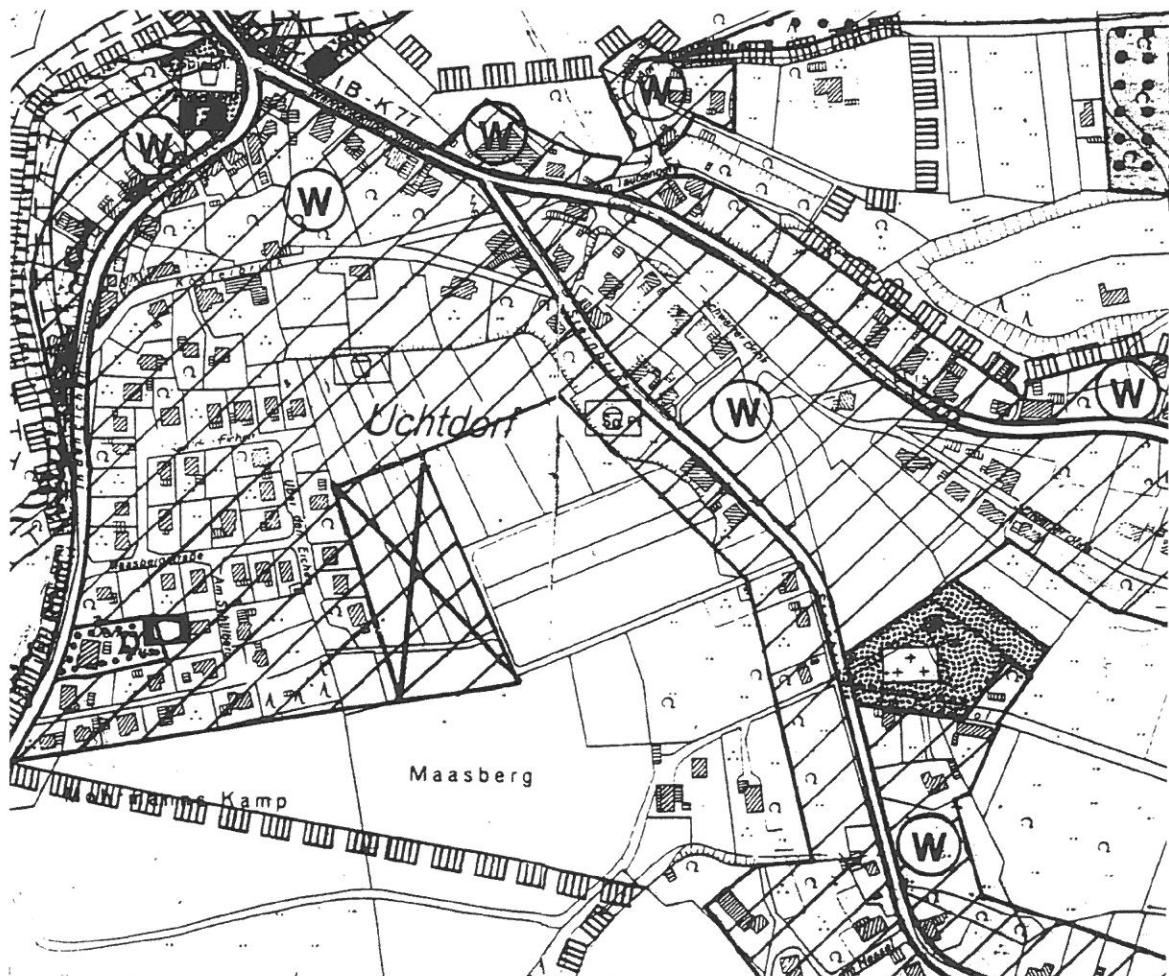
Das Gelände fällt von Süden (99.70mNN) nach Norden (92.00mNN) und weist somit einen maximalen Höhenunterschied von rd. 7.70m auf.

2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln ist am 26.10.1998 (AZ. 204-206.15-21101.2-57/4/98) durch die Bezirksregierung Hannover genehmigt worden und hat in seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover am 20.01.1999 Wirksamkeit erlangt.

