

**PLANZEICHENERKLÄRUNG nach der PlanzV90**

§§ 1 bis 11 der Bauzonenverordnung - BauZVO -

- Mischgebiete
- Gewerbegebiete
- Nutzungsschablone

- GE Gewerbegebiet
- MI Mischgebiet
- 0.80 Grundflächenzahl GRZ
- 0.80 Geschossflächenzahl GFZ
- OK 10.0 max. Bauhöhe

**3. Bauweise, Baulinien, Längengrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauZG, §§ 22 und 23 BauZVO)**

Eoungrenze

**6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauZG)**

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauZG)**

Ver- und Entsorgungsanlagen

Abwasser; hier Pumpstation

**8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauZG)**

Oberirdisch

**9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauZG)**

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

**10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauZG)**

Wasserflächen

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

**13. Planungen, Nutzungsregeln, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 Abs. 6 BauZG)**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauZG)

Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauZG

**15. Sonstige Planzeichen**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauZG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauZG)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauZVO)

Flächenbezogener Schalleistungspegel Grenzwerte tags / nachts in dB(A)

Für diesen Bebauungsplan ist die Bauzonenverordnung in der Fassung vom 23/01/1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22/04/1993 (BGBl. I S. 466) maßgebend.

**1.0 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauZG:**

- 1.1 Von den in § 9 (2) BauZVO aufgeführten Nutzungen sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig: Einzelhandelsbetriebe
- 1.2 Von den in § 9 (3) BauZVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Gewerbegebieten unzulässig: Vergnügungstätten
- 1.3 Von den in § 9 (2) BauZVO aufgeführten Nutzungen sind im Mischgebiet unzulässig: Tankstellen
- 1.4 Die gemäß § 9 (3) BauZVO im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind unzulässig.
- 1.5 Die genaue Lage der als Bedarfstrassen bezeichneten Flächen wird festgelegt, sobald die konkrete Grundstücksaufteilung in den betroffenen Bereichen bekannt ist.
- 1.6 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauZG sind zum Schutz des Bodens und Wasserhaushalts PKW-Stellplätze, die über das Mindestmaß der Stellplatzverordnung hinaus angelegt werden sollen, mit einer wasserundurchlässigen Deckschicht (Pflaster mit mind. 4% Fugentiefe, Raumbestreuung, wasserundurchlässige Decke) auszubilden.
- 1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dürfen für die Durchführung von Baumaßnahmen in Gewerbe- und Mischgebieten sowie für Verkehrswege und Gemeinbedarfsanlagen nicht bebaut und bebaut werden und sind durch unverrückbar, mindestens 1,10 m hohe Wiederräume heranzu schützen.
- 1.8 Werbemaßnahmen sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksbereiche zulässig. Sie sind an den Gebäudefassaden anzubringen und an eigenständigen Konstruktionen. Werbemaßnahmen dürfen nicht die Oberkante der Fassadefläche überschreiten. Zu Grünflächen entlang des Deckberger Buches sind Werbemaßnahmen unzulässig. Die Höhe für freistehende Werbemaßnahmen wird auf die maximal zulässige Gebäudehöhe beschränkt. Sol auf einem Grundstück für mehrere Betriebe, Betriebsstelle oder Produkte geworben werden, sind diese entweder in einem Fassadenbereich oder an einer freistehenden Konstruktion zusammen zu fassen. Die Anzahl der freistehenden Werbemaßnahmen wird auf eine Konstruktion je Grundstück beschränkt.

**2.0 Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauZG i. V. mit § 56 NBauO**

- 2.1 Bei unregelmäßigem Gebäudekanten von mehr als 75,0 m sind Versprünge in der Gebäudehöhe von mind. 5 % der längeren Kantenlänge vorzunehmen. Ersatzweise sind vertikale Gliederungselemente (z. B. Rankengeste, Vorbauten etc.) in entsprechender Breite vorzusetzen.
- 2.2 Der Bezugshöhepunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossstufen, Firsthöhe, Traufhöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der zu erscheidenden öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche - OK fertiger Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstückes (Grundabschnitts). Die Grundstücksbreite >= 7,5 m beschränkt sich die z. B. Festsetzung auf jeden angrenzenden Grundstücksstreifen von 7,5 m. a) Höhe des fertigen Erdgeschossbodens. Die Höhe des fertigen Erdgeschossbodens darf vorgegebenen Bezugshöhepunkt maximal um 0,5 m überschreiten. b) maximale Firsthöhe. Die maximale Firsthöhe darf, gemessen von der OK First bis zum vorgegebenen Bezugshöhepunkt die festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Untergordnete Bauteile bleiben hiervon unberührt.
- 2.3 Zur Einbindung der Grundstücke sind bauliche Begrenzungen wie Mauern oder Sichtschutzwände höher als 1,20 m unzulässig. Hecken aus naturuntypischen Gehölzen und schichtartiges Zaun sind zulässig.

