

**Präambel  
und Ausfertigung des Bebauungsplanes**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Pohle diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Rosenstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Pohle, den 27.07.1999

*i.v. Pogel*  
Bürgermeister

*i.v. Wenz*  
Gemeindedirektor

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.03.1999 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Rosenstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Pohle, den 28.06.1999

*i.v. Wenz*

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Niedersächsische Landgesellschaft mbH  
Arndtstraße 19  
30167 Hannover

*i.v. Heudorf*  
(Planverfasser)

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.03.1999 dem Entwurf des Bebauungsplans 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 wurden am 12.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 30.03.1999 bis 29.04.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Pohle, den 28.06.1999

*i.v. Wenz*

**Vereinfachte Änderung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans 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.

Pohle, den .....

**Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 15/1999 vom 21.07.1999 bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes und die örtliche Bauvorschrift sind damit am 21.07.1999 rechtsverbindlich geworden.

Pohle, den 21.07.1999

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Pohle, den .....

**Planunterlage**

Kartengrundlage:  
Liegenheitskarte  
Gemarkung: Pohle  
Flur: 5

Maßstab 1/1000

Die Vielfältigkeit ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985 Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenheitskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.  
(Stand: .....)

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 16. AUG. 1999  
Katasteramt Rinteln

*i.v. Heudorf*

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Pohle, den .....

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.05.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Pohle, den 28.06.1999

*i.v. Wenz*

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

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

Pohle, den .....

**Planzeichenerklärung (PlanzV '90)**



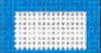
**1. Art der baulichen Nutzung**

 Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)



**2. Maß der baulichen Nutzung**

0.3 Grundflächenzahl  
(§ 19 BauNVO)  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 20 BauNVO)


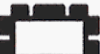

**3. Bauweise / Baugrenze**

 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
(§ 22 (2) BauNVO)  
 Baugrenze  
(§ 23 (3) BauNVO)  
 überbaubare Grundstücksfläche

**4. Wasserflächen / Nutzungsregelungen**

 Wasserfläche  
(§ 9 (1) 16 BauGB)  
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

 Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche  
(§ 9 (1) 21 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung  
(§ 9 (7) BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes  
(§ 9 (7) BauGB)

**Textliche Festsetzung**

Die textlichen Festsetzungen (§ 1 bis § 11) des Bebauungsplanes Nr. 10 "Rosenstraße", Gemeinde Pohle, werden für die 1. Änderung des Bebauungsplanes unverändert übernommen. (siehe Anhang der Begründung zur 1. Änderung)

**Örtliche Bauvorschrift  
gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO**

**§ 1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Rosenstraße", Gemeinde Pohle, einschließlich des Geltungsbereiches seiner 1. Änderung

**§ 2 Dächer**

- Auf den innerhalb der festgesetzten WA- und MD-Gebiete errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28 - 48 Grad zulässig. Nur bei Grassdächern ist eine geringere Dachneigung zulässig.
- Für Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 20 qm sind Dachneigungen von 22 - 59 Grad zulässig. Nur bei Grassdächern 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. Dachüberstände werden nicht in Anrechnung gebracht.
- Zur flächenhaften Dachdeckung geneigter Dächer sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine zulässig. Glänzend engobierte (mit keramischer Überzugsmasse versehen), reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffendeckungen sind nicht zulässig.
- Grasdächer sind allgemein zulässig.

(7) Als Farbtöne für die Dachdeckung sind die Farben "rot" und "rotbraun" zulässig (siehe § 5). Für Solarelemente und Dachfenster i.S. von Abs. 5 sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.

**§ 3 Höhen**

- Die äußeren Schnittlinien von Außenwände und Dachhaut dürfen an den Traufseiten - bei Baukörpern mit einem zulässigen Vollgeschoß die Höhe von 4 m - bei Baukörpern mit zwei zulässigen Vollgeschossen die Höhe von 4,50 m über Bezugsebene nicht überschreiten
- Bezugsebene i.S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.
- Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so dürfen die o.g. Maße um einen Zuschlag überschritten werden. Der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene.
- 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 im Ausbaustand.

**Hinweise**

Als Rechtsgrundlage dient die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Als Rechtsgrundlage dient die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 13. Juli 1995 (Nds. GVBl. Nr.14/1995), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**§ 4 Einfriedungen**

- Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1 m nicht übersteigen. Nur aus Gründen der bautechnischen Sicherung der Grundstücksgrenze können höhere Einfriedungen zugelassen werden.
- Für die Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:
  - vertikal gegliederte Holzläufe
  - Einfriedungen aus Ziegelmauerwerk
  - Einfriedungen aus Naturstein
  - Hecken aus Laubgehölzen
 Einfriedungen aus anderen als den v. g. Materialien sind zu begrünen (z.B. Stützmauer aus Beton und Betonstein)

**§ 5 Farbtöne**

Für die im § 2 festgesetzten Farbtöne sind die Farben gemäß Abs.1 zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840-HR halten.