Im Flächennutzungsplan sind die innerhalb des Plangebietes liegenden Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Somit ist die Entwicklung der Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß §8(2) BauGB sichergestellt.

Zeichnerische Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes M.1:5000



3 Ziele und Zwecke des Ursprungsbebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bauungsplanes verfolgt die Stadt Rinteln das Ziel, im Ortsteil Uchtdorf Wohnbauland bereitzustellen, das den Ansprüchen der potentiellen Bauherren gerecht wird.

Der Bedarf an zusätzlichem Bauland begründet sich dabei vornehmlich aus der allgemein zu beobachtenden Verringerung der Wohnungsbelegungsdichte (Wohnraumfläche je Einwohner steigt stetig), sowie aus der Eigenentwicklung der ansässigen Bevölkerung. Ein zusätzlicher Bedarf entsteht durch reges Interesse zuzugswilliger Familien in unmittelbarer Nähe zu den vorhandenen bzw. geplanten Gewerbegebieten der Stadt Rinteln und seiner Ortsteile. Damit der Eigenbedarf an Wohnbauflächen innerhalb der Ortslage Uchtdorf gedeckt werden kann, ist eine Bebauung ortsnahe Freiflächen erforderlich.

Neben der Ausweisung von Wohnbauflächen werden bei der Aufstellung des vorliegenden Bauungsplanes Nr.3 die folgenden flankierenden Ziele verfolgt:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Sicherheit der Wohnbevölkerung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Inanspruchnahme ökologisch weniger bedeutender Flächen
- Einbindung der neu entstehenden Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur durch eine räumliche Bündelung der Wohnstätten in Bereichen mit guter Infrastruktur
- Ausnutzung infrastruktureller Reserven durch Ausweitung des Nutzerkreises
- Sicherung und Ordnung der Verkehrsflächen zur Herstellung eines leichten und sicheren Verkehrsablaufes.

3.1 Ziele und Zwecke der Änderung der örtlichen Bauvorschrift

Die Änderung betrifft die „Örtliche Bauvorschrift“, Punkt 5, „Dachdeckung“. Unter diesem Punkt wird die Dacheindeckung der geneigten Dächer aus gebrannten Tonziegeln sowie Betondachsteinen in den Farbgebungen mit entsprechend aufgeführten RAL- Farbtönen geregelt.

Die bisherige Festsetzung Punkt 5, „Dachdeckung“ lautet:

„Für die geneigten Dächer sind nur Dachdeckungen aus gebrannten Tonziegeln sowie aus Betondachsteinen in den Farbgebungen Rot-Rotbraun und Braun-Dunkelbraun entsprechend den folgenden RAL- Farbtönen zulässig: 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016 und 8017.

Glänzend engobierte, reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig.

Grasdächer und Anlagen, die zur Gewinnung regenerativer Energien mit der Dachfläche konstruktiv verbunden sind, sind allgemein zulässig.“

Die 1. Änderung dieses B-Planes ergänzt die Farbtöne der Dacheindeckung in den textlichen Festsetzungen um weitere Farbgebungen mit entsprechenden RAL-Farbtönen.

Um dies eindeutig zu gewährleisten, wird die entsprechende Festsetzung wie folgt neu definiert:

*„Für die geneigten Dächer sind nur Dachdeckungen aus gebrannten Tonziegeln sowie aus Betondachsteinen in den Farbgebungen Rot-Rotbraun, Braun-Dunkelbraun, **Schwarz, Grau und Anthrazit** entsprechend den folgenden RAL- Farbtönen zulässig:*

2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8017, 7005, 7011, 7012, 7013, 7015, 7016, 7017, 7021, 7022, 7024, 7026, 7031, 7043, 9004, 9005, 9011.

Glänzend engobierte, reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig.

