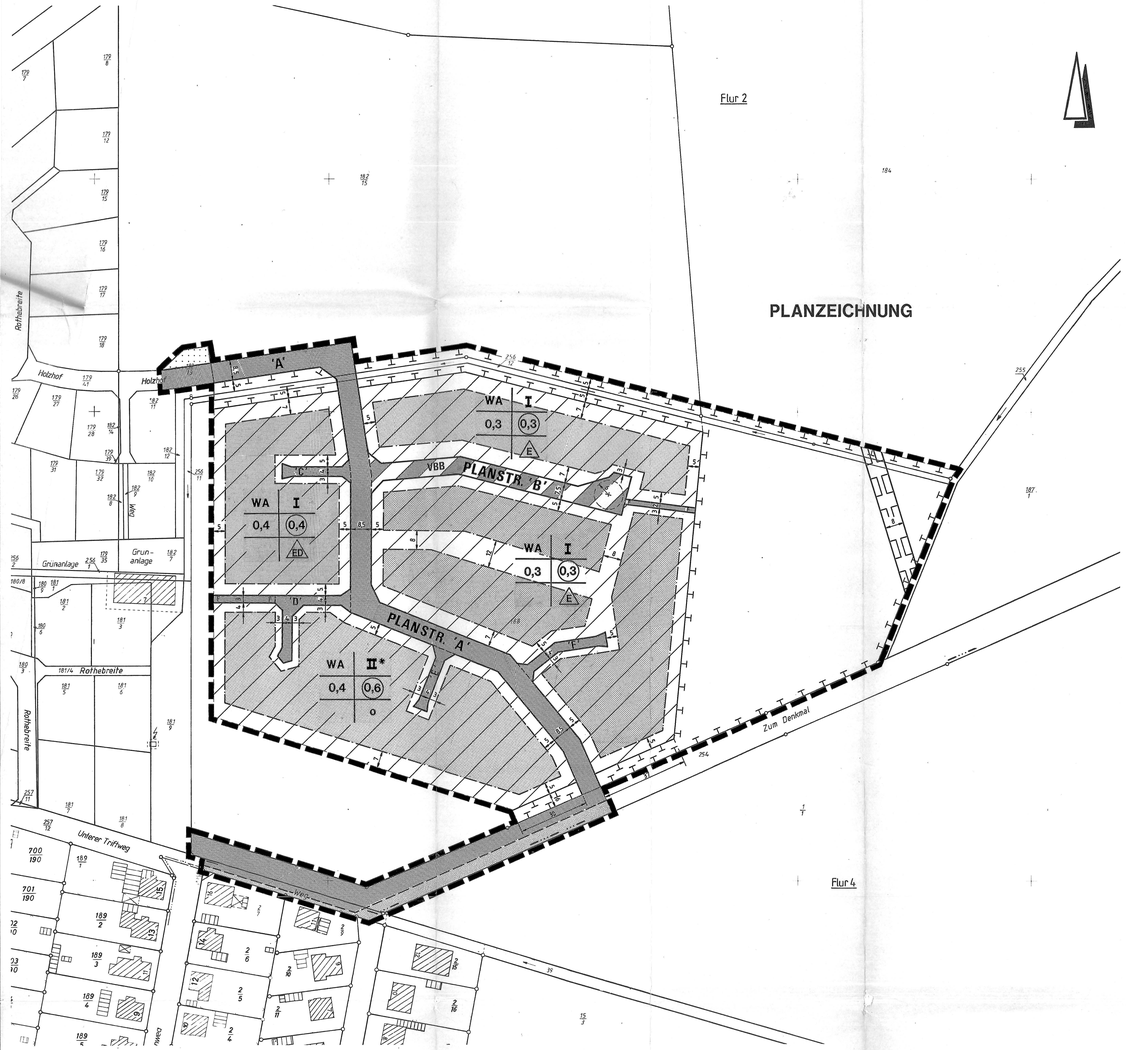


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0. Maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 38 ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) maßgeblich.

1. Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 (3) Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
Diese Festsetzung betrifft:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.