- |  |                  |                    |
|--|------------------|--------------------|
| (1) Für den Farbton "rot - rotbraun" im Rahmen der RAL |                  |                    |
| 2001 - rotorange                                       | 3003 - rubinrot  | 3011 - braunrot    |
| 2002 - blutorange                                      | 3004 - purpurrot | 3013 - tomatenrot  |
| 3000 - feuerrot  | 3005 - weinrot   | 3016 - korallenrot |
| 3002 - karmisrot                                       | 3009 - oxydrot   |                    |

**§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

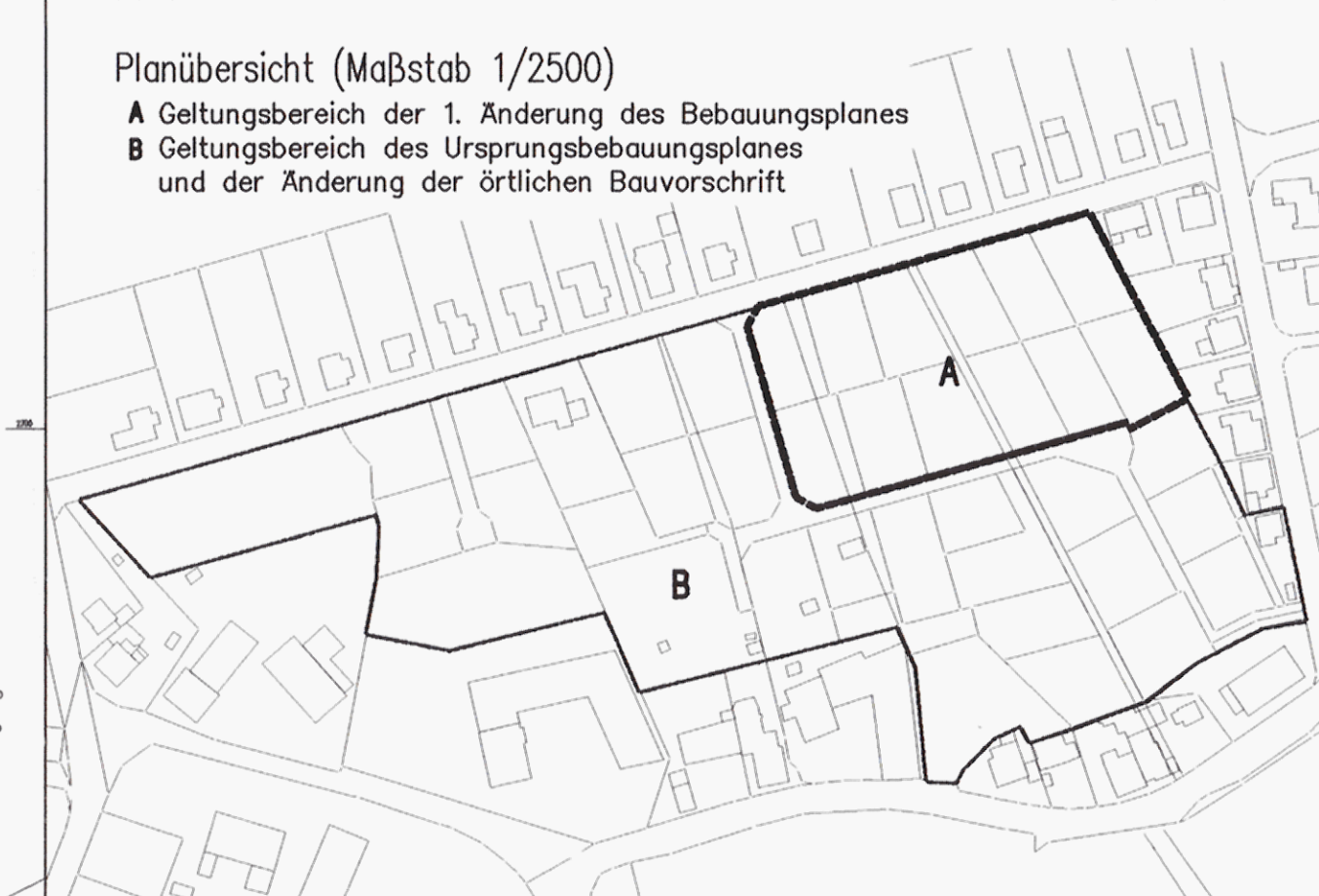
Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen läßt oder durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2-6 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

**Planzeichnung**



**Planübersicht (Maßstab 1/2500)**

**A** Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes  
**B** Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes und der Änderung der örtlichen Bauvorschrift



**Niedersächsische Landgesellschaft m.b.H.**

Zentrale  
Arndtstraße 19  
30167 Hannover  
Telefon (0511) 1211-0  
Telefax (0511) 1211-214



Gemeinde Pohle  
Bebauungsplan Nr. 10 "Rosenstraße"  
1. Änderung  
mit örtlicher Bauvorschrift  
Samtgemeinde Rodenberg, Landkreis Schaumburg

M. 1/1.000 

gez.: Hc	geän.:
Hannover, 21.07.1999	Planverfasser <i>i.v. Heudorf</i> Urschrift

*ab für hand und heute*