Grasdächer und Anlagen, die zur Gewinnung regenerativer Energien mit der Dachfläche konstruktiv verbunden sind, sind allgemein zulässig.“

Durch die Festlegung der Dachfarbe ist eine Bedeckung der Dachfläche mit Photovoltaik- oder Kollektoranlagen nicht ausreichend möglich, da sie nicht die vorgeschriebenen Dachfarben einhalten. Ziel der Landes- und Regionalplanung ist es, die Energiegewinnung aus der Sonnenenergie zu fördern.

Begründung:

Die Stadt Rinteln verfolgt das Ziel der Förderung der regenerativen Energien, u.a. in Form der Nutzung von Solarenergie auf Wohngebäuden.

Die bisherigen örtlichen Bauvorschriften lassen bereits die Errichtung von Anlagen regenerativer Energie auf Dachflächen zu. Da die Farbe der Solar- und Photovoltaikanlagen im Wesentlichen mit der Farbgebung „schwarz“ oder „gräulich“ einen Großteil der Dachflächen ausmachen kann, kann das bisher ebenfalls angestrebte Ziel der Stadt Rinteln, eine dorftypische Dachlandschaft in den Farben Rot- Rotbraun und Braun- Dunkelbraun, nicht gleichzeitig mit einer uneingeschränkten Förderung der Solarenergie auf Dächern erreicht werden.

Damit neben der kosten- und flächensparenden Bauweise auch eine möglichst energiesparende Bauweise ermöglicht werden kann, soll die Erweiterung des Farbspektrums für die Dachflächen dazu beitragen, daß die zur Verfügung stehenden Dachflächen für regenerative Energiegewinnung beansprucht werden können.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, daß im Zuge der baulichen Entwicklung der vergangenen Jahre (insbesondere durch die Nutzung der Dachflächen für Solarenergieanlagen) innerhalb der gewachsenen Ortschaft Uchtdorf ein durchgehend heterogene Dachlandschaft zu erkennen ist.

Eine eindeutige Entwicklung der Farbgebung Rot- Rotbraun und Braun- Dunkelbraun ist nicht mehr als prägend zu erkennen.

Alle übrigen Planinhalte des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 3 „Nördlicher Maasberg“ bleiben unverändert und weiterhin rechtsverbindlich, so dass die 1. Änderung lediglich in textlicher Form vorgenommen wird.

4 Planungskonzept

4.1 Nutzungsstruktur

Die Nutzungsstruktur wird nicht durch die 1.Änderung berührt und bleibt wie folgt bestehen:

Für das Plangebiet ist eine an die vorhandene Bebauung angepaßte Nutzungsstruktur vorgesehen, die vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Die Nutzungsstruktur ist auf das Einzelhaus -gegebenenfalls mit ausgebautem Dachgeschoß- beschränkt, da das Plangebiet in exponierter Lage zur freien Landschaft hin liegt. Somit ist die Möglichkeit einer sowohl zeit- als auch ortsstrukturgemäßen Bauweise gegeben.

Innerhalb des Plangebietes sind Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, da durch die geplante Entwicklung des Baugebietes Beeinträchtigungen trotz Minimierung der Bodenversiegelung nicht vermieden werden können. An den nördlichen und südlichen Rändern des Plangebietes sind auf den privaten Flächen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern entsprechend den Textlichen Festsetzungen ausgewiesen. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist eine ca. 570m² große öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Diese grenzt unmittelbar an den Kinderspielplatz an und wird ausschließlich über diesen erschlossen.

Wie bereits erwähnt, ist im östlichen Bereich des Plangebietes eine ca.360m² große öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz ausgewiesen. Somit wird den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kleinkinder in Ergänzung zu den privaten Freiflächen entsprochen und der Wegfall des noch vorhandenen Kinderspielplatzes an der Straße "Steinbrink" kompensiert.

4.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung wird nicht von der 1.Änderung berührt.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über den Straßenzug "Über den Eichen". Von der vorgenannten Straße aus erschließt eine 5.00m breite öffentliche Mischverkehrsfläche die Grundstücke. Diese Straße "Über den Eichen" ist als Stichstraße ausgebaut. Sie mündet in einen angerartig aufgeweiteten Wendepplatz. In Kombination mit diesem Wendepplatz sind öffentliche Stellplätze und eine Begrünung vorhanden.

