

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) Fassung vom 27.06.1997 und der §§ 56, 67 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 08.10.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplanes, hat der Rat der Stadt Rehburg-Loccum die 1. Änderung des Bebauungsplanes Rehburg Nr. 18 "Katzhagen" - bestehend aus der Planzeichnung und den rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen sowie der rechtsverbindlichen örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.
Rehburg-Loccum, den 17.12.2009
gez. Husemann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am 08.10.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Rehburg Nr. 18 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.04.2009 öffentlich bekannt gemacht worden.
Rehburg-Loccum, den 17.12.2009
gez. Husemann
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Geschäftszeichen: L4-395/2008
Gemeinde Rehburg-Loccum, Stadt
Gemarkung Rehburg
Flur 25
Veröffentlichung der Angaben des amtlichen Vermessungswesens für zivile, wirtschaftliche Zwecke nicht gestattet (§§ Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Nds. GVSt 2002, S. 5).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskarten und stellt die abgegrenzten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom 07.11.2009 dar. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungsfähig.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.
Behörde für Geoinformation, Landesvermessung
und Liegenschaftskataster
Katasteramt Nienburg (Weeser)
Nienburg, den 10.12.2009
gez. Kruschinski, Vm AR
(Unterschrift)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Büro BK Stadtentwicklung und Umweltingenieur
Ludwig Barmy-Str. 7, 30715 Hannover
Hannover, den 27.10.2009
gez. Böhner
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am 18.03.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.04.2009 öffentlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.04.2009 bis 15.05.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Rehburg-Loccum, den 17.12.2009
gez. Husemann
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am 17.02.2009 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erforderte öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.07.2009 öffentlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.07.2009 bis 24.07.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Rehburg-Loccum, den 17.12.2009
gez. Husemann
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rehburg-Loccum hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anträge gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.10.2009 als Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Rehburg-Loccum, den 17.12.2009
gez. Husemann
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 16.10.2009 ersichtlich in der Tageszeitschrift „Die Harke“ bekannt gemacht worden.
Rehburg-Loccum, den 17.12.2009
gez. Husemann
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Rehburg-Loccum, den 17.12.2009
Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Rehburg-Loccum, den 17.12.2009
Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

| | | |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | § 9 (7) BauGB |
| | Art der baulichen Nutzung | |
| | WA Allgemeines Wohngebiet | § 4 (1) BauNVO |
| | 0,3 Grundflächenzahl GRZ | § 19 BauNVO |
| | 0,4 Geschossflächenzahl GFZ | § 20 BauNVO |
| | II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | § 20 BauNVO |
| | o offene Bauweise | § 22 (2) BauNVO |
| | Baugrenze | § 23 BauNVO |
| | mit Einzel- und Doppelnutzung zulässig | § 22 (2) BauNVO |
| | Verkehrflächen | |
| | Straßenverkehrsflächen | § 9 (1) 11 BauGB |
| | Straßenbegrenzungslinie | |
| | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | |
| | P Öffentliche Parkfläche | |
| | F + R Fuß- und Radweg | |
| | Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen | |
| | Versorgungsleitung (unterirdisch) | § 9 (1) 13 BauGB |

| | | |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| | Grünflächen | |
| | Grünflächen | § 9 (1) 15 BauGB |
| | Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz | |
| | Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage | |
| | RR Regenwasserretention | § 9 (1) 16 BauGB |
| | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | |
| | Umwertung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend textlicher Festsetzung | § 9 (1) 25a BauGB |
| | Umwertung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend textlicher Festsetzung | § 9 (1) 25b BauGB |
| | Sonstige Planzeichen | |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | § 1 (4) BauNVO |
| | vorbelastet durch Verkehrslärm | |
| | Immissionsrauschen nach VDI Richtlinie 3473 -belastet durch landwirtschaftliche Immissions- | |
| | Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt | |
| | TH Traufhöhe als Höchstgrenze - Mindesthöhe 2,00 m (s. auch Verkehrsflächen 1) | |
| | TF siehe Textliche Festsetzung | |
| | Sichtdreiecke | |
| | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß der Flurkarte 90/44 und 90/45 | |
| | Nachrichtlich übernommen gemäß § 5 (4) BauGB | |
| | Bauschutzbereich nach Luftverkehrsrecht | |
| | Richtflughalbe | |

Textliche Festsetzungen

1 Maß der baulichen Nutzung

1.1 Überschreitung der Grundflächenzahl - nordwestlich
In den mit TF 1.1 gekennzeichneten Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes WA darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächenzahl in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

1.2 Überschreitung der Grundflächenzahl - südöstlich
In den mit TF 1.2 gekennzeichneten Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes WA darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächenzahl in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden.

