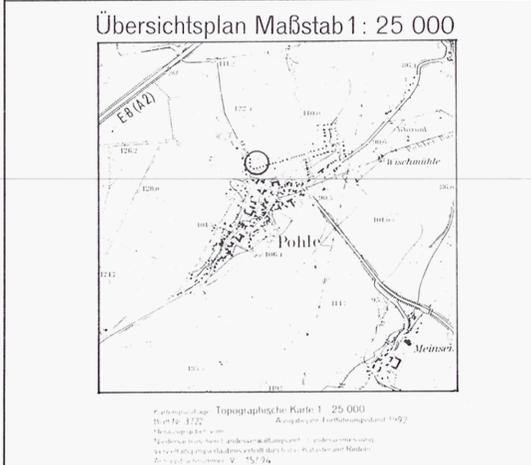




**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 1(1) Nr.1 BauGB
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9(1) Nr.1 BauGB
<b>0,3</b> Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
<b>0,6</b> Geschößflächenzahl	
<b>I</b> Zahl der Vollgeschosse	
<b>BAUWEISE, BAUGRENZE</b>	§ 9(1) Nr.2 BauGB
<b>o</b> Offene Bauweise	
<b>ED</b> Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
<b>BAUGRENZE</b> Überbaubare Grundstücksfläche	
<b>FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN</b>	§ 9(1) Nr.25 BauGB
<b>o</b> Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
<b>o</b> Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	§ 9(7) BauGB
<b>o</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
<b>o</b> Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen	
<b>o</b> Sichtdreieckflächen, bauliche Anlagen und Bewuchs über 0,80m sind auf diesen Flächen unzulässig	
<b>o</b> Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	



**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 Anzupflanzende Bäume -auf privaten Flächen-** (gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)  
Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum als Hochstamm (regionaltypische Apfel- oder Birnensorte) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**§ 3 Anlage und Erhalt von Gehölzen - auf privaten Flächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
(1) Auf den im B-Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, im Naturraum "Weser-Leine-Bergland" heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Gehölzarten siehe Anlage 1. Pflanzqualitäten sowie Realisierungszeiträume siehe Begründung). Sie sind so anzulegen und zu pflegen, daß sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Eine Anrechnung mit § 2 ist nicht zulässig.  
(2) Die auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und i. S. von Abs. 1 zu ergänzen.

**§ 4 Begrenzung der Bodenversiegelung auf Zufahrten und Stellplätzen** (gem. § 9 Abs.1 Nr. 20)  
Nicht überdachte Stellplätze i. S.v. § 12 BauNVO und deren Zufahrten sind so anzulegen, daß eine Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) gewährleistet ist. Ein Abflußbeiwert von 0,7 darf nicht überschritten werden.

**§ 5 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 Nebenanlage sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) um max. 50 % überschritten werden. Diese Überschreitung ist jedoch 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.

**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 räumlichen 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.  
(2) Für Dachaufbauten untergeordneter Gebäudeteile und Nebenanlagen sind Dachneigungen von 22 - 59 Grad zulässig.  
(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.  
(5) Als Farbtöne für die Dachdeckung sind die Farben "rot-rotbraun" zulässig (siehe § 4). Für Solarelemente und Dachfenster i. S. von Abs. 5 sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.

**§ 3 Höhen**  
(1) Die im Bereich des festgesetzten WA-Gebietes errichteten Hauptgebäude dürfen bei 1 zulässigen Vollgeschöß eine Firsthöhe von 8,50 m und bei 2 zulässigen Vollgeschößen eine Firsthöhe von 9,50 m nicht überschreiten. Als maßgebliche Firsthöhe wird der oberste Firstpunkt des Daches definiert.  
(2) Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der gewachsenen Geländeoberfläche an der Außenwand und dem Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit dem obersten Firstpunkt des Daches.

**§ 4 Farbtöne**  
Für die in § 2 festgesetzten Farbtöne sind die Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR halten:  
Für den Farbton "rot - rot-braun" im Rahmen der RAL:  
2001 - rotorange 3005 - weinrot  
2002 - blutorange 3009 - oxydrot  
3000 - feuerrot 3011 - braunrot  
3002 - karminrot 3013 - tomatenrot  
3003 - rubinrot 3016 - korallenrot  
3004 - purpurrot

**§ 5 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 bis 4 dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht.

**Hinweis:**  
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 27.01.1990 zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) erstellt worden.

**Bauleitplanung der Gemeinde Pohle**  
Samtgemeinde Rodenberg  
Regierungsbezirk Hannover - Landkreis Schaumburg

**B-Plan Nr. 11**  
**"Auf dem Kley"**  
**OT Pohle**

einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

M = 1 : 1000

**Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans (mit örtlichen Bauvorschriften)**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56,97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde **Pohle** diesen Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ nebenstehenden/ obenstehenden/ nachstehenden/ nebenstehenden/ obenstehenden/ örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

**Pohle** den **07.03.1997**  
Baumgart **Wein**  
Ratsvorsitzende/ Ratsvorsitzender  
In Vertretung **Wein**  
Gemeindevorstand  
Gemeindevorstand

**Verfahrensvermerke des Bebauungsplans**

**Aufstellungsbeschuß**  
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **28.06.1996** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **28.06.1996** ortsüblich bekannt gemacht.

**Pohle** den **07.03.1997**  
In Vertretung **Wein**

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von **Planungsbüro M. Reinold**  
**Hess, Oldendorf** den **07.03.1997**  
**M. Reinold**  
Planverfasser

**Planunterlagen**

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte: **Pohle** Flur: **7** Maßstab: **1:1000**  
Gemarkung: **Pohle**  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom **02.05.1996**). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Katasteramt **Rinteln** den **17.03.1997**

**Rinteln** den **17.03.1997**  
Katasteramt **Rinteln**  
Unterschrift (Greeneveld)

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **10.10.1996** 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 **18.10.1996** ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom **29.10.1996** bis **02.12.1996** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
**Pohle** den **07.03.1997**

**Pohle** den **07.03.1997**  
In Vertretung **Wein**

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans 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 wurden am ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
den

**Verzins**  
Höhere Verwaltungsbehörde  
(Unterschrift)

**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.  
den

**Satzungsbeschuß**

Der Rat der Gemeinde hat Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **13.12.1996** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
**Pohle** den **07.03.1997**  
In Vertretung **Wein**

**Genehmigung**

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/ § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: ) unter Auflage/mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.  
den

**Anzeige**  
Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am **4.4.1997** angezeigt worden.  
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht. (Az.: 63 617001/65/97)  
**Stadt Hagen** den **25.06.1997**

**Landkreis Schaumburg**  
Der Oberkreisdirektor  
(Unterschrift)

**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 ausgelegt.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.  
den

**Inkrafttreten**

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am **09.07.1997** im Amtsblatt **R.B.** vom **15.11.1997** bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am **09.07.1997** rechtsverbindlich geworden.  
**Pohle** den **24.07.1997**  
**Wein**

**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.  
den

**Mängel der Abwägung**

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

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen

**Abschrift**  
**Urschrift** X  
**Matthias Reinold - Planungsbüro**  
Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau  
31840 Hess. Oldendorf - Kleinerwiesen 45  
Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51857