

Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begrundung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom

Stellunghahme bis zum gegeben.

Satzungsbeschluß

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.06.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen

, den /10.09.1995

Landkreis Schaumburg m Auftrage (Toubnet)

Katasteram Rinteln

-gaben-nicht geltend gemacht.

Stadthagen, den 14.02, 1996 Az: 617001/65/10

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Der Bebauungsplan ist gem. § 11 Abs. 1 BauGB Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen am 16. 11. 1995 angezeigt worden. vom 14. 02. 1996 (Az.: 617001/65/10 gem. § 11 Abs. 3 BauGB unter Auflagen/Maß

gem. § 11 Abs. 3 BauGB unter Auflagen/Maß

men in seiner Sitzung am 23 02 1996 beigetreten.

> öffentlich ausgeleger Ort und Dauer der offentlichen Auslegung wurde am

Inkrafttreten

men in seiner Sitzung am 23.02.1996 Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/-Maßgaben

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

Mängel der Abwägung

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

Niedersachsischen Landesverwaltungsamt: Landesvermessung Vervielfaltigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Rintein

Antragsbuchnummer V 15/94

Ausgabejahr Fortfuhrungsstand 1992

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

BAUWEISE; BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHE

WASSERFLÄCHEN

Baugrenze

Wasserfläche

VON NATUR UND LANDSCHAFT

und sonstige Bepflanzung

TTT zur Pflege und zur Entwicklung von

O O O und Sträuchem

SONSTIGE PLANZEICHEN

Hinweis:

des B-Planes

zu belastende Flächen

(BGBI. I S. 127 - Inkraftgetreten am 27.1,1990) erstellt worden.

Regenrückhaltebecken

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND

Flächen mit Bindung für die Bepflanzung

STRÄUCHERN SOWIE FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN

ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG

O O und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchem

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz,

Natur und Landschaft (NG 1 und NG 2)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Grenze unterschiedlicher Arten der Nutzung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten

der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten

Dieser B-Plan ist auf der Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990

Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchem

und sonstige Bepflanzung sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchem

Geschoßflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse mit Einschränkungen

nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

überbaubare Grundstücksfläche

Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung: Fußweg

Allgemeines Wohngebiet

Textliche Festsetzungen

Bodenrechtliche Festsetzungen

Im Alhorn

PLANZEICHNUNG B

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

§ 9 (7) BauGB

§ 4 BauNVO

§ 5 BauNVO

§ 1 Bauliche Nutzung - Allgemeines Wohngebiet

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 Tankstellen.

2 Bauliche Nutzung - Dorfgebiet

Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO i. V. m. § 5 BauNVO ausgechlossen:

- Wirtschaftstellen, land- und forstwirtschaftlicher Betriebe - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftllicher Erzeugnisse - Gartenbaubetriebe

- Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten i. S. des § 4 a Abs. 3 Nr.2 BauNVO.

3 Erhaltung von Gehölzbeständen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchem und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) sind die vorhandenen Gehölzbestände als Feldhecke zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust von Gehölzen sind diese durch Pflanzen aus der im Grünordnungsplan dargestellten Pflanzliste zu ersetzen.

§ 4 Anpflanzung von heckenartigen Gehölzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf dem gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heckenartige Gehölzpflanzungen mit einer Mindestbreite von 3 m anzulegen.

Die Artauswahl ergibt sich aus der im Grünordnungsplan aufgeführten Pflanzliste; der Anteil an Bäumen soll bei einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro qm 15 % betragen. Die Gehölze sind in Gruppen von 4-7 Pflanzen einer Art - mit Ausnahme Bäume 1. Ordnung - zu pflanzen. Der Einsatz von organischen und anorganischen Düngemittel und Pestiziden ist auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Bäume sind entweder als Hochstamm mit einem Stammumfang von min. 12 cm in 1 m Höhe oder als Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2,00 m zu pflanzen.

