



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GE Gewerbegebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - § 8 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 0,5 Grundflächenzahl § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - § 16 BauNVO
- BAUWEISE UND BAUGRENZE**
- a abweichende Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 - § 22 BauNVO
 - Baugrenze § 23 BauNVO
 - überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO
- VERKEHRSFLÄCHE**
- Straßenfläche mit Begrenzungslinie § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Textliche Festsetzungen

I. Bodenrechtliche Festsetzungen

- § 1 Bauliche Nutzung**
- Innerhalb des festgesetzten GE-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO ausgeschlossen:
- Vergnügungsstätten
 - Betriebe und Anlagen gem. 4. BImSchV einschl. Spalte 1 und 2 des Anhangs in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 1985 (BGBl. I. S. 1586), geändert durch Artikel 2 der Verordnung zur Änderung der 12. und 4. BImSchV vom 28.08.1991 (BGBl. I. S. 1838).
- § 2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
- Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 56 Abs. 6 NBauO im Meterverbund standortgerechte Gehölze sowie groß- und schmal-kronige naturtypische Laubbäume und hochstämmige Obstbäume (regionaltypisch Apfel- und Birnsorten) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Gehölze siehe Pflanzliste/ Anlage zur Begründung).
 - Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes durch eine max. 5 m breite Zufahrt unterbrochen werden.
- § 3 Abweichende Bauweise**
- Innerhalb dieses B-Planes gilt eine abweichende Bauweise i.S. der offenen Bauweise ohne Einschränkung der Gebäudelänge.
- § 4 Durchgrünung des Plangebietes**
- Je 500 qm Grundstückfläche ist ein Laubbaum als Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die entsprechenden Laubbäume im v.g. Sinne sind der Anlage 1 Festsetzungen zu entnehmen.
 - Die zu pflanzenden Bäume müssen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m gepflanzt werden. Hinsichtlich des Pflanzzeitpunktes gilt § 7 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen entsprechend.
- § 5 Begrenzung der Bodenversiegelung auf Zufahrten und Stellplätzen**
- Garageneinfahrten und nicht überdachte Stellplätze sowie deren Zufahrten sind so anzulegen, daß eine Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) gewährleistet ist. Der Anteil der voll versickerungsfähigen Fläche (z.B. Pflasterfugen) muß mindestens 20 % betragen.
- § 6 Überschreitung der Grundflächenzahl**
- 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) nur um max. 50 % überschritten werden. Diese Überschreitung ist jedoch nur dann zulässig, wenn Stellplätze und Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (im Sinne des § BauNVO) mit einem Abflußbeiwert von max. 0,5 erstellt werden.
- § 7 Interne Kompensationsmaßnahmen**
- Die in den §§ 2 und 4 vorgesehenen Planungen und Maßnahmen werden als interne Kompensationsmaßnahmen wirksam.
 - Die Anpflanzungen auf den Grundstücken sind zugleich mit der Umgestaltung der Flächen (erstmalige gärtnerische Anlegung) anzulegen.

II. Gestaltungsvorschriften - Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

- Rechtsgrundlage:**
- §§ 56, 57 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) in der zur Zeit gültigen Fassung
- § 6 NBauO in der zur Zeit gültigen Fassung
- § 1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung**
- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.
- § 2 Dächer**
- Auf den innerhalb des festgesetzten GE-Gebietes errichteten Hauptgebäuden sind geneigte Dächer mit Dachneigungen von 10 - 30 Grad zulässig. Flachdächer können als Ausnahme zugelassen werden, wenn eine Attika-Konstruktion in mindestens 20 Grad der Bauwerkshöhe hergestellt wird.
- § 3 Höhen**
- Die im Bereich des festgesetzten GE-Gebietes errichteten Hauptbaukörper dürfen an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Seite eine Firsthöhe von 12 m bzw. eine Traufhöhe von 9 m über Bezugsebene nicht überschreiten.
 - Bezugsebene i.S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Als maßgebliche Firsthöhe wird der oberste Firstpunkt des Daches definiert. Als maßgebliche Traufhöhe gilt die äußere Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.
 - Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so dürfen die o.g. Maße um die Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes, und der Bezugsebene überschritten werden.
 - Da die öffentlichen Verkehrsflächen als Bezugsebene der Höhenfestsetzung ein Gefälle aufweisen kann, gilt das mittlere Maß pro Grundstücksbreite als "maßgebliche Bezugshöhe", bezogen auf die öffentlichen Verkehrsflächen.
- § 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 der §§ 2 - 3 dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht.

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 27.1.1990) erstellt worden.

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 Pohle diesen Bebauungsplan Nr. 9 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung - als Satzung beschlossen:

Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04. 10. 1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. ... beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.02.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung: Pohle, Flur: 6, 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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadt-baulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege u. Plätze vollständig nach (Stand vom 14.11.1994).

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 14.07.95, Katasteramt Rinteln

Für den Planentwurf

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raum- und Städteplanung
31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwieden 45
Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51857

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.03.1995 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 am 24.03.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.04.1995 bis 09.05.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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.

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25 000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25 000 Blatt 3722 herausgegeben vom Niedersächsischen Landesverwaltungsamt Landesvermessung Vernehmlichungsstelle erstellt durch das Katasteramt Rinteln Antragsbuchnummer: V

Pohle, den 13.07.1995

Baumgarten, Bürgermeister

Pohle, den 13.07.1995

Wilke, Gemeindegeldirektor

Rinteln, den 14.07.95

Katasteramt Rinteln

Pohle, den 13.07.1995

Wilke, Gemeindegeldirektor

Pohle, den 13.07.1995

Wilke, Gemeindegeldirektor

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.

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.06.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Pohle, den 13.07.1995

Wilke, Gemeindegeldirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gem. § 11 Abs. 1 BauGB am 09.08.1995 angezeigt worden.

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde gem. § 11 Abs. 3 BauGB unter Auflagen/Maßgaben nicht geltend gemacht.

Stadthagen, den 27.10.1995
Az.: 617001/6519

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 bekanntgemacht.

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

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.

**Bauleitplanung der Gemeinde Pohle
Samtgemeinde Rodenberg
Landkreis Schaumburg**

**B-Plan Nr. 9
„In der Masch“
Gemeinde Pohle**

einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

Stand: 06.06.1995 Maßstab: 1 : 1000

Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau (FR)
31840 Hessisch Oldendorf - Kleinenwieden 45

Urschrift
Abschrift