Der östliche Abschnitt des geplanten Baugebietes wird über eine 3.00m breite Stichstraße an den vorgenannten Wendepplatz angeschlossen.

4.3 Natur und Landschaft

Die Belange der Natur und Landschaft werden durch die 1.Änderung nicht berührt und bleiben wie folgt unverändert bestehen:

Auf Grundlage von §1 Abs.5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die infolge der Bebauung erforderlich werden, sind innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Parallel und in Abstimmung mit der verbindlichen Bauleitplanung ist von der Ingenieurgesellschaft Kirchner eine Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erarbeitet worden, die die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft eingehend untersucht. Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes wurden in der vorgenannten Untersuchung bereits im Ursprungsbebauungsplanverfahren wie folgt formuliert.

Bestand:

Das Planungsgebiet liegt in der Naturräumlichen Region "Weser- und Leinebergland" / Landschaftseinheit "Lipper Bergland".

Laut Aussage des Landschaftsplanes Rinteln wird der Boden des Plangebietes aus Pseudogley- Parabraunerde gebildet. Charakteristisch für diesen Boden ist sein geringes Wasserretentionsvermögen und seine Erosionsanfälligkeit. Eine Versickerung des Niederschlagswassers wird gemäß der vorbereitenden Bodenuntersuchung vom Ingenieurbüro GEO aufgrund der angetroffenen gering durchlässigen Schluffböden nicht empfohlen. Grundwasser wurde im Rahmen dieser Untersuchung nicht erbohrt, jedoch ist ein Wasseranstau in den Sanden (ab ca. 1m Tiefe) nicht auszuschließen.

Das Klima wird großräumig dem subatlantischen Klima mit gemäßigten Sommer und Winter sowie mittleren Jahrestemperaturen von 8°C zugeordnet.

Im Gegensatz zur potentiell natürlichen Vegetation des artenarmen Hainsimsen- Buchenwaldes erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes über eine Ackerfläche. Lediglich in ca. 0.30-0.50m breiten Randbereichen sind abschnittsweise halbruderale Gras- und Staudenfluren anzutreffen. Gliedernde Strukturen durch Hecken- und Feldgehölze kommen im Planungsgebiet und in dessen unmittelbarer Nähe nicht vor.

Bedingt durch seine Lage auf einer Anhöhe und das Fehlen dieser raumgliedernden Elemente ist das Plangebiet weithin einsehbar. Zusammen mit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird die Erlebnisqualität eingeschränkt. Es besteht jedoch laut Landschaftsplan der Stadt Rinteln ein hoher potentieller Erholungswert aufgrund geringer Landschaftsbelastungen durch Lärm oder optischer Störungen.

Konfliktanalyse (Ursprungsbebauungsplan):

Generell stellt die geplante Bebauung aufgrund der Bodenversiegelung eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar. Durch die Flächenversiegelung infolge der geplanten Wohnbebauung und der Verkehrsflächen sind folgende Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu prognostizieren:

Die durch die Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind als erheblich und nachhaltig zu werten, da hierdurch sämtliche Bodenfunktionen in den versiegelten Bereichen verloren gehen.

Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes sind durch die geplante Bebauung zu erwarten, da die Grundwasserneubildung bereichsweise vollständig unterbunden wird und eine erhöhte Belastung der Vorfluter durch den erhöhten Niederschlagabfluß die Folge ist.

Durch die Anlage des Wohngebietes in der weiträumig einsehbaren Ortsrand- bzw. Kuppenlage ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Es sind negative Auswirkungen auf die Arten und Lebensgemeinschaften des Planungsraumes sowie eine lokal wirksame Temperaturerhöhung zu erwarten.