2.2 In den Baugebieten mit maximal 2-geschossiger Bauweise und der Kennzeichnung durch * ist das 2. Geschoß nur zulässig, wenn es das Dachgeschoß bildet.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den an die Planstraße "A" oder "B" grenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 (5) BauNVO geschlossene Garagen nicht zulässig.
Offene Kleingaragen nach § 1 (3) Garagenverordnung (GaVo) können ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 **Anzupflanzende Bäume (auf privaten Flächen)**
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Je angefangene 400 m² 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 mindestens 14 cm in 1 m Höhe oder als Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2,50 m zu pflanzen.

4.2 **Anzupflanzende Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen**
(§ 9 (1) Nr.11 i.V. mit § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
An der Straße "Zum Denkmal" (westl. Teil bis zur Knickstelle) sowie auf Planstraße "A" und "B" ist je 200 m² Verkehrsfläche (einschließlich aller Zweckbestimmungen) ein hochstämmiger Laubbaum I. Ordnung mit einem Mindestumfang von 18 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Gehölzarten s. Pkt. 4.7.1). Die Flächen sind mit Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen bzw. mit einer Saatgutmischung anzusäen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2 m Breite und insgesamt 10 m² Fläche vorzusehen.

4.3 **Erhalt eines vorhandenen Grabens sowie des vorhandenen Baumbestandes**
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Der Graben innerhalb der als Straßenbegleitgrün festgesetzten Fläche an der Straße "Zum Denkmal" ist zu erhalten, ebenso die auf der Fläche befindlichen Bäume. Die Durchführung von Hoch- und Tiefbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume ist zu unterlassen. Jegliches Befahren der Vegetationsdecke innerhalb des Kronenbereiches sowie die Nutzung als Lagerfläche sind unzulässig. Natürliche Abgänge sind durch Neupflanzungen der gleichen Baumart zu ersetzen.

4.4 **Anlage einer naturnahen Grünfläche**
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Die im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in der im Grünordnungsplan dargestellten Weise wie folgt zu gliedern und zu gestalten:

a) Entwicklung eines Feldgehölzes aus standortgerechten, im Naturraum heimischen Gehölzen (Gehölzarten s. Pkt. 4.7.1 und 4.7.2),

b) Anlage einer Obstwiese mit regionaltypischen, alten Obstbaumsorten,

c) Anpflanzung von Einzelbäumen und Gebüschen aus standortgerechten, im Naturraum heimischen Gehölzen (Gehölzarten s. Pkt. 4.7.1 und 4.7.2),

d) Erlenpflanzung am Graben,

e) Entwicklung von artenreichen, standortgerechten Wiesen sowie von Brachflächen.

Weitergehende Details zur Anlage und Pflege der Vegetationsflächen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen. Am östlichen Rand der Fläche ist in der im Grünordnungsplan beispielhaft dargestellten Weise ein 2 m breiter Gehweg aus wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens für die Umgestaltung des nördlichen Grabens und die Verlegung des Grabens an der Nordseite der Straße "Zum Denkmal" sollten die Empfehlungen des Grünordnungsplanes berücksichtigt werden.

4.5 **Begrenzung der Bodenversiegelung auf Stellplätzen und Parkplätzen**
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Nicht überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und deren Zufahrten sowie Parkplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, daß eine Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) gewährleistet ist. Der Abflußbeiwert dieser Flächen darf höchstens 0,7 betragen.

4.6 **Begrenzung der Oberflächenwasserableitung von den Grundstücken**
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Das auf den jeweiligen Baugrundstücken durch die Versiegelung bzw. Teilversiegelung vermehrt anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten. Sofern das Wasser nicht flächig versickert wird, ist als Stauvolumen je 100 m² vollversiegelter Grundstücksfläche mindestens 1 m3 vorzuhalten. Eine Entleerung des Stauraumes muß innerhalb von 5 - 6 Stunden nach einem Regenereignis erfolgt sein.

