Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) Fassung vom 27.08.1997 und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Stadt Rehburg-Loccum die 1. Änderung des Bebauungsplanes Rehburg Nr. 18 "Katzhagen.", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Rehburg-Loccum, den 17.12.2009

(SIEGEL) gez. Hüsemann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am 08.10.2008 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Rehburg Nr. 18 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rehburg-Loccum, den 17.12.2009 gez. Hüsemann
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Geschäftsnachweis L4-395/2008

Gemeinde Rehburg-Loccum, Stadt
Gemarkung Rehburg
Flur 25

Vervielfältigung der Angaben des amtlichen Vermessungswesens für nichteigene, wirtschaftliche Zwecke nicht gestattet (§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Nds. GVBl. 2003, S. 5).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.11.2008). 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.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Sulingen
Katasteramt Nienburg (Weser)

Nienburg, den 10.12.2009

(SIEGEL) gez. Kruschinski, Vm AR
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Büro BN, Stadtentwicklung und Umweltplanung,
Ludwig-Barnay-Straße 7, 30175 Hannover

Hannover, den 27.10.2009

gez. Bittner
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 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.04.2009 bis 15.05.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rehburg-Loccum, den 17.12.2009 gez. Hüsemann
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am 17.06.2009 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.07.2009 bis 24.07.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rehburg-Loccum, den 17.12.2009 gez. Hüsemann
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rehburg-Loccum hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.10.2009 als Satzung (§ 10 Abs.1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rehburg-Loccum, den 17.12.2009 gez. Hüsemann
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 16.10.2009 ortsüblich in der Tageszeitung „Die Harke" bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 18 ist damit am 16.10.2009 rechtsverbindlich geworden.

Rehburg-Loccum, den 17.12.2009 gez. Hüsemann
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 ....

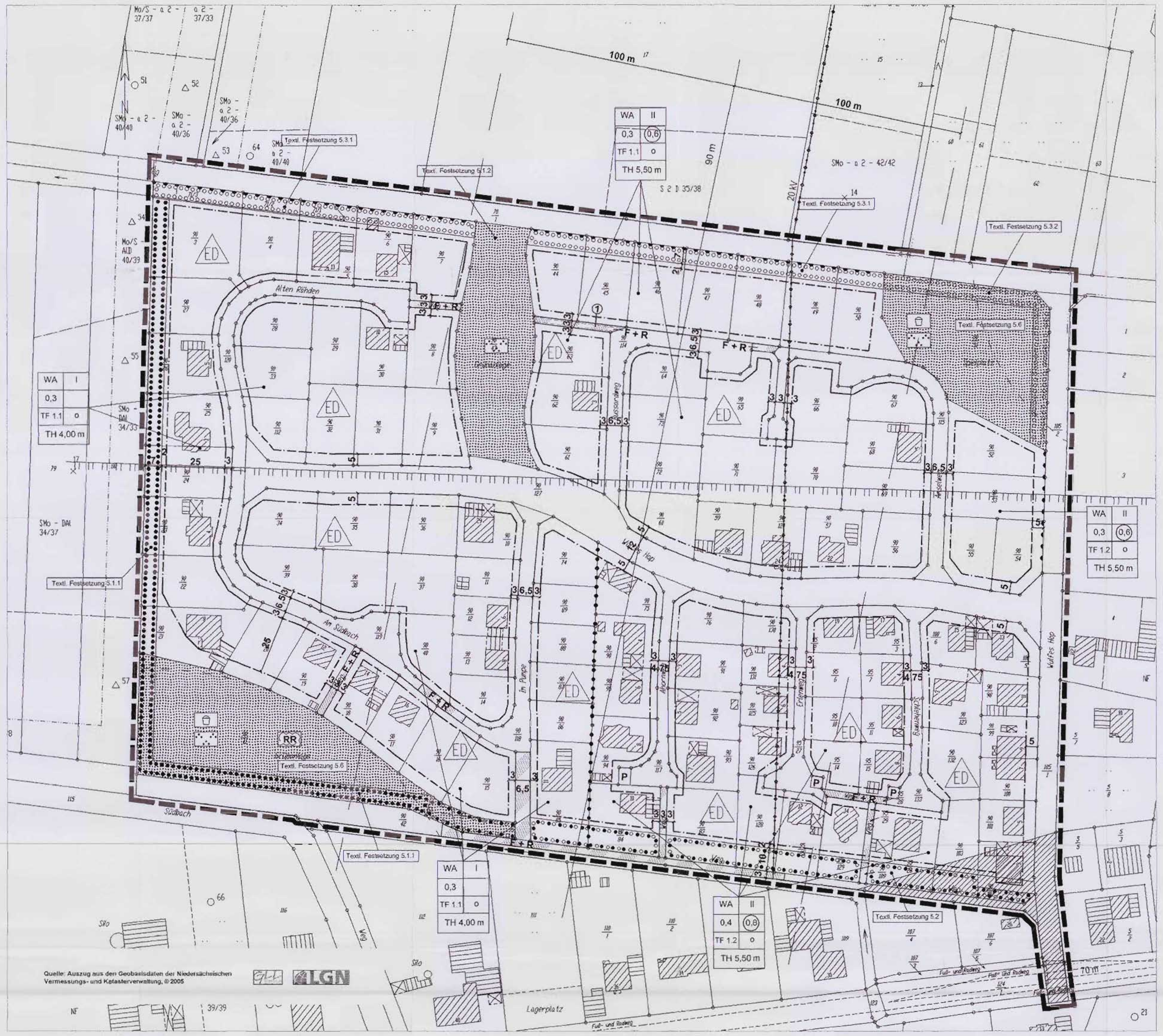
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Rehburg-Loccum, den ....

