Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 57 und 58 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Rehburg-Loccum diesen Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Rehburg-Loccum, den 25.10.1999

(Siegel) L.S.

Bürgermeister — Stadtdirektor

Verfahrensvermerke des Bebauungsplans

Der Rat der Gemeinde hat am 25.06.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.06.98 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rehburg-Loccum, den 25.10.1999

Bürgermeister — Stadtdirektor

Planunterlage

Katasterunterlage
Liegenschaftskarte
Gemeinde: Rehburg-Stadt Flur Flur 25 Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung und Nutzung dieser Katasterunterlage zu anderen Zwecken gestattet § 13 des Gesetzes über das Vermessungswesen (VermG) in der Fassung vom 02.07.1981 (Nds. GVBl. S. 197) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.06.1995 (Nds. GVBl. S. 243).

Katasterunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die Grundstücke, Bebauungen, baulichen Anlagen (wie Straßen, Wege und Plätze) richtig nach (Stand vom 12.10.1997). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen (geometrisch einwandfrei).

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist gesichert (möglich).

Vermessungs- und Katasterbehörde Hannover
Hannover, den 12.10.97

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde von der Gemeinde mit Beschluß vom 25.06.98 gebilligt. Der Bürgermeister hat die Bekanntmachung, daß der Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen hat, am 30.06.98 ortsüblich bekanntgemacht.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde am 09.07.98 begonnen und endete am 10.08.98.

Rehburg-Loccum, den 25.10.1999

Bürgermeister — Stadtdirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat hat in seiner Sitzung am den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung mit eingeschränkter Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Vereinfachte Änderung

Der Rat hat mit Beschluß vom den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt.

Den Betroffenen ist Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB gegeben worden.

Stellungnahmen zur Änderung wurden von den Betroffenen nicht vorgebracht.

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.11.98 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Beschluß vom 05.11.98 gebilligt.

Rehburg-Loccum, den 25.10.1999

Bürgermeister — Stadtdirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 6 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.) unter Aufgaben/Maßgaben/mit Auflagen/mit der Auflage, die durch Beschluß gemäß § 6 Abs. 5 und 6 BauGB geändert/ergänzt wurde, ... gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Hannover, Verwaltungsgebühren

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB anzuzeigen.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht.

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften ist nicht geltend gemacht.

Hannover, Bezirksregierung

Bestätigungsvermerk

Die Satzung der Gemeinde ist der Genehmigung nach Durchführung der Bekanntmachung gemäß § 6 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB und § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB mit Verfügung vom Az. ... gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Hannover, den

Bürgermeister — Stadtdirektor

Inkrafttreten

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB am 04.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 04.11.1999 rechtsverbindlich geworden.

Rehburg-Loccum, 05.11.1999

Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Verkündung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Rehburg-Loccum, den