4.7 **Liste der im Naturraum "Kalenberger Bergland" heimischen Gehölzarten**

4.7.1 Heimische Baumarten

Abk.	ARTEN		VERWENDUNG		
	Bäume I. Ordnung (> 20 m Höhe):		Hecken u. sonstige Pflanzungen	Böschungen Rückhaltebecken	Straßenbäume
Aps	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	X		X
Apl	Acer platanoides	- Spitzahorn	X		X
Fe	Fraxinus excelsior	- Gem. Esche	X	X	
Fs	Fagus sylvatica	- Rotbuche	X		
Qr	Quercus rubor	- Stieleiche	X	X	X
Tc	Tilia cordata	- Winterlinde	X		X
	Bäume II. Ordnung (ca. 12 - 20 m Höhe)				
Ac	Acer campestre	- Feldahorn	X		X
Ag	Alnus glutinosa	- Schwarzerle		X*	
Bp	Betula pendula	- Sandbirke	X		X
Cb	Carpinus betulus	- Hainbuche	X	X	X
Pa	Prunus avium	- Vogelkirsche	X		
Pt	Populus tremula	- Zitterpappel	X		
Sal	Salix alba	- Silberweide		X*	
So	Sorbus aucuparia	- Eberesche	X		X

* Unmittelbar am Ufer / an feuchten-nassen Standorten zu verwenden

4.7.2 Heimische Straucharten

Abk.	ARTEN		VERWENDUNG	
	Großsträucher und Bäume III. Ordnung (ca. 5 - 12 m Höhe):		Hecken und sonstige Pflanzungen	Böschungen von Rückhaltebecken, -mulden, Gräben
Ca	Corylus avellana	- Hasel	X	X
Cl	Crataegus laevigata	- Zweigriffliger Weißdorn	X	X
Cm	Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn	X	X
Sc	Salix caprea	- Salweide	X	
Sr	Sambucus racemosa	- Trauben-Holunder	X	
Sn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	X	
Pp	Prunus padus	- Traubenkirsche	X	X
	Normalsträucher (< 5 m Höhe)			
Cs	Cornus sanguinea	- Hartriegel	X*	
Ee	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	X	
Fa	Frangula alnus	- Faulbaum	X	X
Lx	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	X	
Ps	Prunus spinosa	- Schlehe	X*	
Ro	Rosa canina	- Hundsrose	X	
Sa	Salix aurita	- Ohrweide		X**
Sx	Salix cinerea	- Grauweide		X**
Vo	Viburnum opulus	- Schneeball	X	X

* Aufgrund starker Ausläuferbildung nicht in oder angrenzend an Siedlungsbereich/Gärten und Äcker zu verwenden
** Unmittelbar am Ufer / an feuchten-nassen Standorten zu verwenden

5. Außerkrafttreten eines Teilbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 37 "Rothebreite"

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 38 "Rothebreite II" wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 37 "Rothebreite" im jetzigen nordwestlichen Plangebiet (Anschluß der Planstraße "A", Fläche für die Landwirtschaft), Flurstück 182/4, Flur 2, Gemarkung Lauenau, außer Kraft gesetzt.

6. Leitungsrecht

Die gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ausgewiesene Fläche ist mit Leitungsrechten zugunsten der Ruhrgas AG zu belasten. Die dargestellte 8 m breite Trasse stellt einen Schutzstreifen dar, innerhalb dessen die Bodennutzung mit dem Leitungsträger abzustimmen ist.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

(0,6) — Geschoßflächenzahl (GFZ)
0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)
I — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
II * — 2geschossig, mit der Einschränkung, daß das 2. Geschoß das Dachgeschoß ist

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E — nur Einzelhäuser zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o — offene Bauweise
Baugrenze
Zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksflächen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich - (VBB)
F - Fußweg - (F)
- Straßenbegleitgrün -
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft

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

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
5 — Maßlinie/Maßzahl
Hilfslinie
R L — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

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 des ..... Flecken Lauenau ..... diesen Bebauungsplan Nr. ..... 38 ..... bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden~~ / nebenstehenden / ~~obenstehenden~~ textlichen Festsetzungen – sowie den ~~nachstehenden~~ / nebenstehenden / ~~obenstehenden~~ örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung – als Satzung beschlossen:

Lauenau, den 24.11.1995

FLECKEN LAUENAU LANDKREIS SCHAUMBURG

Aufstellungsbeschluß

Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... 07.10.1994 ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. ..... 38 ..... beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 27.01.1995 – 08.02.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Lauenau, den 24.11.1995

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte,
Gemarkung: ..... Lauenau .....
Flur: ..... 2 ..... , Maßstab: 1 : 1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche 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 ..... 04.01.95 .....).
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 ..... 14 Nov. 1995 .....
Katasteramt Rinteln

Vermessungsbereich

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 ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

....., den .....