1.3 Wegabgabe der Grundstückszufahren, Stellplätze und Parkflächen
In der wasserundurchlässigen Ausführung (z.B. Pflaster mit mind. 25% Feuganteil, Rasenstein, Schotterrasen) hergestellt werden sind nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.
(Rechtsgrundlage §16 (4) Satz 3 BauNVO)

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Einzelhandelsbetriebe
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes WA Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 - Einzelhandelsbetriebe - nicht zulässig.

2.2 Sportplätze
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes WA Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 - Anlagen für sportliche Zwecke - nicht zulässig.

2.3 Gartenbaubetriebe
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes WA Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 - Gartenbaubetriebe - nicht zulässig.

2.4 Tankstellen
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes WA Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 - Tankstellen - nicht zulässig.

3 Höhe baulicher Anlagen

3.1 Höhe baulicher Anlagen
Die Traufhöhe gibt die Höhe zwischen der äußeren Schnittlinie der Dachhaut mit der äußeren senkrechten Begrenzungslinie an der Traufseite von Gebäuden und der Bezugshöhe - Bezugspunkt 3.2.2 - an.
Die Mindesthöhe der Traufe wird mit 2,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
(Rechtsgrundlage § 18 BauNVO)

3.2 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen
Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKEF) darf bei ebenem Gelände nicht höher als 1,00 m über dem Bezugspunkt liegen (Normalhöhe).
Der Bezugspunkt ist die endgültige Höhe des dem Grundstück im öffentlichen Straßenraum am nächsten liegenden Deckels der Schmutzwasserkanalisation im Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit der Mittellinie der Grundstückszufahrt (der Bezugspunkt ist gegebenenfalls durch Interpolation zu ermitteln, Abweichungen von +/- 0,10 m sind zulässig).

4 Grundstückszufahren

Je Grundstück ist nur eine max. 5,50 m breite Zufahrt zulässig, bei Eckgrundstücken an jeder Erschließungsstraße.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr.4 und 11 BauGB)

5 Pflanzbindungen und Pflanzpflichten

5.1 zu erhaltender Gehölzbestand
5.1.1 Baumhecke - westlicher und südwestlicher Bereich
Der gekennzeichnete Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

5.1.2 Streubestwiese
In der festgesetzten Fläche ist ein Bestand von mind. 1 Obstbaum je 300 qm auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

5.2 Anpflanzung und zu erhaltender Gehölzbestand - südöstlicher Randbereich
In der festgesetzten Fläche am südlichen Gebietsrand sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, dauerhaft zu erhalten. Bei mehrstämmigen Bäumen gilt, daß mindestens ein Stamm einen Umfang von mehr als 40 cm, gemessen in 1 m Höhe, die Stämme zusammen mindestens 80 cm, gemessen in 1 m Höhe, haben müssen.

Außerhalb des bestehenden Gehölzbestandes sind gruppenartig einheimische, standortgerechte Laubbäume gemäß der Auswahl der Pflanzliste zu pflanzen.
Hochstamm 3 x v., m.B., STU 12-14; Stämmchen 2 x v., o.B., 60-100 v., v.pflanz, o.B. = ohne mit Ballen, STU = Stammumfang in cm; Je angefangene 100 qm Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbäum zu setzen.
Insgesamt hat die Fläche zu mindestens 40% Gehölzbestände aufzuweisen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

5.3 Anpflanzung von Gehölzen im Ortsrandbereich

5.3.1 Nördlicher Ortsrandbereich - private Grundstücke
In den gekennzeichneten Anpflanzungsflächen auf den nördlichen Grundstücken sind ortsrandbildende Gehölzanzufahrten anzulegen. Es sind mindestens zwei Bäume pro Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Als Gehölze sind Arten der Pflanzliste mit einer geeigneten dauerhaften Unterpflanzung zulässig.
Mindestqualität:
Hochstamm 3 x v., m.B., STU 12-14; Obstbaum handelsüblicher Baumschulqualität v. = verpflanz, m.B. = mit Ballen, H = Höhe