Durch die beabsichtigte Änderung der Örtlichen Bauvorschriften werden die Grundzüge der Planung gemäß §13(1) BauGB nicht berührt. Zudem werden gemäß §13(1) Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Außerdem bestehen gemäß §13(1) Nr. 1 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1(6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege). Unter diesen o. g. Voraussetzungen wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt.

Gemäß §13(3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB, von dem Umweltbericht nach §2a BauGB und von der Angabe nach §3(2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen. § 4c ist nicht anzuwenden. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchzuführende 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nördlicher Maasberg“ eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.3, 1.Änderung „Nördlicher Maasberg“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S.2414) zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl.I. S. 1509) in der z.Z. gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132) zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in der z. Z. gültigen Fassung

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991I S. 58), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509), in der z. Z. gültigen Fassung
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds.GVBl. S.46) in der z. Z. gültigen Fassung.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt wie folgt unverändert und ist nicht Gegenstand der 1.Änderung:

Das Plangebiet wird der erläuterten Nutzungskonzeption entsprechend als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO ausgewiesen.

Um im Plangebiet die angestrebten ruhigen Wohnverhältnisse sicherzustellen, sind hier folgende Einrichtungen ausgeschlossen:

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

Die vorgenannten Einschränkungen werden als notwendig angesehen, um dem Ruhebedürfnis sowie den Qualitätsansprüchen der Bevölkerung an ihr Wohnumfeld Rechnung zu tragen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Änderung der Örtlichen Bauvorschrift Nr. 5 nicht betroffen und gilt weiterhin unverändert.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Änderung der Örtlichen Bauvorschrift Nr. 5 nicht betroffen und gelten weiterhin unverändert.

5.4 Gestalterische Festsetzungen

Die im Rahmen einer Örtlichen Bauvorschrift erlassenen Festsetzungen sollen sicherstellen, dass eine städtebaulich geordnete und ortsbildgerechte Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt.

Um diese Zielsetzung zu verwirklichen, sind neben der maximal zulässigen Firsthöhe Dachformen, -neigungen und -deckungen vorgegeben worden. Die Festsetzungen der zulässigen Dachformen und -neigungen sind getroffen worden, um eine dorftypische Dachlandschaft entstehen zu lassen. Auch die Dachdeckungen sind aus diesem Grunde in gewissem Maße vorgegeben worden.

den. Grasdächer und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, die mit den Dachflächen konstruktiv verbunden sind, sind allgemein zulässig.

Die bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Ursprungsbebauungsplan lassen bereits die Errichtung von Anlagen regenerativer Energien auf Dachflächen zu. Da die Farbe der Solar- und Photovoltaikanlagen im Wesentlichen mit der Farbgebung „schwarz“ oder „gräulich“ einen Großteil der Dachflächen ausmachen kann, kann das bisher ebenfalls angestrebte Ziel der Stadt Rinteln, eine dorftypische Dachlandschaft in den Farben Rot- Rotbraun und Braun- Dunkelbraun, nicht gleichzeitig mit einer uneingeschränkten Förderung der Solarenergie auf Dächern erreicht werden.

Damit neben der kosten- und flächensparenden Bauweise auch eine möglichst energiesparende Bauweise ermöglicht werden kann, soll die Erweiterung des Farbspektrums für die Dachflächen dazu beitragen, daß die zur Verfügung stehenden Dachflächen für regenerative Energiegewinnung beansprucht werden können.

Eine eindeutige Entwicklung der Farbgebung Rot- Rotbraun und Braun- Dunkelbraun ist nicht mehr als prägend zu erkennen.

Die übrigen Festsetzungen bleiben wie folgt unberührt:

Die Festsetzung der zulässigen Firsthöhe auf maximal 8.50m über Bezugsebene bietet auch bei der vorhandenen Geländesituation einen wirksamen Schutz vor einer ungewollten Höhenentwicklung. Darüber hinaus kann die entstehende Bebauung sowohl besser an die angrenzende Bebauung angeglichen als auch in die Landschaft integriert werden.

Hinsichtlich der Fassaden werden Materialien für die Hauptgebäude festgesetzt, um ein ortsbildgerechtes Erscheinungsbild zu erhalten.

