



ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	
BAUWEISE; BAUGRENZE	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
Baugrenze mit überbaubarer Grundstücksfläche	
VERKEHRSFLÄCHEN	
Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Wasserflächen	§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB § 9 (1) Nr. 25 BauGB § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft NG 1/NG 2 (siehe textliche Festsetzungen § 9)	
SONSTIGE PLANZEICHEN	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Hinweis:
Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkrafttreten am 27.01.1990 zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) erstellt worden.

Textliche Festsetzungen

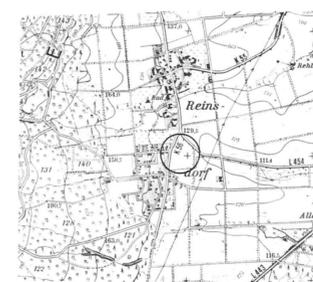
I. Bodenrechtliche Festsetzungen

- § 1 Bauliche Nutzung**
Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO ausgeschlossen:
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.
- § 2 Anzupflanzende Bäume - auf privaten Flächen- (gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**
Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind entweder als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm in 1 m Höhe oder als Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2,50 m zu pflanzen.
- § 3 Anlage von freiwachsenden Hecken - auf privaten Flächen- (gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**
Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Gehölzarten s. Anlage 1). Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 1,80 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, daß sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.
- § 4 Begrenzung der Bodenversiegelung auf Stellplätzen, Parkplätzen und Gehwegen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 20)**
Nicht überdachte Stellplätze i. S. v. § 12 BauNVO und deren Zufahrten sowie Parkplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, daß eine Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) gewährleistet ist. Der Anteil voll versickerungsfähiger Fläche (z.B. Pflasterfugen) muß mindestens 20% betragen.
- § 5 Überschreitung der Grundflächenzahl (gem. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO i.V. mit § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)**
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 % ist nur zulässig, wenn Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Nebenanlagen zu 50 % als voll versickerungsfähige Fläche bzw. mit einem Abflußbeiwert von maximal 0,7 hergestellt werden.
- § 6 Rückhaltung und Teilversickerung des anfallenden Oberflächenwassers**
Innerhalb des festgesetzten WA - Gebietes ist das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen (siehe Begründung) zurückzuhalten. Es ist zu gewährleisten, daß lediglich die natürliche Abflussspende des un bebauten Geländes an die nächste Vorflut abgegeben wird.
- § 7 Realisierungzeitpunkt der Kompensationsmaßnahmen**
Die in den §§ 2, 3 und 10 genannten Pflanzmaßnahmen sind mit dem ersten Baubeginn, spätestens jedoch innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn, auszuführen.
- § 8 Erhaltung eines offenen Grabens (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
Der vorhandene und festgesetzte Graben (Wasserfläche) ist zu erhalten. Überbauungen sind nur durch notwendige Grundstückszufahrten in einer Breite von je 4 m pro Grundstück zulässig. Die an die öffentliche Verkehrsfläche unmittelbar angrenzenden Grundstücke sind ausschließlich über diese zu erschließen.
- § 9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Auf der im B-Plan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG 1 u. NG 2) ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je 50 qm Fläche ist ein Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzliste, Anlage zur Begründung). Die Obstbäume sind zur Baumentwicklung und -erhaltung entsprechend ihrer artspezifischen Baumform bei Bedarf fachgerecht zu beschneiden und zu pflegen. Bei Schnittmaßnahmen zur Gehölzpflege sind die Bestimmungen des NatG zu beachten. Die Fläche selbst ist als extensive Wiese zu unterhalten. Die gehölzfreien Bereiche sind mindestens einmal in 3 Jahren, maximal zweimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen, es kann am Rande der Fläche kompostiert werden.
 - Die mit NG 2 gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird nicht für Kompensationsmaßnahmen dieses Bebauungsplanes benötigt und ist somit als Kompensationsflächen für weitere Bauleitplanungen anrechnungsfähig.