5.3.2 Nördlicher und östlicher Randbereich der nordöstlichen Grünfläche
In den gekennzeichneten Anpflanzungsflächen auf der östlichen Grünfläche sind ortsrandbildende Gehölzanzufahrten anzulegen. Es sind mindestens ein Baum je angefangene 10 qm Pflanzfläche zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Als Gehölze sind Arten der Pflanzliste mit einer geeigneten dauerhaften Unterpflanzung zulässig.
Mindestqualität:
Hochstamm 3 x v., m.B., STU 12-14 v. = verpflanz, m.B. = mit Ballen, STU = Stammumfang in cm

5.4 Anpflanzung von Gehölzen - zentrale Erschließungsstraße (12,00m breit)
Entlang der zentralen Erschließungsstraße in West-Ost-Richtung sind je laufende 25 m zwei Laubbäume alleseitig zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die einzelnen Pflanzstandorte haben eine offen zu haltende Fläche von mindestens 5,0 m² aufzuweisen und sind mit einer geeigneten dauerhaften Begrünung (Unterpflanzung) zu versehen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
Mindestqualität:
Hochstamm 3 x v., m.B., STU 12-14 v. = verpflanz, m.B. = mit Ballen, STU = Stammumfang in cm

5.5 Begrünung der Erschließungsstraßen (6,50m breit)
Entlang der 6,50 m breiten Erschließungsstraßen ist je angefangene 70 m ein Laubbäum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die einzelnen Pflanzstandorte haben eine offen zu haltende Fläche von mindestens 5,0 m² aufzuweisen und sind mit einer geeigneten dauerhaften Begrünung (Unterpflanzung) zu versehen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
Mindestqualität:
Hochstamm 3 x v., m.B., STU 12-14 v. = verpflanz, m.B. = mit Ballen, STU = Stammumfang in cm

5.6 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen - südwestliche, nordöstliche Grünfläche
Auf den öffentlichen Grünflächen sind zu mindestens 20% der Gesamtfläche Gehölzanzufahrten gemäß der Auswahl der Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pro angefangene 200 qm Fläche ist mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbäum gemäß der Auswahl der Pflanzliste in die Pflanzung zu integrieren. Die ausgewiesenen Flächen zur Anpflanzung bzw. zum Erhalt von Gehölzen in den Randbereichen der Grünflächen sind hierzu nicht anzurechnen. Die Pflanzung hat gruppenartig zur Raumstrukturierung zu erfolgen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Mindestqualität:
Hochstamm 3 x v., m.B., STU 12-14 v. = verpflanz, m.B. = mit Ballen, STU = Stammumfang in cm
Stämmchen 2 x v., o.B., 60-100 v. = verpflanz, o.B. = ohne Ballen

Rasenartige Flächen sind als Mähweide anzulegen und maximal 2 mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Eine Düngung ist nicht zulässig.

Diese Festsetzung schließt die Nutzung der Grünfläche als Parkanlage und die Anlage eines Spielplatzes nicht aus.

5.7 Anpflanzung von Gehölzen - private Baugrundstücke
Auf den privaten Baugrundstücken - auf denen keine besonderen Flächen zur Anpflanzung oder Erhaltung von Gehölzbeständen festgesetzt sind - ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbäum gemäß der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
Mindestqualität:
Hochstamm 3 x v., m.B., STU 12-14 v. = verpflanz, m.B. = mit Ballen, H = Höhe

Planzeile Festsetzungen 5.2, 5.6

| | | |
|------------------------|----------------------|-----------------------------|
| Bronnbere | Rubus fruticosus | Str (Strauch) |
| Eberesche | Sorbus aucuparia | H (Baum) |
| Eingetriggter Weibolm | Celastrus monosperma | H (X = nicht am Spielplatz) |
| Elaie | Fagus sylvatica | H |
| Feld-Ahorn | Rubus fruticosus | Str (X) |
| Gewöhnliche Schneeball | Acer campestre | Str (X) |
| Hartriegel | Viburnum opulus | Str (X) |
| Hasel | Corylus avellana | H |
| Hirs-Rose | Rosa canina | Str (X) |
| Horn | Ilex aquifolium | Str (X) |
| Kornelkirsche | Cornus mas | Str |
| Moor-Eiche | Betula pubescens | H |
| Motvilbische | Fagus sylvatica | H |
| Roter Hirtentee | Cornus sanguinea | Str (X) |
| Schwarz-Weißdorn | Malus sylvestris | H |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra | Str |
| Silber-Weißdorn | Alnus glutinosa | H |
| Silber-Eiche | Quercus robur | H |
| Trauben-Eiche | Quercus petraea | Str |
| Vogelkirsche | Prunus avium | H |
| Weiden-Arten | Salix sp. | H/Str |