Die vorgenannten Festsetzungen belassen den Bauwilligen trotz der als notwendig erachteten Einschränkungen noch vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und -spielräume. Auf übermäßig restriktive Festsetzungen wurde bewußt verzichtet.

5.5 Grünflächen und Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie Vermeidungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen und argumentative Bilanzierung

Grünflächen und Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie Vermeidungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen und argumentative Bilanzierung sind durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen und gelten weiterhin unverändert.

Durch zeichnerische und textliche Festsetzungen wurden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen rechtsverbindlich in den Ursprungsbebauungsplan aufgenommen.

5.6 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden von der 1. Änderung nicht berührt.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist bereits realisiert und erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche „Über den Eichen“. Innerhalb des Plangebietes wird die Verkehrsfläche angerartig aufgeweitet, so dass hier in Verbindung mit einer Bepflanzung öffentliche Stellplätze angeordnet werden können. Neben der Sicherheit des Verkehrsablaufes wird somit eine ortsbildgerechte Platzgestaltung ermöglicht.

Die Straße „Über den Eichen“ wurde entsprechend ihrer Funktion als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Breite von 5.00m bzw. östlich des Wendekreises mit einer Breite von 3.00m ausgebildet. Eine Trennung der Verkehrsarten ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens und der verkehrlichen Gesamtkonzeption nicht erforderlich.

6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich in der Realisierung. Die nachfolgenden Anforderungen werden auch weiterhin realisiert und wurden nachrichtlich aufgenommen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie der Anschluß an das Fernmeldenetz wird durch die Erweiterung bestehender Anlagen in der Straße "Über den Eichen" sichergestellt.

Versorgungsträger sind die Stadtwerke Rinteln und der Bereich Telekom der Deutschen Bundespost.

Zur Sicherstellung des notwendigen Brandschutzes (800l/min, Löschzeit mind. 2 Stunden) werden ausreichend dimensionierte Wasserleitungen mit einem Mindestdurchmesser von DN100 verlegt. Weitere Anforderungen an den Brandschutz, wie z.B. die Anordnung von Hydranten und Sauganschlüssen, sind mit dem Brandschutzbeauftragten beim Landkreis Schaumburg sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennverfahren (Regenwasser-Schmutzwasser) vorgesehen und ist dem Gefälle folgend zu dem vorgenannten Straßenzug geplant, so dass ein Anschluß an die vorhandene Kanalisation möglich ist.

Während das Schmutzwasser dem Klärwerk der Stadt Rinteln zugeführt wird, fließt das anfallende Regenwasser über die städtischen Regenwasserleitungen in den nächstgelegenen Vorfluter ab. Eine geohydrologische Untersuchung hat gezeigt, dass eine generelle Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist (siehe "Orientierende Baugrunduntersuchung" Ingenieurbüro GEO).

Für den öffentlichen Straßenraum wird daher der Bau eines Regenwasserkanals erforderlich. Ebenso erhalten alle Baugrundstücke eine Anschlußmöglichkeit an den Regenwasserkanal. Inwieweit eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den einzelnen Baugrundstücken in Abhängigkeit von dem jeweiligen Versiegelungsgrad und dem angetroffenen Baugrund möglich

ist, ist ggf. im Vorfeld der erforderlichen Entwässerungsanträge der einzelnen Bauvorhaben zu prüfen.

Zum Schutz der Vor- und Hauptvorfluter erfolgt eine Begrenzung des Niederschlagswasserabflusses indem das Regenwasser in privaten Zisternenanlagen, die mit einem Überlauf an den städtischen Kanal angeschlossen sind, gesammelt wird.

7 Vereinbarkeit mit benachbarter Nutzung, Immissionen, Altlasten

Die geplanten Nutzungen des Planbereiches lassen über ein zumutbares Maß hinausgehende störende Auswirkungen auch durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes auf die angrenzenden Gebiete nicht erkennen.