II. Gestaltungsvorschriften - Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

- § 1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung**
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich dieses B-Planes.
- § 2 Dächer**
- Auf den innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28° - 48° zulässig. Nur bei Grasdächern ist eine geringere Dachneigung zulässig.
 - Für Dachaufbauten untergeordneter Gebäudeteile und Nebenanlagen sind Dachneigungen von 22 - 59° zulässig. Nur bei Grasdächern ist eine geringere Dachneigung zulässig.
 - Für Einzel- und Doppelgaragen sind Flachdächer zulässig.
 - Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf je Dachseite nicht mehr als 3/5 der Trauflinie betragen. Trauflinie i. S. dieser Satzung ist die Schnittlinie der Außenwände mit der Dachhaut an der Traufseite der Gebäude.
 - Zur flächhaften Dachdeckung geneigter Dächer sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine zulässig. Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffdeckungen sind nicht zulässig.
 - Grasdächer sind allgemein zulässig.
 - Als Farbtöne sind die Farben "rot" und "rot-braun" zulässig (s. § 4). Für Solarelemente und Dachfenster i. S. v. Abs. 5 sind auch andere materialbedingte Farben zulässig.
- § 3 Firsthöhe**
- Bei Hauptgebäuden beträgt die max. Firsthöhe 9,00 m.
 - Als Firsthöhe gilt das Maß vom First senkrecht gemessen am Giebel bis zum Schnittpunkt des angeschnittenen gewachsenen Geländes.
 - Bei Mansarden und Walmdächern ist die Firsthöhe maßgebend, die sich aus der theoretisch vorliegenden Firsthöhe bis zur Giebelaußenwand ergibt.
- § 4 Farbtöne**
Für die in § 2 festgesetzten Farbtöne sind die Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR halten:
Für den Farbton "rot" - "rot-braun" im Rahmen der RAL
- | | |
|-------------------|--------------------|
| 2001 - rotorange | 3005 - weinrot |
| 2002 - blutorange | 3009 - oxydrot |
| 3000 - feuerrot | 3011 - braunrot |
| 3002 - karminrot | 3013 - tomatenrot |
| 3003 - rubinrot | 3016 - korallenrot |
| 3004 - purpurrot | |
- § 5 Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt, läßt oder durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 4 dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht.

Übersichtsplan Maßstab 1: 25 000



Präambel des Bebauungsplanes (mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Apeln diesen Bebauungsplan Nr. 14 Reinsdorfer Straße bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehend nebenstehenden ~~bestimmenden~~ textlichen Festsetzungen - sowie den nachstehend nebenstehenden ~~bestimmenden~~ örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung - als Satzung beschlossen:

Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.04.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 Reinsdorfer Straße beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.06.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

Apeln, den 13.10.1999
Wilke
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung: Reinsdorf
Flur: 2 Maßstab: 1:1000.
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht-gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13, Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 - Nds. GVBl. S. 187; geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege u. Plätze vollständig nach (Stand vom 21.05.1997).
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 01.02.00
Katasteramt Rinteln

Für den Planentwurf

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau (1985/81)
31840 Hess. Oldendorf - Kleinenrieden 35
Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51957

Hess. Oldendorf, den 13.10.1999
Reinold
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.04.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB + § 3 Abs. 3 Satz 1 weiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 27.06.1997 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.07.1997 bis 14.08.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Apeln, den 13.10.1999
Wilke
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 weiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Apeln, den 13.10.1999

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Stellungnahme bis zum gegeben.
Apeln, den 13.10.1999
Wilke
Gemeindedirektor

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.10.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Apeln, den 13.10.1999
Wilke
Gemeindedirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gem. § 11 Abs. 1 BauGB am angezeigt worden.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde gem. § 11 Abs. 3 BauGB unter Auflagen/Maßgaben nicht geltend gemacht.
Stadthagen, den
Az.: 6170/01/
Landkreis Schaumburg
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Beitrittsbeschuß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Apeln, den 13.10.1999
Wilke
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Beschuß des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.11.1999 im Amtsblatt 24 bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 24.11.1999 rechtsverbindlich geworden.
Apeln, den 13.10.1999
Wilke
Gemeindedirektor

Verfahrens- und Formvorschriften

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

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Apeln, den

**Bauleitplanung der Gemeinde Apeln
Santgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg**

**B-Plan Nr. 14
"Reinsdorfer Straße"
OT Reinsdorf
Gemeinde Apeln**

einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

Maßstab: 1:1000

Urschrift X
Abtschrift

Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung
31840 Hess. Oldendorf - Kleinenrieden 35
Telefon 05152-1566 - Telefax 05152-51857