**3.0 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans**

- 3.1 Die privaten Grünflächen der GE-Gebiete sind zu 30 % mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. 70 % der Flächen sind als kräutereiche Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte anzulegen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzen Bereiche sind ohne Düngung und Pestizideinsatz mit einer einmaligen Mahd pro Jahr ab Mitte Juni zu pflegen. Das Mähgut ist abzufahren. Folgende Gehölzarten werden für die privaten Grünflächen festgesetzt:
 

Bäume:	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fagus sylvatica	Esche
	Fraxinus excelsior	Vogelkirsche
	Prunus avium	Stieleiche
	Quercus robur	

- 3.2 Die privaten Grundstücksflächen der Gewerbe- und Mischgebieten sind zu mindestens 10 % mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Maßnahmen der textlichen Festsetzung 3.1 können angerechnet werden. Folgende Gehölzarten werden für die privaten Grünflächen festgesetzt:
 

Sträucher:	Ligustrum vulgare	Liguster
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hundsrose
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum opulus	Gewerbear

- 3.3 Zusätzlich ist auf den privaten Grundstücken der GE-Gebiete je 30 m Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße mindestens ein standortgerechter großkroniger Laubbäum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Baumstandorte zur Erschließungsstraße soll 5 m nicht überschreiten. Kle-Stellplätze sind durch standortgerechte großkronige Laubbäume gleichmäßig zu bepflanzen. Es ist mindestens 1 Baum je 5 angefangene Stellplätze bei Einzelstellung bzw. 1 Baum je 10 angefangene Stellplätze bei Doppelstellung anzupflanzen. Der Wurzelbereich der Bäume darf auf einer Fläche von mindestens 4 m<sup>2</sup> um den Baumstamm nicht befestigt werden und ist als Vegetationsfläche anzulegen.

- 3.4 Geschlossene, nicht transparente Außenwänden von Gebäuden mit einer Breite von mehr als 20 m sind zu 50 % dauerhaft mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.
- 3.5 Das Regenrückhaltebecken ist landschaftsgerecht auszuformen und mit einer Initialpflanzung naturnaher, standortgerechter Ufervegetation näherstehender Standorte zu versehen.
- 3.6 Die öffentlich Grünfläche ist zu 70 % mit Gehölzgruppen aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Unter der Hochspannungseileitung ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine geschlossene Gehölzfläche aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen anzulegen, deren Endhöhe 3 m nicht übersteigen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzen Bereiche der öffentlichen Grünfläche sind als kräutereiche Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte anzulegen und ohne Düngung und Pestizideinsatz mit einer einmaligen Mahd pro Jahr ab Mitte Juni zu pflegen. Das Mähgut ist abzufahren. Entlang des Deckberger Buches sind 5 7 wechselluftige Senken anzulegen. Sie sind mit bindigem Boden abzusichern und sollen jeweils mindestens 50 m<sup>2</sup> groß und bis 50 cm tief sein. Die Flächen erhalten keine Bepflanzung oder Initialbegrünung und sind einmal pro Jahr ab Mitte Juni zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

- 3.7 Die innerhalb der Grünflächen zu führenden Fuß- und Radwege sind in einer Breite von 2,50 m in wassergebundener Decke oder einer Pflasterung aus wasserundurchlässigem Material bzw. mit einem Fuganteil von 50% zu versehen. Für die Fußwege entlang der Planstraßen sind in einer Breite von 2 m mit einer wasserundurchlässigen Pflasterung oder einem Fuganteil von mindestens 35% zu versehen.
- 3.8 Die unter Ziffer 1 bis 6 der textlichen Festsetzungen vorgeschriebenen Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht und spätestens in auf den Abschluss der Rohbauarbeiten folgenden Jahr durchzuführen. Die Pflanzflächen und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

- Hinweise:
  - Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der flächenbezogene Schalleistungspegel vorhabenbezogen nachzuweisen.
  - Auf vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie auf Flächen, die mit entsprechenden Leitungsrechten belastet sind, besteht ein generelles Bauverbot sowie ein Verbot von Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern. Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.
  - Die Lage der mit Leitungsrechten belasteten Flächen können unter Abstimung auf bauliche Anlagen und Pflanzungen in Einvernehmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern verändert werden.
  - Im Bereich des Schutzstreifens von Freileitungen können sich aufgrund der VDE-Bestimmungen (in der jeweils gültigen Fassung) Baubeschränkungen ergeben.
  - Im Baugenehmigungsverfahren ist der zuständige Energieversorgungsanbieter zu beteiligen.