§ 5 Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) sind die vorhandenen Gehölzbestände zu pflegen, zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und durch Anpflanzung zu ergänzen. Hinsichtlich der Artenauswahl und Pflanzdichte wird auf § 4 Abs. 2 verwiesen. Bei Verlust von Gehölzen sind diese durch Pflanzen aus der im Grünordnungsplan dargestellten Pflanzliste zu ersetzen.

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.

7 Überschreitung der Grundflächenzahl (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO i.V. mit § 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 Nebenanlagen sowie deren Zufahrt, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO) um max. 25 % überschritten werden. Diese Überschreitung ist nur dann zulässig, wenn Stellplätze und Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (i. S. des § 14 BauNVO) mit einem Abflußbeiwert von maximal 0,5 erstellt werden.

§ 8 Anpflanzung von Bäumen auf den privaten Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzliste/ Grünordnungsplan). Die Bäume sind entweder als Hochstamm mit einem Stammumfang von min. 12 cm in 1 m Höhe oder als Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2,00 m zu pflanzen.

§ 9 Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den im B-Plan festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschft, den Hochwasserabfluß und die Regelung des Wasserabflußes mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) sind die Flächen, die nicht unmittelbar zur Wasserückhaltung benötigt werden (Randbereiche), mit standortgerechten Laubgehölzen (vorwiegend Salix-Arten) zu bepflanzen.

§ 10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Plege, und zur Entwicklung von Natur

Auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG 1) ist eine Streuobstwiese anzulegen. Bei der Obstwiese sind pro 100 qm 1 Obstbaum als Hochstamm (regional bewährte Sorten, Stammumfang 8-10 cm) vorzusehen. die Fläche selbst ist als extensive Wiese zu unterhalten.

Auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG 1) ist eine Hecke anzulegen. Es ist eine mindestens dreireihige Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die Pflanzweite beträgt eine Pflanze pro qm. Bei der Gehölzauswahl sind die in der Pflanzliste (s. Grünordnungsplan) genannten Arten zu verwenden. Auf das Pflanzschema im Anhang des GOP wird verwiesen. Die zu pflanzenden Sträucher dürfen eine Mindesthöhe von 0,60 m nicht unterschreiten; die Bäume sind als Heister mit einer Mindesthöhe von 1,25 m zu pflanzen.

Auf den als NG 1 und NG 2 bezeichneten Flächen ist der Einsatz von organischen und anorganischen Düngemittel und Pestiziden nicht zulässig.

§ 11 Zeitpunkt der internen und externen Kompensationsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die in den §§ 4,5, 8 - 10 der textl. Festsetzungen genannten internen und externen Kompensationsmaßnahmen sind zeitgleich zu den privaten und öffentlichen Baumaßnahmen, spätestens zu Beginn der darauf folgenden Vegetationsperiode zu

§ 12 Räumlicher Geltungsbereich

§ 6 NGO in der zur Zeit gültigen Fassung

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plan Nr. 10 "Rosenstraße", Gemeinde Pohle, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung wird durch die Planzeichnung

II. Gestaltungsvorschriften - Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung -

Rechtsgrundlage: §§ 56, 57 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) in der zur Zeit gültigen Fassung

Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

2. Der Beginn des Mutterbodenabtrages ist dem IfD 2

Hinweise und Forderungen des

Niedersächsischen Landesverwaltungsamtes -

1. Der Mutterbodenabtrag im Bereich der

3. Der Denkmalpflege ist die erforderliche Zeit zur

4. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Punkte 1 -

3 auf die Einzelgrundstücke zu beziehen und als

fachgerechten Bergung und Dokumentation der

Straßentrasse hat mit einem Hydraulikbagger mit

Grabenschaufel unter Überwachung eines

Insitut für Denkmalpflege

Mitarbeiter des IfD zu erfolgen.

Auflage festzuschreiben.

Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

archäologischen Relikte einzuräumen.

