



Planzeichenerklärung

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse
- BAUWEISE; BAUGRENZE** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Offene Bauweise
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung: Fußweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GRÜNFLÄCHEN** § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
Öffentliche Grünfläche
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** § 9 (1) Nr. 16 BauGB
Regenrückhaltebecken
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** § 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung einschließen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Sichtdreiecksflächen, auf diesen Flächen sind jegliche sichtbar ersichtlichen Einrichtungen, bauliche Anlagen und Bäume ab einer Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Fahrbahnrandem unzulässig (Bodenbewegungen)

Textliche Festsetzungen

- I. Bodenrechtliche Festsetzungen**
- § 1 Bauliche Nutzung**
Innerhalb des festgesetzten WA - Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO ausgeschlossen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- § 2 Anpflanzen von Bäume - auf privaten Flächen-** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum oder 1 Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die entsprechenden Gehölze sind den Anlagen 1 und 2 der Begründung dieses B-Planes zu entnehmen (zu Pflanzqualitäten vgl. § 6).
- § 3 Anpflanzung von heckenartigen Gehölzen auf privaten Flächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Baum- und Strauchhecke mit standortgerechten, im Naturraum heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 2 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen (Gehölzarten s. Anlage 1). Die Pflanzung ist so anzulegen, daß sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.
- § 4 Überschreitung der Grundflächenzahl** (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die festgesetzte Grundflächenzahl kann bei den in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Vorhaben (Garagen und Nebenanlage sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) um max. 25 % überschritten werden. Darüber hinaus ist eine Überschreitung nur dann zulässig, wenn Stellplätze und Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) mit einem Abflußbeiwert von max. 0,7 erstellt werden.
- § 5 Pflanzmaßnahmen auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich der Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Die im B-Plan gekennzeichnete öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ist wie folgt zu gestalten:
(1) Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist ein naturnah zu gestaltendes Rückhaltebecken für das im Wohngebiet anfallende Oberflächenwasser anzulegen.
(2) Die Böschungen des Rückhaltebeckens sowie die übrigen Freiflächen außerhalb des Beckens sind zu 40 % mit standortgerechten, im Naturraum heimischen Gehölzen, groß- und schmaikronigen naturraumtypischen Laubbäumen sowie Obstgehölzen zu bepflanzen, dabei sind im Böschungsbereich des Regenrückhaltebeckens Weiden vorzusehen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm in 1 m Höhe oder als Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen (Gehölzarten s. Anlage 1). Die zu pflanzenden Obstgehölze sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in 1 m Höhe zu pflanzen (Artenwahl s. Anlage 2). Die gehölzfreien Bereiche sind mit einer an den Standort angepaßten Kräuter-/Grasermischung anzulegen, die Pflegemaßnahmen sind auf ein Minimum zu beschränken, so daß sich eine artenreiche Wiesenfläche entwickeln kann.
- § 6 Externe Kompensation**
Auf der Grundlage des § 1a BauGB ist auf dem Flst. 90/70, Flur 1, Gemarkung Apelern, eine Fläche von mind. 2.562 m² wie folgt zu gestalten:
Auf der Fläche sind zwei je ca. 400 m² umfassende Feldgehölze in der in der Anlage 3 dargestellten Weise aus Bäumen und Sträuchern (siehe Pflanzliste Anlage 1) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Mind. 10 % der Gehölze sind als Bäume entweder als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm in 1 m Höhe oder als Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2,00 m zu pflanzen.
Die gehölzfreien Bereiche sind als artenreiches extensives Grünland zu entwickeln und zu erhalten. Im Übergangsbereich zu den Feldgehölzen sind artenreiche Saumgesellschaften zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten.
- § 7 Realisierungszeitpunkt der Kompensationsmaßnahmen**
Die in den §§ 2, 3 und 6 genannten Kompensationsmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Beendigung der Baumaßnahmen zu realisieren.

II. Gestaltungsvorschriften - Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung -

- § 1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung**
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist identisch mit dem räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.
- § 2 Dächer**
(1) Auf den innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28 - 48 Grad zulässig. Nur bei Gründächern ist eine geringere Dachneigung zulässig.
(2) Als Farbtöne für die Dachdeckung sind die Farben "rot-rotbraun" und "braun-dunkelbraun" zulässig. Für Solarelemente und Dachfenster sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig (vgl. § 2 Abs. 1).
- § 3 Farbtöne**
Für die in § 2 festgesetzten Farbtöne sind die in Absatz 1 und 2 genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR ableitbar.
(1) Für den Farbton "rot - rot-braun" im Rahmen der RAL:
2001 - rotorange 2005 - weinrot
2002 - blutorange 3009 - oxydrot
3000 - feuerrot 3011 - braunrot
3002 - käminrot 3013 - tomatenrot
3003 - rubinrot 3016 - korallenrot
3004 - purpurrot
(2) Für den Farbton "braun-dunkelbraun" im Rahmen der RAL:
8014 - sepiabraun 8015 - kastanienbraun
8003 - lehmtraun 8016 - mahagonibraun
8004 - kupferbraun 8017 - schokoladenbraun
8007 - rehr Braun 8023 - orangebraun
8009 - olivgrün 8011 - nußgrün
8023 - orangebraun 8025 - blaßbraun
8012 - rotbraun
- § 4 Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen läßt oder durchführt, die nicht den Anforderungen des § 2 und 3 dieser örtliche Bauvorschriften über Gestaltung entspricht.