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... 01.11.1995 ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lauenau, den 24.11.1995

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.: 617 001/ .....

Landkreis Schaumburg
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrage

Für den Planentwurf

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

morszeck
BERATENDE INGENIEURE BDB
Memeler Straße 15/17 · 31789 Hameln
Telefon (0 51 51) 60 86 - 0 · Fax 60 86 - 66

Hameln, den 08.11.1995

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat~~/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... 03.05.1995 ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung 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 vom 26.05.1995 – 07.06.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom .....
07.06.1995 ..... bis ..... 11.07.1995 .....
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lauenau, den 24.11.1995

Beitrittsbeschluß

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 bekanntgemacht.

....., den .....

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG am 13.03.1996 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 6/1996 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 13.03.1996 rechtsverbindlich geworden.

Lauenau, den 20.03.1996

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 erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz 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.

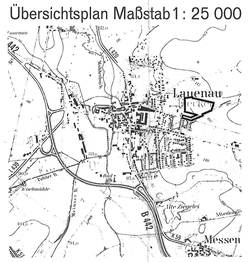
....., den .....

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.

....., den .....

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25 000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25 000
Blatt Nr. 3722 Ausgabejahr Fortführungsstand 1990
Herausgegeben vom Niedersächsischen Landesverwaltungsamt - Landesvermessung
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Rinteln
Anlagebuchnummer V 238/94

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der ..... Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

....., den .....

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 "Rothebreite II".

2. Sockel- und Traufhöhe

2.1 Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über Bezugsebene zulässig.

2.2 Die Trauflinie darf eine Höhe von 4,30 m bei eingeschossigen Gebäuden und von 5,80 m bei zweigeschossigen Gebäuden nicht überschreiten.

2.3 Bezugsebene i.S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes notwendigen öffentlichen Verkehrsfläche auf Höhe der Gebäudemitte (bei Eckgrundstücken Eingangsseite), gemessen an der Straßengrenze des Grundstückes.
Für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß maßgebend.
Traufhöhe ist die äußere Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand an den Traufseiten.

2.4 Verändert sich die Geländehöhe von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so ist die Bezugsebene entsprechend um diese Höhendifferenz zu verändern. Dabei ist am Gebäude die Geländehöhe an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite in der Mitte maßgebend.

3. Dachformen

Im Geltungsbereich der Gestaltungsvorschriften sind für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer zulässig.

Für Garagen und sonstige Nebengebäude sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

4. Dachneigungen

Für die Hauptbaukörper sind ausschließlich Dachneigungen von 28° bis 48° zulässig.

5. Dachdeckung

Für die geneigten Dächer sind nur Dachdeckungen aus gebrannten Tonziegeln sowie Betondachziegel in den Farbgebungen Rot - Rotbraun zulässig. Glänzend engobierte (mit keramischer Überzugsmasse versehen), reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig.
Grasdächer und Solaranlagen sind allgemein zulässig.

6. Einfriedungen

Die Maximalhöhe von Einfriedungen beträgt 1,2 m über fertigem Gelände. Straßen- und wegeseitige Einfriedungen sind nur als senkrecht strukturierte Holzzäune, Hecken aus Laubgehölzen oder Maschendraht in Verbindung mit Laubgehölzen zulässig.

7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 (3) Nieders. Bauordnung (NBauO), wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen läßt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht.

-Original-

BEBAUUNGSPLAN NR. 38

" Rothebreite II "

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

SAMTGEMEINDE RODENBERG

Flecken Lauenau

M. 1 : 1000

FASSUNG : 10.05.1995