Bürgermeister — Stadtdirektor

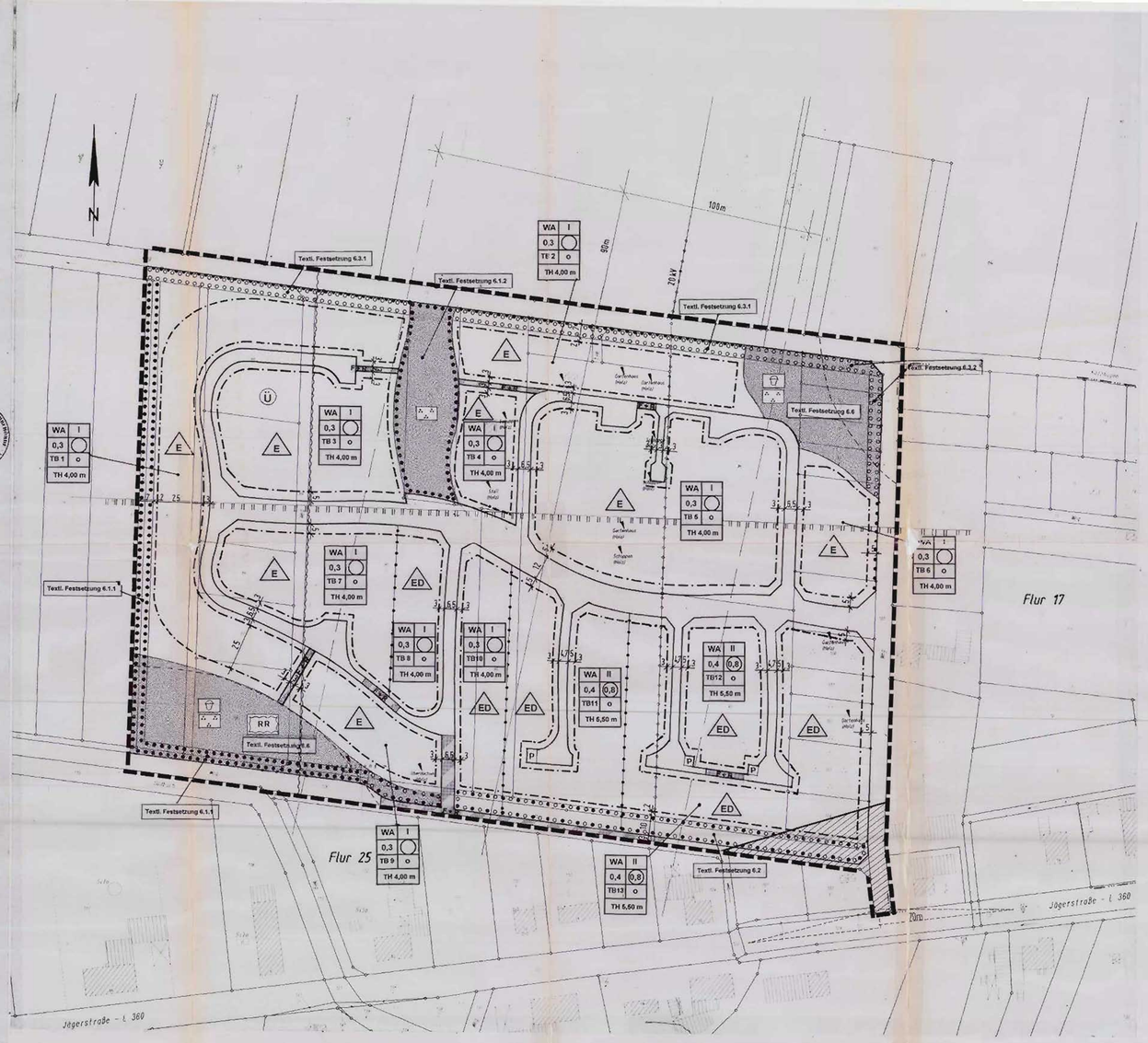
Mängel der Abwägung

Mängel von Abwägungsvorgängen sind innerhalb der Entschädigungsfrist nicht geltend gemacht worden.

Rehburg-Loccum, den

Bürgermeister — Stadtdirektor

Die Liegenschaftskataster nicht nachgewiesen.



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
0,5 Grundflächenzahl GRZ	§ 19 BauNVO
(0,4) Geschoßflächenzahl GFZ	§ 20 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO

Bauweise

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

Verkehrsflächen

	Rechtsgrundlagen
Straßenverkehrsfläche	§ 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
Ö Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz	
Ö 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
TB3 Teilbereiche	
vorbelastet durch Verkehrslärm	
Immissionsradien nach VDI Richtlinie 3473 -belastet durch landwirtschaftliche Immissionen-	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
TH Traufhöhe als Höchstgrenze - Mindesthöhe 2,00 m (siehe textliche Festsetzung 3.1)	
Sichtdreiecke	

Nachrichtlich übernommen gemäß § 5 (4) BauGB

Bauschutzbereich nach Luftverkehrsgesetz	
Richtfunktrasse	
Ü Gesetzliches Überschwemmungsgebiet siehe Hinweise	

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch BauGB in der Fassung vom 27.08.1997,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzVO) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Niedersächsische Bauordnung NBauO in der zur Zeit gültigen Fassung
- Niedersächsische Gemeindeordnung NGO in der Fassung vom 22.08.1996

Textliche Festsetzungen

1 Maß der baulichen Nutzung

1.1 Überschreitung der Grundflächenzahl
In den Teilbereichen TB 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9 und 10 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.

In den Teilbereichen TB 6, 11, 12 und 13 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.

Wegebeläge der Grundstückszufahrten, Stellplatz- und Parkplatzflächen die in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Pflaster mit mind. 25% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen) hergestellt werden sind nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.
(Rechtsgrundlage §19 (4) Satz 3 BauNVO)

1.2 Grundstücksgröße
In den Teilbereichen TB 1 und 2 des Allgemeinen Wohngebietes WA sind nur Grundstücksgrößen von min. 750 qm bei einer mittleren Grundstücksbreite von min. 20,00 m zulässig.
(Rechtsgrundlage §9 (1) Nr. 3 BauGB)

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 1,03 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 Mittellinie der Grundstückszufahrt (der Bezugspunkt ist gegebenenfalls durch Interpolation zu ermitteln. Abweichungen von +- 0,10 m sind zulässig).