Planzeile Festsetzungen 5.3.1, 5.3.2, 5.7

| | |
|--------------------------------|----------------------------------------|
| Obstgehölze in Sorten | Sorbus aucuparia |
| Eberesche | Acer campestre |
| Roskätzchen in Sorten | Aesculus hippocastanum (z.B. Globosum) |
| Speierbaum | Astragalus |
| Veilblütiger Apfel (Zierapfel) | Malus forficata |
| Vogelkirsche | Prunus avium |

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Versickerung des Niederschlagswassers
Das auf versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist vor Ort zu versickern. Wenn der hydrologische Nachweis ergibt, daß die Versickerungsmöglichkeit aufgrund der Bodenverhältnisse nicht ausreichend gewährleistet ist, kann die Versickerungsanlage über einen Notüberlauf an die vorhandene Regenwasserkanalisation oder an Regenrückhaltebecken angeschlossen werden.

6.2 Umsetzung der Pflanzmaßnahmen / öffentliche Flächen
Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen hat möglichst parallel zur Herstellung der Erschließungsstraße, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode (01.11. - 15.04.) zu erfolgen.

6.3 Umsetzung der Pflanzpflichten / private Flächen
Die Festigung der Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken hat spätestens in der auf den Bezug des Hauptgebäudes folgenden Pflanzperiode (01.11. - 15.04.) zu erfolgen.

Hinweise

- Das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung und erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen sind im Rahmen der Baugenehmigung bei der Wasserbehörde vorzulegen bzw. zu beantragen. Gem. § 136 Nieders. Wassergesetz ist eine wasserrechtliche Genehmigung für das Einleiten von Niederschlagswasser nur erforderlich, wenn die Versickerung, Verneigung oder Verneigung von auf Höflichkeiten anfallendem Niederschlagswasser nicht über die belebte Bodenzone - z.B. durch Sickerschächte - erfolgt.
- Wegen der relativ hohen Grundwasserstände in der Nachbarschaft zweier Abflugsgraben sollten für unbelastete Konstruktionen nach wasserrechtlicher Warnen je nach Tiefenlage im Gelände vorgesehen werden.

Die außerhalb des Bebauungsplangebietes auf dem Flurstück 104 der Flur 3, Gemarkung Rehburg notwendigen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes im Plangebiet im Sinne des § 16 (2) BauGB werden im Rahmen einer Verpflichtungserklärung der Stadt Rehburg-Loccum durchgesetzt. Die Verpflichtungserklärung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

In dem Sichtdreieck an der Einmündung Gemeindestraße 360 mit Schenkellängen von 10 m in Achse der rechten Fahrspur der Gemeindestraße - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der L 360 - und 70 m in Achse der Fahrbahn der L 360 für den Verkehr aus Richtung Stadt Rehburg sowie 70 m in Achse der rechten Fahrspur der L 360 für den Verkehr aus Richtung Loccum, dürfen sich behindernde Anlagen (Anpflanzungen, Zaune, Stäpel, Haufen) sowie bauliche Anlagen auf dem Baugrundstück in mehr als 0,80 m Höhe von den Fahrbahnkanten der Verkehrswege nicht angelegt bzw. hergestellt werden.

In der o.a. Sichtfläche vorhandener Bewuchs ist in mehr als o.a. Höhe stets entsprechend zurückzuschneiden, bis auf Baumstämme, wenn diese von der Rede stehenden Höhe bis in mindestens 3,00 m Höhe von den Fahrbahnkanten der Verkehrswege von sich behindernden Ästen stets freigehalten werden.

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes soll die vorhandene 20 kV-Leitung in die künftigen öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

Hinweise zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Die im südöstlichen Planungsbereich gekennzeichnete Fläche ist durch Verkehrsflächen vorbelastet. Der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18018 (A) überschritten.

Das Plangebiet liegt in einem landschaftlich strukturierten Gebiet, in dem es aufgrund zu spezifischen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben kommt. Diese Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum örtlich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Eine im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnete Fläche liegt im Bauschutzbereich nach Luftverkehrsrecht. Es ist bei Tag und Nacht mit Flugbewegungen zu rechnen.