Bürgermeister



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2005

PLANZEICHENERKLÄRUNG

		Rechtsgrundlagen
▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB

Art der baulichen Nutzung

		Rechtsgrundlagen
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 (1) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

		Rechtsgrundlagen
0,3	Grundflächenzahl GRZ	§ 19 BauNVO
(0,4)	Geschossflächenzahl GFZ	§ 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

		Rechtsgrundlagen
o	offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
— - —	Baugrenze	§ 23 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ~~siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1~~	§ 22 (2) BauNVO

Verkehrsflächen

		Rechtsgrundlagen
☐	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

		Rechtsgrundlagen
—•—•—	Versorgungsleitung (unterirdisch)	§ 9 (1) 13 BauGB

Grünflächen

		Rechtsgrundlagen
▒	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz	
	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage	
RR	Regenwasserrückhaltung	§ 9 (1) 16 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

		Rechtsgrundlagen
○○○○○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend textlicher Festsetzung	§ 9 (1) 25a BauGB
●●●●●	Umgrenzung 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

		Rechtsgrundlagen
•—•—•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 (4) BauNVO
▨	vorbelastet durch Verkehrslärm	
- - -	Immissionsradien nach VDI Richtlinie 3473 -belastet durch landwirtschaftliche Immissionen-	
▲ ▲ ▲	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	
TH	Traufhöhe als Höchstgrenze - Mindesthöhe 2,00 m (siehe textliche Festsetzung 3.1)	
TF	siehe Textliche Festsetzung	
◺	Sichtdreiecke	
①	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 90/44 und 90/45	

Nachrichtlich übernommen gemäß § 5 (4) BauGB

┬┬	Bauschutzbereich nach Luftverkehrsgesetz
///	Richtfunktrasse

Textliche Festsetzungen

1 Maß der baulichen Nutzung

1.1 Überschreitung der Grundflächenzahl -nordwestlich-
In den mit TF 1.1 gekennzeichneten Teilenbereichen des Allgemeinen Wohngebietes WA darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächen der 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 Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden.

1.3 Wegebeläge der Grundstückszufahrten, Stellplatz- und Parkplatzflächen die in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Pflaster mit mind. 25% Fugenanteil, Rasenstein, Schotterrasen) hergestellt werden sind nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.
(Rechtsgrundlage §19 (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. 6 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. 6 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 - 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 Schmutzwasserkontrollschächte im Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit der Mittelachse der Grundstückszufahrt (der Bezugspunkt ist gegebenenfalls durch Interpolation zu ermitteln, Abweichungen von +- 0,10 m sind zulässig).

4 Grundstückszufahrten

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

5 Pflanzbindungen und Pflanzpflichten
(Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

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 Streuobstwiese
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 Gehölzgürtels sind gruppenartig einheimische, standortgerechte Laubgehölze gemäß der Auswahl der Pflanzliste zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm 3 x v., m.B., STU 12-14, Sträucher 2 x v., o.B., 60-100; v. = verpflanzt, o/m.B. = ohne/mit Ballen STU = Stammumfang in cm). Je angefangene 100 qm Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum 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 Gehölzpflanzungen 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. = verpflanzt, 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 Gehölzpflanzungen anzulegen. Es ist mindestens ein Baum je angefangene 70 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; Obstbaum handelsüblicher Baumschulqualität
v. = verpflanzt, m.B. = mit Ballen, H = Höhe