Auf den innerhalb der festgesetzten WA und MD - Gebiete errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28 - 48 Grad zulässig. Nur bei Grasdächem ist eine geringere Dachneigung zulässig.

Für Dachaufbauten untergeordneter Gebäudeteile und Nebenanlagen sind Dachneigungen von 22 - 59 Grad zulässig; Abs. 1 Satz 2 findet entsprechend (3) Für Einzel- und Doppelgaragen sind Flachdächer zulässig.

(4) 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

(5) Zur flächenhaften Dachdeckung geneigter Dächer sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine zulässig. Glänzend engobierte (mit keramischer Überzugsmasse versehen), reflektierende Dachziegel bzw. - steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig.

(6) Grasdächer sind allgemein zulässig.

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

§3 Höhen

(1) Die äußeren Schnittlinien von Außenwände und Dachhaut dürfen an den Traufseiten

- bei Baukörpern mit einem zulässigen Vollgeschoß die Höhe von 4,00 m bei Baukörpern mit zwei zulässigen Vollgeschossen die Höhe von 4,50 m über Bezugsebene nicht überschreiten.

(2) Bezugsebene i.S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

(3) 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.

(4) Da die öffentlichen Verkehrsflächen als Bezugsebene der Höhenfestsetzung ein Gefälle aufweisen kann, gilt das mittlere Maß pro Grundstücksbreite als "maßgebliche Bezughöhe", bezogen auf die öffentlichen Verkehrsflächen im Ausbauzustand.

§ 4 Einfriedungen

(1) Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht übersteigen. Nur aus Gründen der bautechnischen Sicherung der Grundstücksgrenze

(2) Für die Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Vekehrsflächen sind die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig: - Einfriedungen aus Ziegelmauerwerk (Farbe vgl. § 6 Abs. 1 und 3)

- Einfriedungen aus Naturstein

können höhere Einfriedungen zugelassen werden.

Einfriedungen aus anderen als den v. g. Materialien sind zu begrünen (z. B. Stützmauern aus Beton

§ 5 Außenwände

Als Materialien für die bestimmenden Ansichtsflächen der Hauptbaukörper sind Sichtmauerwerk

zur Flächen der gesamten Außenwand untergeordnet ist. in den Farbtönen "gelb", "rot - rotbraun" und "braun-dunkelbraun"

Materialien und Konstruktionen, die andere vortäuschen sind unzulässig.

§ 6 Farbtöne

Holzverschalung nur, wenn sie im Verhältnis

Für die in den §§ 2, 4 und 5 festgesetzten Farbtöne sind die Farben gem. Abs. 1 zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR halten. Für die in § 5 festgesetzten Farbtöne sind die Farben gem. Abs. 1-3 zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR halten:

(1) Für den Farbton "rot" - "rot-braun" im Rahmen der RAL

3005 - weinrot 3009 -oxydrot 2002 - blutorange 3000 - feuerrot 3011 - braunrot 3013 - tomatenrot 3002 - karminrot 3003 - rubinrot 3016 - korallenrot

3004 - purpurrot (2) Für den Farbton "gelb" im Rahmen der RAL:

> 1005 - honiggelb 1011 - braunbeige 1014 - elfenbein 1015 - hellelfenbein 1024 - ockergelb

(3) Für den Farbton "braun-dunkelbraun" im Rahmen der RAL: 8001 - ockerbraun 8014 - sepiabraun 8003 - Jehmbraun 8015 - kastanienbraun

8004 - kupferbraun 8016 - mahagonibraun 8007 - rehbraun 8017 - schokoladenbrau 8008 - olivbraun 8023 - orangebraun 8011 - nußbraun 8024 - beigebraun 8025 - blaßbraun

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

8012 - rotbraun

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 - 6 dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht.

Bauleitplanung der Gemeinde Pohle

Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg

B-Plan Nr. 10

"Rosenstraße"

Gemeinde Pohle

einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

Stand: 06.06.1995

Maßstab: 1: 1.000

X Urschrift Abschrift