Auch sind aus den angrenzenden Gebieten keine Immissionsstörungen zu erwarten, die negative Einflüsse auf die geplanten Nutzungen ausüben könnten.

Altlasten/Altablagerungen sind in dem Plangebiet nach heutigen Erkenntnissen nicht vorhanden.

Sofern Bodendenkmale auftreten, müssen die zuständige Kommunalarchäologie, die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Rinteln sowie das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zur weiteren Abstimmung der Erdarbeiten und der Bergung der archäologischen Objekte informiert 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.

8 Städtebauliche Werte

Die städtebaulichen Werte werden durch die 1.Änderung nicht verändert und werden daher nur auszugsweise aufgeführt:

8.1 Flächenbilanz

Bruttobaufläche: 13.700 m² = 1.37 ha = 100%

8.2 Besiedlungsgrößen

Wohngrundstücke: ca.14 Grundstücke

Wohngebäude: 14

Wohneinheiten (1,3WE/Gebäude): 14 x 1,3 = 18

Einwohner (3E/WE): 54

Nettowohndichte (E/ha): 54/1.12 = 48

Bruttowohndichte (E/ha): 54/1.37 = 39

Grundstücksgrößen: von ca. 530 bis 990 m²
im Mittel: ca. 820 m²

9 Darstellung der Abwägung

Die Bürger und Träger öffentlicher Belange werden bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 „Nördlicher Maasberg“ gemäß §§3 und 4 BauGB beteiligt.

9.1 Beteiligung der Bürger

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß §3(2) und §4(1) BauGB um Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 „Nördlicher Maasberg“ gebeten.

Ergebnis der Abwägung:

Es wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

9.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §3(2) und §4(1) BauGB um Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 „Nördlicher Maasberg“ gebeten.

Ergebnis der Abwägung:

Es wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

10 Finanzierung

Der Stadt Rinteln entstehen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nördlicher Maasberg“ keine Kosten.

Die Übernahme der Planungskosten wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Rinteln und der IDB Schaumburg GmbH als Vorhabenträger geregelt.

11 Verfahrensvermerke

Präambel des Bebauungsplanes

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des §58 des Nieders. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Rinteln diesen Bebauungsplan Nr.3 "Nördlicher Maasberg", Stadt Rinteln OT Uchtdorf, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Geltungsbereich) und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB als Satzung beschlossen:

Rinteln, den 30.11.2012

Buchholz
(Bürgermeister)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 16.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.3 "Nördlicher Maasberg", 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 06./10.07.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Rinteln, den 30.11.2012

Buchholz
(Bürgermeister)

Planunterlage

Az.: L4-578/2002

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Uchtdorf, Flur 2, M.1:1000. Die Vervielfältigung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 Abs. 3 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds.GVBl. Nr.1/2003 S.6).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom: 09.08.2002). 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
Vermessungs- und Katasterbehörde Schaumburg
Katasteramt Rinteln
.....

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rinteln hat in seiner Sitzung am 05.09.2012 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 19.09.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.09.2012 bis zum 30.10.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rinteln, den 30.11.2012

Buchholz
(Bürgermeister)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

STEDING Architekten und Ingenieure
Auf dem Eichhof 8, 31840 Hessisch Oldendorf
Auf der Kunterschaft 6, 31737 Rinteln

Hessisch Oldendorf, den 20.08.2012

STEDING
Architekten und Ingenieure
Auf dem Eichhof 8
31840 Hessisch Oldendorf
Tel. 0.51.52 / 94.56 - 0
.....

Planverfasser

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rinteln hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.11.2012 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rinteln, den 30.11.2012

Buchholz
(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Diese 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 „Nördlicher Maasberg“ ist gemäß § 10(3) BauGB am 28.03.2013 im Amtsblatt für den Landkreis Schaumburg bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 28.03.2013 in Kraft getreten.

