

**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. 12, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ebenstehenden/ebenstehenden/örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

Pohle, den 07.03.1997  
 In Vertretung Weinz  
 Gemeindedirektorin/Gemeindedirektor  
 Baugart (Siegel)  
 Ratsvorsitzender/Ratsvorsitzender

**Verfahrensvermerke des Bebauungsplans**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.10.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.10.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Pohle, den 07.03.1997  
 In Vertretung Weinz

**Planunterlage**

Kartengrundlage:  
 Liegenschaftskarte:  
 Gemarkung: Pohle, Flur 6, Maßstab: 1:1000  
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche 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 Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.08.96). 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 17.03.1997  
 Katasteramt

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von  
 Planungsbüro Matthias Reinold, Kleinenwedden 45, 31840 Hess. Oldendorf  
 Hessisch Oldendorf, den 07.03.1997  
 Reinold  
 Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 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 25.10.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 13.11.1996 bis 13.12.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
 Pohle, den 07.03.1997  
 In Vertretung Weinz

**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 ausgelegen.  
 den

**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

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.02.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
 Pohle, den 07.03.1997  
 In Vertretung Weinz

**Genehmigung**

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: ) unter Auflagen/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

**Höhere Verwaltungsbehörde**

(Unterschrift)

**Anzeige**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 24.04.97 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.

Stadträtin, den 24.06.97  
 Aufsichtsbehörde  
 Unterschrift

**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 wurden am ortsüblich bekannt gemacht.  
 den

**Inkrafttreten**

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 9.7.97 im Amtsblatt Nr. 15/1997 bekannt gemacht worden.  
 Der Bebauungsplan ist damit am 9.7.97 rechtsverbindlich geworden.  
 Pohle, den 14.7.97  
 i. V. Weinz

**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

1) Nichtzutreffendes streichen



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
 GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
 0,5 Grundflächenzahl
- BAUWEISE; BAUGRENZE** § 9 (1) Nr. 2 BauGB  
 abweichende Bauweise § 22 BauNVO  
 Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHE** § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
 Straßenverkehrsflächen: Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Verkehr LW

**FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE GRÜNFLÄCHEN** § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG 1, NG 2 und NG 3) (vgl. § 2 textl. Festsetzungen) § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- öffentliche Grünfläche - Entwässerungsmulde
- private Grünfläche - Grünzug

**WASSERFLÄCHEN** § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Wasserflächen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes § 9 (7) BauGB
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- Sichtdreieckflächen, auf diesen Flächen sind bauliche Anlagen und Bewuchs ab einer Höhe von 0,80 m unzulässig
- Flächen für die Landwirtschaft
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt 1-kV-Erdkabel

**Textliche Festsetzungen**

- 1. Bodrechtliche 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:  
 1. Vergnügungstätten  
 2. Betriebe und Anlagen gem. 4. BImSchV einschl. Spalte 1 und 2 des Anhanges 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. 1638)
  - § 2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 (1) Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG 1) sind im Meterverbund standortgerechte Gehölze sowie groß- und schmal Kronige naturanpassende Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm in 1 m Höhe oder als Stimmbüsch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen.  
 Auf der im B-Plan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG 2 und NG 3) ist eine Streubewiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je 50 qm Fläche ist ein Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzliste, Anlage zur Begründung). Die Obstbäume sind zur Baumentwicklung und -erhaltung entsprechend ihrer artspezifischen Baumform fachgerecht zu beschneiden und zu pflegen. Bei Schnittmaßnahmen zur Gehölzpflege sind die Bestimmungen des NABAG zu beachten. Die Fläche selbst ist als extensive Grünfläche zu unterhalten. Die Gehölzreife Bereiche sind mindestens einmal in 3 Jahren, maximal zweimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen, es kann am Rande der Fläche kompostiert werden. Die Anlage eines max. 2,50 m breiten Weges mit wasserbundener Decke ist zulässig.  
 Die im B-Plan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG 3) ist nicht für die Kompensation des im B-Plan Nr. 12 vorbereiteten Eingriffes erforderlich und kann daher als Kompensationsfläche für weitere Bauleitplanungen in Anrechnung gebracht 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**  
 (1) Je 500 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbäum als Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die entsprechenden Laubbäume im v.g. Sinne sind der Anlage der Begründung zu entnehmen.  
 (2) Die zu pflanzenden Bäume müssen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stimmbüsch mit einer Mindesthöhe von 2 m gepflanzt werden. Hinsichtlich des Pflanzzeitpunktes gilt § 8 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen entsprechend.
- § 5 Begrenzung der Bodenversiegelung auf Zufahrten und Stellplätzen**  
 Garagenzufahrten und nicht überdeckte 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) 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.

**§ 7 Rückhaltung und Teilversickerung des anfallenden Oberflächenwassers**

Innerhalb des festgesetzten B-Planes ist das auf den befestigten und überbauten Flächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen (siehe Begründung) zurückzuhalten bzw. zur (Teil-)Versickerung zu bringen. Es ist zu gewährleisten, daß lediglich die natürliche Abfließende des unbauten Geländes an die nächste Vorflut abgegeben wird. Die der Ableitung der natürlichen Abfließende dienende und im B-Plan festgesetzte öffentliche Grundfläche darf je Grundstück auf einer Länge von max. 7 m überfahren werden.

**§ 8 Extensive Pflege der Freiflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Pestiziden ist auf allen Flächen unzulässig. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist darüber hinaus die Verwendung von Düngemitteln nicht erlaubt.

**§ 9 Interne Kompensationsmaßnahmen**

- (1) Die in den §§ 2 und 4 vorgesehenen Planungen und Maßnahmen werden als interne Kompensationsmaßnahmen wirksam.
- (2) Die Anpflanzungen auf den Grundstücken sind zeitgleich mit der Umgestaltung der Flächen (erstmalige gärtnerische Anlegung) zu realisieren.

**II. Gestaltungsvorschriften - Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung**

**§ 1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung**

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

**§ 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 Altba-Konstruktion in mindestens 20 % der Bauwerkshöhe hergestellt wird.

**§ 3 Traufhöhe der Gebäude**

- (1) Die äußere Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut darf an der Traufseite des Hauptgebäudes die Höhe von 9,00 m über Bezugsebene nicht überschreiten. Als maßgebliche Traufseite gilt die Seite des Gebäudes, die der Bezugsebene (Abs. 2) zugewandt ist.
- (2) Bezugsebene (Traufhöhe) 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 zugewandene Seite des Gebäudes und der Bezugsebene.
- (4) Da die öffentliche Verkehrsfläche als Bezugsebene der Höhenfestsetzung ein Gefälle aufweisen kann, gilt das mittlere Maß pro Grundstücksbreite als "maßgebliche Bezugshöhe", bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche im Ausbaustand.

**§ 4 Firshöhe der Gebäude**

- (1) Der äußere Firstpunkt darf die Höhe von max. 12,00 m über Bezugsebene nicht überschreiten.
- (2) Bezugsebene (Firshöhe) ist die Oberkante des gewachsenen Bodens, lotrecht vom obersten Firstpunkt gemessen.
- (3) 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.

**§ 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 - 4 dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht.

**Bauleitplanung der Gemeinde Pohle**

**Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg**

**B-Plan Nr. 12**

**„In der Masch II“**

**Gemeinde Pohle**

**einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung**

Maßstab 1:1000

Matthias Reinold - Planungsbüro  
 Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung  
 31860 Hess. Oldendorf, Heisterwiesen 45  
 Tel. 05158-1566 - Fax 05158-51857

Abschrift  
 Urschrift