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 alleeartig 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. = verpflanzt, 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 Laubbaum 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. = verpflanzt, 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 Gehölzpflanzungen gemäß der Auswahl der Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pro angefangene 200 qm Fläche ist mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum 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 mit einzurechnen. Die Pflanzung hat gruppenartig zur Raumstrukturierung zu erfolgen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

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

Rasenartige Flächen sind als Mähwiese 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 Laubbaum gem. der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
Mindestqualität:
Hochstamm 3 x v., m.B., STU 12-14
v. = verpflanzt, m.B. = mit Ballen, H = Höhe

Pflanzliste Festsetzungen 5.2, 5.6

Brombeere	*Rubus fruticosus*	Str (Strauch)
Eberesche	*Sorbus aucuparia*	H (Baum)
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*	H (X = nicht am Spielplatz)
Espe	*Populus tremula*	Str
Faulbaum	*Rhamnus frangula*	Str (X)
Feld-Ahorn	*Acer campestre*	H
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*	Str (X)
Hainbuche	*Carpinus betulus*	H
Hasel	*Corylus avellana*	Str
Hunds-Rose	*Rosa canina*	Str (X)
Ilex	*Ilex aquifolium*	Str (X)
Kornelkirsche	*Cornus mas*	Str
Moor-Birke	*Betula pubescens*	H
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*	H
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	Str (X)
Sand-Birke	*Betula pendula*	H
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*	Str
Schwarz-Erle	*Alnus glutinosa*	H
Stiel-Eiche	*Quercus robur*	H
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*	H
Vogelkirsche	*Prunus avium*	Str
Weiden-Arten	*Salix spec.*	H/Str

Pflanzliste Festsetzungen 5.3.1, 5.3.2, 5.7

Obstgehölze in Sorten	
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Feldahorn	*Acer campestre*
Roßkastanie in Sorten	*Aesculus hippocastanum (z.B. 'Globosum')*
Spitzahorn	*Acer platanoides*
Vielblütiger Apfel (Zierapfel)	*Malus floribunda*
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 ein Regenrückhaltebecken angeschlossen werden.

Empfehlungen zu möglichen Versickerungsanlagen:
Einleitung des unbelasteten Oberflächenabflusses in:
- Gartenteiche
- Zisternen
- Rigolenunterlagerte Muldensysteme
- Sickerschächte

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

6.3 Umsetzung der Pflanzpflichten / private Flächen
Die Fertigstellung 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, Verregnung oder Verrieselung von auf Hofflächen anfallendem Niederschlagswasser nicht über die belebte Bodenzone - z.B. durch Sickerschächte - erfolgt.
- Wegen der relativ hohen Grundwasserstände in der Nachbarschaft zweier Abflußgräben sollten für unterkellerte Konstruktionen wasserdruckhaltende Wannen 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 § 1a (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/L 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 sichtbehindernde Anlagen (Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen) sowie bauliche Anlagen auf dem Baugrundstück in mehr als 0,80 m Höhe von den Fahrbahnoberkanten 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 in Rede stehenden Höhe bis in mindestens 3,00 m Höhe von den Fahrbahnoberkanten der Verkehrswege von sichtbehindernden 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 Verkehrslärm vorbelastet. Der schalltechnische Orientierungswert wird nachts um 2 dB(A) überschritten.
- Das Plangebiet liegt in einem landwirtschaftlich strukturierten Gebiet, in dem es häufig zu spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt. Diese Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.
- Eine im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnete Fläche liegt im Bauschutzbereich nach Luftverkehrsgesetz. 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
Dachform
Als Dachform sind nur Satteldach, versetztes Satteldach, Walmdach, Halbwalmdach und Krüppelwalmdach mit gleichen Dachneigungen beider Hauptdachflächen, sowie Pultdach zulässig.

Dachneigung
In den Baugebieten darf die Neigung der Dächer der Hauptgebäude nur 35 - 55 Grad (Altgrad) betragen.

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

Material und Farben
Für die geneigten Dächer sind nur Dachpfannen mit roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig, eingegrenzt durch die Farbkarte RAL-Farben 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3011, 3013, 3016, 3031. Die dazugehörigen Zwischentöne sind zulässig.

Glasierte und glänzende Dachsteine sind ausgeschlossen. Bei engobierten Dachpfannen 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.

Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachform, -neigung und -farbe sind schrägverglaste Dachflächen oder Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen, sowie begrünte Dächer.

§ 3 Fassaden
Für die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude ist Verblendmauerwerk in den Farben Rot, Rotbunt 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, 9016.