Präambel des Bebauungsplanes

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bau-
gesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 67 und
68 der Niedersächsischen Bauordnung i. V. m.
§ 40 der Niedersächsischen Gemeindeord-
nung hat der Rat der Gemeinde Apelern
diesen Bebauungsplan Nr. 17 "Oberhalb der Spille"
bestehend aus der Planzeichnung und den
nachstehenden Nebenbestimmungen sowie den
nachstehenden Nebenbestimmungen / Nebenbestimmungen
örtlichen Bauvorschriften über die Ge-
staltung - als Satzung beschlossen:

Rodenberg, den 16.01.2001
Helle, Bürgermeister
Wilke, Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde
hat in seiner Sitzung am
die Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 17
"Oberhalb der Spille"
Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1
BauGB am 14.04.2000 ortsüblich
bekanntgemacht.

Rodenberg, den 16.01.2001
Wilke, Gemeindedirektor

Planunterlage

L4-1021/1999
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte,
Gemarkung: Apelern
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 städ-
tlich bedeutsamen, baulichen Anlagen so-
wie Straßen, Wege u. Plätze vollständig nach
(Stand vom 21.12.1999).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Gren-
zen und der baulichen Anlagen geometrisch
einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden
Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei
möglich.
Rodenberg, den 22.01.01
Katasteramt

Für den Planentwurf

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde
ausgearbeitet von
Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau (IfR)
31840 Hess Oldendorf - Kleinenwieden 35
Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51857
Hess. Oldendorf, den 16.01.2001
Reinold, Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde
hat in seiner Sitzung am
dem Entwurf des Bebauungsplanes und der
Begründung zugestimmt und die er-
neute öffentliche Auslegung mit Ein-
schränkung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB + 3 Abs. 3
Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung
wurde am 16.06.2000 ortsüblich
bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Be-
gründung haben vom 27.06.2000 bis 26.07.2000
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgele-
gen.
Rodenberg, den 16.01.2001
Wilke, Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde
hat in seiner Sitzung am
dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes
und der Begründung zugestimmt und die er-
neute öffentliche Auslegung mit Ein-
schränkung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung
wurde am ortsüblich
bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der
Begründung haben vom
bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
öffentlich ausgelegen.
den

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25 000



Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde
hat in seiner Sitzung am
dem vereinfacht geänderten Entwurf des Be-
bauungsplanes und der Begründung zuge-
stimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3
Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde per Schreiben vom
Gelegenheit zur
Stellungnahme bis zum
gegeben.
den

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan
nach Prüfung der Bedenken und Anregungen
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am
05.12.2000 als Satzung (§ 10 BauGB)
sowie die Begründung beschlossen.
Rodenberg, den 16.01.2001
Wilke, Gemeindedirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gem. § 11 Abs. 1 BauGB
angezeigt worden.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde
gem. § 11 Abs. 3 BauGB unter Auflagen/Maß-
gaben nicht geltend gemacht.
Az.:
Der Oberstadtdirektor
im Auftrage

Beitrittsbeschuß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verlegung
vom
(Az.:)
aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnah-
men 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 bekanntgemacht.
den

Inkrafttreten

Der Beschluß des Bebauungsplanes ist gemäß §
10 Abs. 3 BauGB am 30.01.01 im Amtsblatt
für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 3 | 2001
bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 30.01.2001
rechtsverbindlich geworden.
Rodenberg, den 06.02.2001
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.
Rodenberg, den 23.05.2002
Heilmann, Gemeindedirektor

Mangel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkraft-
treten des Änderungs/Ergänzungs des
Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung
nicht geltend gemacht worden.
Rodenberg, den 15.08.2008
Gemeindedirektor

Bauleitplanung der Gemeinde Apelern
Landkreis Schaumburg - Regierungsbezirk Hannover

B-Plan Nr. 17
"Oberhalb der Spille"
Gemeinde Apelern
einschl. örtlicher Bauvorschriften

M. 1:1.000

Urschrift	X
Abschrift	

Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau (IfR/SRL)
31840 Hessisch Oldendorf - Kleinenwieden 35
Telefon 05152-1566 Telefax 05152-51857