Rinteln, den 02.04.2013

Buchholz
(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von beachtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften aus dem Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

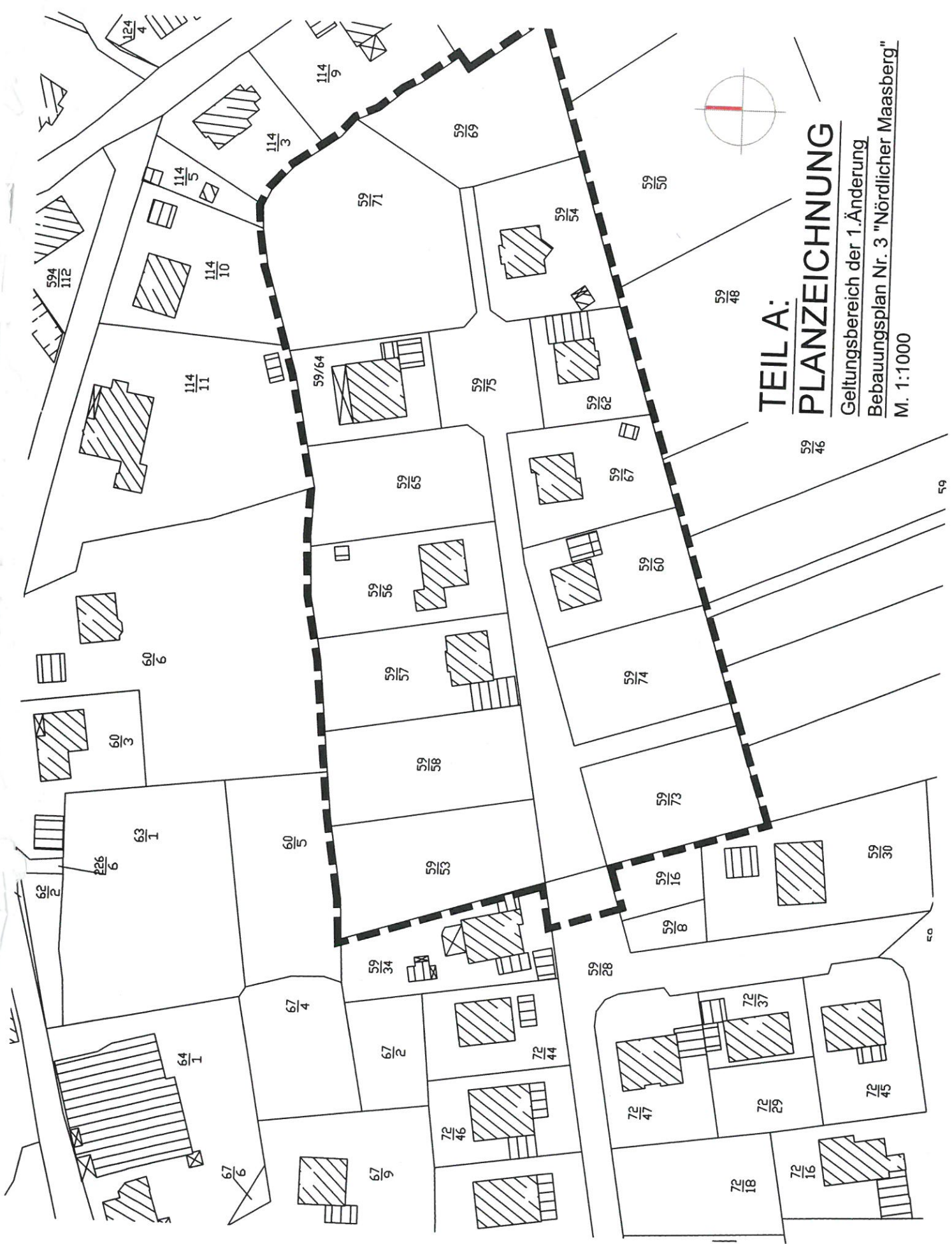
Rinteln, den

gez.

.....

Bürgermeister

12 Übersichtsplan



TEIL A:
PLANZEICHNUNG

Geltungsbereich der 1. Änderung
 Bebauungsplan Nr. 3 "Nördlicher Maasberg"
 M. 1:1000