4 Bauweise

4.1 Doppelhäuser
Ein Doppelhaus ist ein Haus, das sich aus zwei Gebäuden zu einer Einheit zusammenfügt. Dabei kann jede Doppelhaushälfte ein selbständiges Gebäude mit einem eigenen Erschließungselement sein. Als Doppelhaus werden auch auf einem Grundstück aneinandergebaute Haushälften mit einem gemeinsamen Erschließungselement definiert. Diese Art der Bebauung ist nur in den Bereichen mit der Festsetzung Doppelhaus zulässig.
(Rechtsgrundlage § 22 Abs. 2 BauNVO)

5 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)

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

6.1 Zu erhaltender Gehölzbestand

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

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

6.2 Anpflanzung und zu erhaltender Gehölzbestand - südöstlicher Randbereich
In der festgesetzten Fläche am südlichen Gebietsrand sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 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.

6.3 Anpflanzung von Gehölzen im Ortsrandbereich

6.3.1 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

6.3.2 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

6.4 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

6.5 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

6.6 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 hochstemmiger, 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.

6.7 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 hochstammiger 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, o.B. = ohne Ballen, H = Höhe

Pflanzliste Festsetzungen 6.2, 6.6

Bruchweide	*Salix fragilis*	Str (Stauch)
Eberesche	*Sorbus aucuparia*	H (Stamm)
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*	Str (= nicht am Spielplatz)
Esche	*Fraxinus excelsior*	Str
Faulbaum	*Rhamnus frangula*	Str (K)
Feldahorn	*Acer campestre*	H
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*	Str (K)
Hainbuche	*Carpinus betulus*	H
Haselnuß	*Corylus avellana*	Str
Hunds-Rose	*Rosa canina*	Str (K)
Iris	*Iris pseudacorus*	Str (K)
Kornelkirsche	*Cornus mas*	Str
Moorbirke	*Betula pubescens*	H
Pfaffenhütchen	*Evonymus europaea*	H
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	Str (K)
Sand-Birke	*Betula pendula*	H
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*	Str
Schwarze Erle	*Alnus glutinosa*	H
Stieleiche	*Quercus robur*	H
Traubenkirsche	*Quercus petraea*	H
Vogelkirsche	*Prunus avium*	Str
Weiden-Kätzchen	*Salix spec.*	Hstr

Pflanzliste Festsetzungen 6.3.1, 6.3.2, 6.7

Obstgehölze in Sorten		
Eberesche	*Sorbus aucuparia*	
Feldahorn	*Acer campestre*	
Roßkastanie in Sorten	*Aesculus hippocastanum (z.B. Glubeaum)*	
Spitzahorn	*Acer platanoides*	
Wolf-Logan Ayler (Zierapfel)	*Malus floribunda*	
Vogelkirsche	*Prunus avium*	

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

7.1 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 in Regenrückhaltebecken angeschlossen werden.

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

7.2 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.

7.3 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

- Um der Nachfrage nach Grundstücken, die mit Holzhäusern bebaut werden können, nachzukommen, diese Bauweise aus städtebaulichen Gründen aber in einem Bereich gestalterisch zusammenzufassen, erfolgt für den Teilbereich TB 11 des geplanten Wohngebietes die Zulassung von "Holzbauweise".
- In den Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes WA dürfen Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die die Gebäudehöhe von 3,00 m, aufgrund der Vorgaben zu Dachform und Dachneigung überschreiten (§§ 2 und 5 der Örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan), mit einem bis auf 1,00 m verringerten Grenzabstand errichtet werden. Die Entscheidung ist von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde in jedem Einzelfall zu treffen.
- 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 anfallenden Niederschlagswässer nicht über die belebte Bodenzone - z.B. durch Sickerschächte - erfolgt.
- Wegen der relativ hohen Grundwasserstände in der Nachbarschaft zweier Abflußgräben sollen 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.
- Das Bebauungsplangebiet liegt z.T. im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet für den Steinhuder Meerbach. Diese Darstellung ist überholt und wird bei der Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes herausgenommen. Da das Verfahren zur Neuabgrenzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes aber noch nicht eingeleitet wurde, hat das Überschwemmungsgebiet in der derzeitigen Abgrenzung noch Bestand und wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übertragen.