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 Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung (z.B. Staketzaun), Mauern, Natursteinmauern, Eisenstabzäune mit senkrechten Stäben oder lebende Hecken aus heimischen Sträuchern und Gehölzen gemäß der u. a. Pflanzenliste 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.

Pflanzenliste:

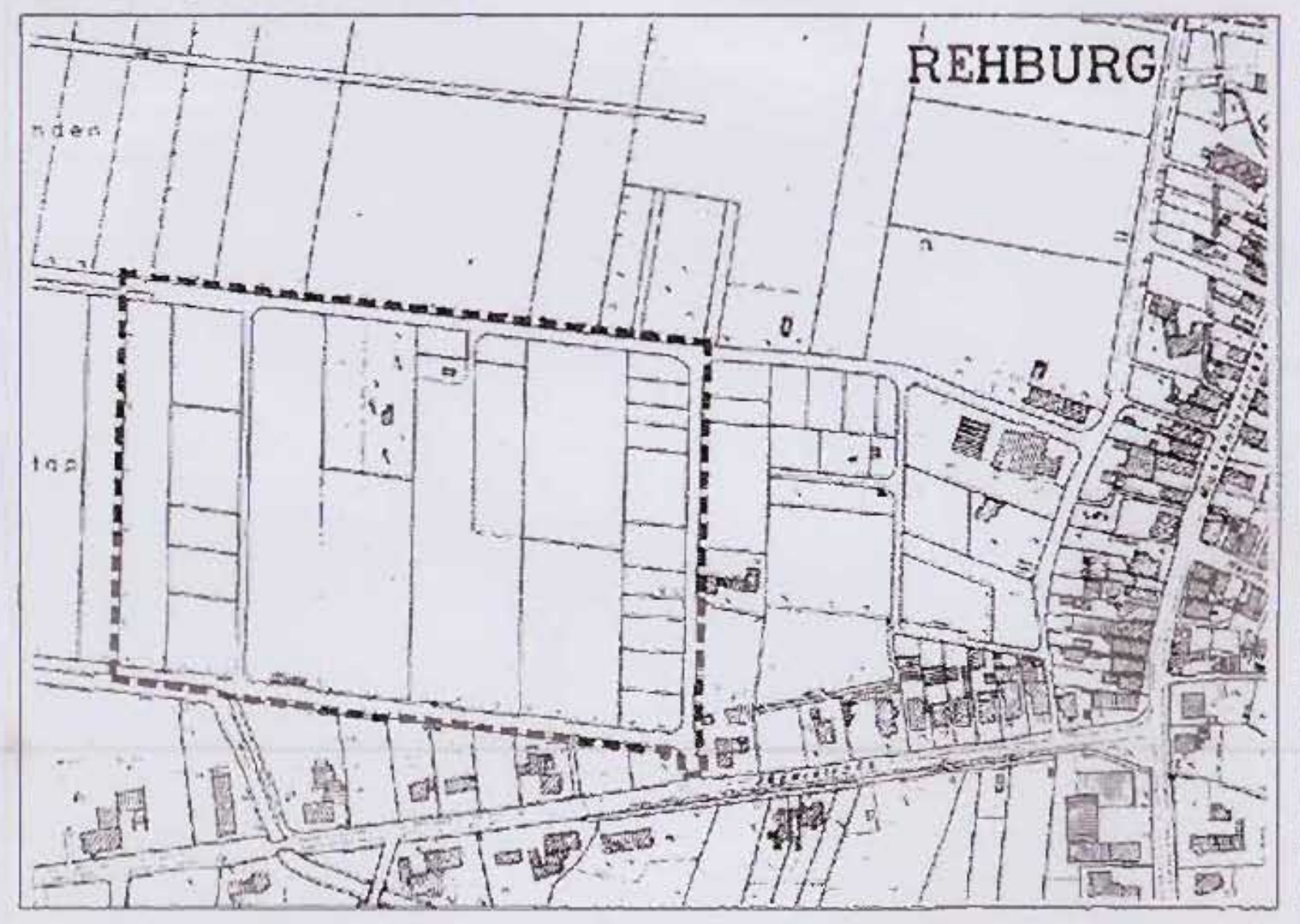
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare

§ 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 Umweltplanung
Ludwig-Barnay-Str. 7, 30175 Hannover, Tel. 05 11 / 98 49 1-0, Fax / 98 49 1-22, E-Mail: BN-Hannover@BN-Arch.de
Postillionweg 29, 24113 Kiel, Tel. 04 31 / 64 999-01, Fax / 64 999-03, E-Mail: BN-Kiel@BN-Arch.de