Örtliche Bauvorschrift (gemäß § 56 NBauO)

§ 1 Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 "Katzhagen".

§ 2 Dächer
Als Dachform sind nur Satteldach, versetztes Satteldach, Walmdach, Halbwalmdach und Krüppelwalmdach mit gleichen Dachneigungen beider Hauptdachflächen, sowie Putzdach zulässig.

Dachneigung
In den Baugebieten darf die Neigung der Dächer der Hauptgebäude nur 35 - 65 Grad (Abtrag) betragen.

Für Vordächer, Dächer von untergeordneten Bauten, wie Erker, kleine Giebel (Zwerchhäuser) sind ausnahmsweise geringere Über- oder Unterschreitungen der festgesetzten Dachneigung, sowie abgewandete Dachformen, z.B. rund oder abgestuft, zulässig.

Material und Farben
Für die geneigten Dächer sind nur Dachpflaster mit roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig, eingegrenzt durch die Farbkarte RAL-Farben 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031 zulässig sowie Putzfassaden in hellen Fassadenfarben eingegrenzt durch die Farbkarte RAL - Farben 9001, 9002, 9003, 9010, 9013, 9019.

Glasierte und glänzende Dachsteine sind ausgeschlossen. Bei geneigten Dachpflaster muß die Farbe der Engobe dem festgesetzten Farbfächer entsprechen.

Als Ausnahme ist für die Dächer von Wintergärten Glas zulässig. Bei einer Pfannendeckung gilt der im Satz 1 und 2 festgesetzte Farbfächer.

§ 3 Fassaden
Für die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude ist Verblendenmauerwerk in den Farben Rot, Rotbraun oder Rotbraun eingegrenzt durch die Farbkarte RAL 3000, 3001, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031 zulässig sowie Putzfassaden in hellen Fassadenfarben eingegrenzt durch die Farbkarte RAL - Farben 9001, 9002, 9003, 9010, 9013, 9019.

Die dazugehörigen Zwischentöne der festgesetzten RAL - Farben sind zulässig.
Andere Materialien dürfen zur Betonung architektonischer Details für max. 20 % der Fassade in einer Ansicht verwendet werden.
Die Errichtung von Holzhäusern ist zulässig (keine Farbvorgaben).

§ 4 Einfriedungen
In den Baugebieten sind zur Straßenseite nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig. Sie dürfen nur als Holzzaune mit senkrechter Lattung (z.B. Stakezzaun), Mauern, Natursteinmauern, Eisenstabzäune mit senkrechten Stäben oder lebende Hecken aus heimischen Sträuchern und Gehölzen gemäß der u. a. Pflanzliste erstellt werden. Kombinationen sind zulässig (z.B. Holzlattenfelder zwischen gemauerten Pfeilern). Gemauerte Einfriedungselemente sind in Form, Farbe und Material wie die Hauptgebäude zu gestalten (s. § 3), dies gilt nicht für Natursteinmauern. Lebende Hecken dürfen die max. zulässige Höhe überschreiten. An Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke einzuhalten.

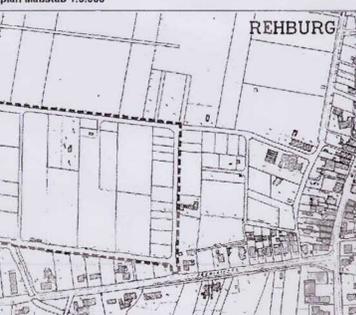
Pflanzliste:
Acer campestre
Carpinus betulus
Corylus avellana
Celastrus monosperma
Ligustrum vulgare

§ 5 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € geahndet werden (§ 91 Abs. 5 NBauO).

§ 6 Inkrafttreten
Diese örtliche Bauvorschrift tritt am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Stadt Rehburg-Loccum

Übersichtsplan Maßstab 1:5.000



Stadt Rehburg-Loccum
1. Änderung Bebauungsplan Rehburg Nr. 18 "Katzhagen"

Maßstab 1:1000
AUGUST 2009

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

Ab-schrift
BN
Stadtentwicklung und Umweltingenieur
Ludwig Barmy-Str. 7, 30715 Hannover, Tel. 05 11 / 98 49 1-0, Fax / 98 49 1-22, E-Mail: BN-Hannover@BN-Arch.de
Postfach 20, 24113 Kiel, Tel. 04 31 / 94 959-01, Fax / 94 999-03, E-Mail: BN-Kiel@BN-Arch.de