  Bis zur Neufestsetzung ist für jedes Einzelvorhaben in dem betroffenen Bereich eine Genehmigung nach § 93 Abs. 2 NWG bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.
- 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 Teilbereich TB 13 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

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

§ 2 Dächer
Dachform
In den Baugebieten sind symmetrische Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

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

Zu weiteren Ausnahmen siehe § 5 "Nebengebäude".

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 geneigten Dächer von angebauten Wintergärten Glas zulässig. Bei einer Pfannendeckung gilt der im Satz 1 und 2 festgesetzte Farbfächer.

Gestaltung der Dachflächen
Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Gebäudeseite darf max. 1/2 der Traufenlänge der betrachteten Dachfläche betragen. Maßgebend ist die Schnittlinie der Dachgauben mit der Dachfläche an der breitesten Stelle. Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 2 m vom Ortgang beziehungsweise vom Grat an der schmalsten Stelle haben.

Dacheinschnitte (Negativgauben) sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster sind nur als stehende Formate zulässig. Werden Dachflächenfenster zusätzlich zu Dachgauben eingebaut darf die Größe der Dachflächenfenster max. 5 % der Dachfläche einer Ansichtsseite betragen. Werden nur Dachflächenfenster eingebaut darf die Größe der Dachflächenfenster max. 10 % der Dachfläche einer Ansichtsseite betragen.

Sonnenkollektoren sind bis max. 40 %, der der Sonne zugewandten Dachseite, zulässig.

§ 3 Fassaden
Alle Haupt- und Nebengebäude in den Teilbereichen TB 1, 2, 6 und 9 sind in Verblendmauerwerk in den Farben Rot, Rotbraun oder Rotbraun zu errichten. Folgende RAL - Farben sind zulässig: 3000, 3001, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031.

In den Teilbereichen TB 3, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 12 und 13 sind daneben auch Putzfassaden in hellen Fassadenfarben zulässig, folgende 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. 10 % der Fassade in einer Ansicht verwendet werden.

Im Teilbereich 11 ist die Errichtung von Holzhäusern zulässig (keine Farbvorgaben).

§ 4 Fenster und Türen
Fenster und Türen sind ausschließlich als stehende Formate im Verhältnis min. 1 : 1,2 zulässig. Das Format kann innerhalb einer Fensteröffnung durch senkrechte Sprossen erreicht werden (Sprossenbreite mehr als 7 cm).

§ 5 Nebengebäude
Für Nebengebäude und Garagen mit einem Volumen von über 15 cbm müssen die Gestaltungsmerkmale der Hauptgebäude übernommen werden, auch wenn sie an andere Haupt- oder Nebengebäude angebaut sind.

Dies gilt nicht für Carports. Carports werden definiert als Holzständerkonstruktionen mit auf Stützen ruhendem Schutzdach. Sie sind armindestens 2 Seiten offen, davon mind. eine Längsseite und dienen dem Unterstellen von Kraftfahrzeugen. Flechtzaunelemente, Rankgerüste und dergleichen gelten nicht als offene Seite, wenn sie eine Höhe von 1,80 m überschreiten oder wenn von ihren Wirkungen wie von geschlossenen Wänden ausgehen.

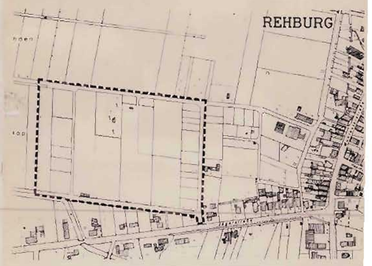
Ausnahmsweise sind Garten-/Geräteshäuser in Holzbauweise mit einer Bruttogrundfläche von max. 15 qm zulässig.

Abweichend von § 2 muß die Dachneigung für Nebengebäude nur mind. 20° betragen. Für Carports und angebaute Wintergärten sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

§ 6 Einfriedungen
In den Baugebieten sind zur Straßenseite hin Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig. Sie dürfen nur als Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung (z.B. Staketzaun), Mauern, Eisenstabzäune mit senkrechten Stäben oder lebende Hecken aus heimischen Sträuchern und Gehölzen 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). Lebende Hecken dürfen die max. zulässige Höhe überschreiten. An Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke einzuhalten.

§ 7 Ordnungsstrafe
"Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM gem. § 91 Abs. 5 NBauO geahndet werden."

§ 8 Inkrafttreten
Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung tritt am Tage der Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie der Bekanntmachung von Ort und Zeit ihrer Auslegung in Kraft.

Stadt Rehburg-Loccum

Übersichtsplan M 1 : 5000