**Telungsgenehmigungspflicht:**

Die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bedarf zu Ihrer Wirksamkeit der Genehmigung nach § 19 BauZG.

**Präambel des Bebauungsplans**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauZG) i.d.F. vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2144), verabschiedet durch Gesetz vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) und der §§ 56, 57 und 58 der Niedersächsischen Bauordnung in der Neufassung vom 13.07.1997 (Nds. GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.10.1997 (Nds. GVBl. S. 422) und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.05.1996 (Nds. GVBl. S. 362) hat diesen Bebauungsplan Nr. 6 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehend aufgeführten textlichen Festsetzungen - sowie den nachstehend verbleibenden örtlichen Bauvorschriften, über die Gestaltung - als Satzung beschlossen:

- Rinteln, den 01.10.01 **Siegel** gez.: Götter-Dorka Ratsvorsitzende
- Aufstellungsgeschichte: Der Rat der Gemeinde hat in der Sitzung am 16.03.01 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauZG am 02.09.01 öffentlich bekanntgemacht. Die Heiligsprechung der Bürger gem. § 4 Abs. 1 BauZG ist in Form der öffentlichen Auslegung (nach örtlicher Bekanntmachung am 02.09.01) in der Zeit vom ... bis ... erfolgt.
- Rinteln, den 01.10.01 gez.: Buchholz Bürgermeister

**Veröffentlichungsvermerk**

- Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Flur 1 Rinteln Maßstab: 1:1000
- Die Veröffentlichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13, Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1955 - Nds. GVBl. S. 167).
- Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege u. Plätze vollständig nach (Stand vom ...).
- Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Rinteln, den **Unterschrift**

**Öffentliche Auslegung**

- Der Rat der Gemeinde hat in der Sitzung am 21.02.2001 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauZG gemäß § Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz BauZG beschlossen.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.03.2001 örtlich bekanntgemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 13.03.2001 bis 17.04.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauZG öffentlich ausgelegen.
- Rinteln, den 01.10.01 gez.: Buchholz Bürgermeister
- Entwurfsänderung: Der Rat der Gemeinde hat in der Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauZG beschlossen.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am örtlich bekanntgemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis Gemäß § 3 Abs. 2 BauZG öffentlich ausgelegen.
- Rinteln, den
- Veränderte Entwurfsänderung: Der Rat 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 BauZG wurde mit dem Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.
- Rinteln, den

**Satzungsbeschluss**

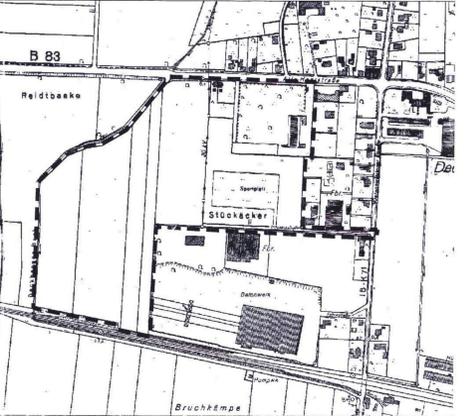
- Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauZG in seiner Sitzung am 27.09.2001 als Satzung (§ 10 BauZG) sowie die Begründung beschlossen.
- Rinteln, den 01.10.01 gez.: Buchholz Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauZG am 05.12.01 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover bekanntgemacht worden.
- Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauZG am 05.12.01 in Kraft getreten.
- Rinteln, den 01.10.01 gez.: Buchholz Bürgermeister
- Verletzung von Rechtsvorschriften: Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften unter Auflagen/Maßnahmen/Ausnahme der durch Kennlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

- Rinteln, den **Beitrittsbeschluss**
- Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom Aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen in der Sitzung am Besprochen.
- Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßnahmen vom bis Öffentlich ausgelegen.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am örtlich bekanntgemacht.
- Rinteln, den
- Verfahrens- oder Formvorschriften: Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

- Rinteln, den
- Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
- Rinteln, den
- Für den Planentwurf Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet durch:
 

<b>BAUKLOTZE</b>	Architekt	Stüben
	Stübenstraße 10	37074 Rinteln
	05 41 61 00	05 41 61 00

**Übersichtsplan 1: 5.000**



**Stadt Rinteln**

**Bebauungsplan Nr. 6 "Industriegebiet Deckbergen West" Ortsteil Deckbergen**