

Bauleitplanung der Gemeinde Seggebruch

Samtgemeinde Nienstädt - Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 10

"Im Bruche"

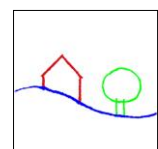
einschl. örtlicher Bauvorschriften

-Vorentwurf-

M. 1:1.000

Stand 06/2017

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Seetorstr. 1a
Telefon 05751-9646744 - Telefax 05751-9646745



I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (gem. §§ 4 u. 1 (6) BauNVO)

- (1) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA2-Gebiete) sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA2-Gebiete) sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- (3) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA2-Gebiete) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:
- Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

§ 2 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des WA1-Gebietes sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

§ 3 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 3 und 18 Abs. 1 BauNVO)

- (1) Als Höhenbegrenzung der Hauptgebäude gelten die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Höhenbegrenzungen. Innerhalb des WA2-Gebietes dürfen notwendige technische Aufbauten, wie z. B. Aufzuganlagen, Antennen, die festgesetzte Höhe um weitere 2 m überschreiten.
- (2) Bezugsebene i.S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden, fertig ausgebauten, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze des Baugrundstückes. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig.

§ 4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Durchgrünung des Plangebietes (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- (1) Auf den im B-Plan festgesetzten und mit (1) gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Anlage 1 der Begründung). Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 1,50 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.

- (2) Auf den im B-Plan festgesetzten und mit (2) gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume in mindestens 4 Gruppen zu je 3 bis 5 Bäumen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Anlage 2 der Begründung). Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer Rasenmischung einzusäen und zu pflügen.
- (3) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Anlagen 1 und 2 der Begründung.

§ 5 Durchgrünung der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“

Je angefangene 8 Stellplätze ist ein Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Anlagen 1 und 2 der Begründung.

§ 6 Maßnahmen für den Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist möglich, wenn ein Biologe (Ornithologe) vor Baubeginn feststellt, dass keine Bruten (mehr) im Wirkungsbereich des Eingriffs vorhanden sind.
- (2) Im Baufeld sind vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren (Fachmann für Fledermäuse). Das Fällen besetzter Höhlenbäume ist nur zulässig, wenn die Höhlenbewohner ausgeflogen sind. Immobile Tiere (bspw. Fledermäuse in der Winterruhe) sind vor dem Fällen zu bergen und in geeignete Ersatzquartiere umzusiedeln.

§ 7 Zeitpunkt der Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen

Die in §§ 4 und 5 genannten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb einer Vegetationsperiode nach Beginn der Baumaßnahmen auf den Grundstücksflächen durchzuführen.

§ 8 Ableitung des Oberflächenwassers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen derart auf dem Grundstück zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abflussspende an die nächste Vorflut abgegeben werden darf. Der Wert der Abflussschleuse beträgt max. 5 l/sec und ha.

II. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf die im Bebauungsplan festgesetzten WA-Gebiete (WA1 und WA2).

§ 2 Dächer

- (1) Auf den innerhalb der festgesetzten WA-Gebieten errichteten Hauptgebäuden sind bei eingeschossiger Bauweise nur Dächer mit Dachneigungen 5 bis 48 Grad und bei einer mehrgeschossigen Bauweise nur Dächer mit Dachneigungen von 5 bis 30 Grad zulässig. Eine Reduzierung der festgesetzten Dachneigung ist dann zulässig, wenn Grasdächer realisiert werden. Von der Festsetzung der Dachneigungen sind untergeordnete Gebäudeteile, Erker, sonstige Dachaufbauten und Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 25 qm ausgenommen.
- (2) Als Farben für die Dachdeckung sind die Farbtöne von "rot-rotbraun", „braun- dunkelbraun“ und „schwarz – anthrazit“ in Anlehnung an die in § 4 genannten RAL-Töne zulässig. Für Solarelemente, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.

§ 3 Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird die Höhe von Einfriedungen auf max. 0,80 m über Bezugsebene begrenzt. Bezugsebene ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche im ausgebauten Zustand.

§ 4 Farbtöne

Für die in § 2 (2) festgesetzten Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbreger RAL 840 HR ableitbar.

- (1) 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	
- (2) Für den Farbton "braun-dunkelbraun" im Rahmen der RAL:

8001 - ockerbraun	8014 - sepiabraun
8003 - lehmbraun	8015 - kastanienbraun
8004 - kupferbraun	8016 - mahagonibraun
8007 - rehbraun	8017 - schokoladenbraun
8008 - olivbraun	8023 - orangebraun
8011 - nussbraun	8024 - beigebraun
8012 - rotbraun	8025 - blassbraun
- (3) Für den Farbton „schwarz - anthrazit“ im Rahmen der RAL:

7016 - anthrazitgrau	9004 - signalschwarz
7021 - schwarzgrau	9011 - graphitschwarz
7024 - graphitgrau	

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 500.000 € geahndet werden.

III. Hinweise

1. Rechtsgrundlagen und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 06. April 2017 (Nds. GVBl. S. 116).

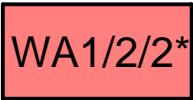
2. Archäologischer Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel.: 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



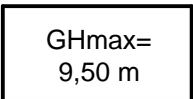
Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO



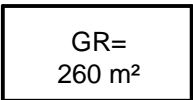
Zahl der Vollgeschosse

§ 16 BauNVO



GHmax = maximale Gebäudehöhe
(siehe textl. Festsetzungen § 3)

§ 16 BauNVO

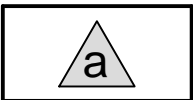


maximale Grundfläche = 260 m²

§ 16 BauNVO

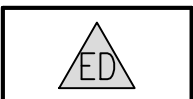
BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



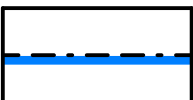
abweichende Bauweise, im Sinne einer offenen Bauweise; ohne Begrenzung der Gebäudelänge

§ 22 BauNVO



offene Bauweise,
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 22 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

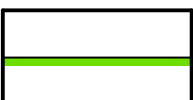
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



öffentliche Verkehrsflächen



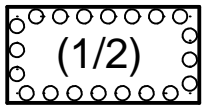
öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung:
"öffentliche Parkfläche für Feuerwehr und Gemeindebüro"



Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

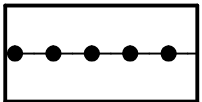
§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(siehe textl. Festsetzungen § 4)

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

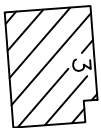
§ 9 (7) BauGB



Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

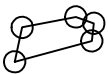
SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{22}{6}$

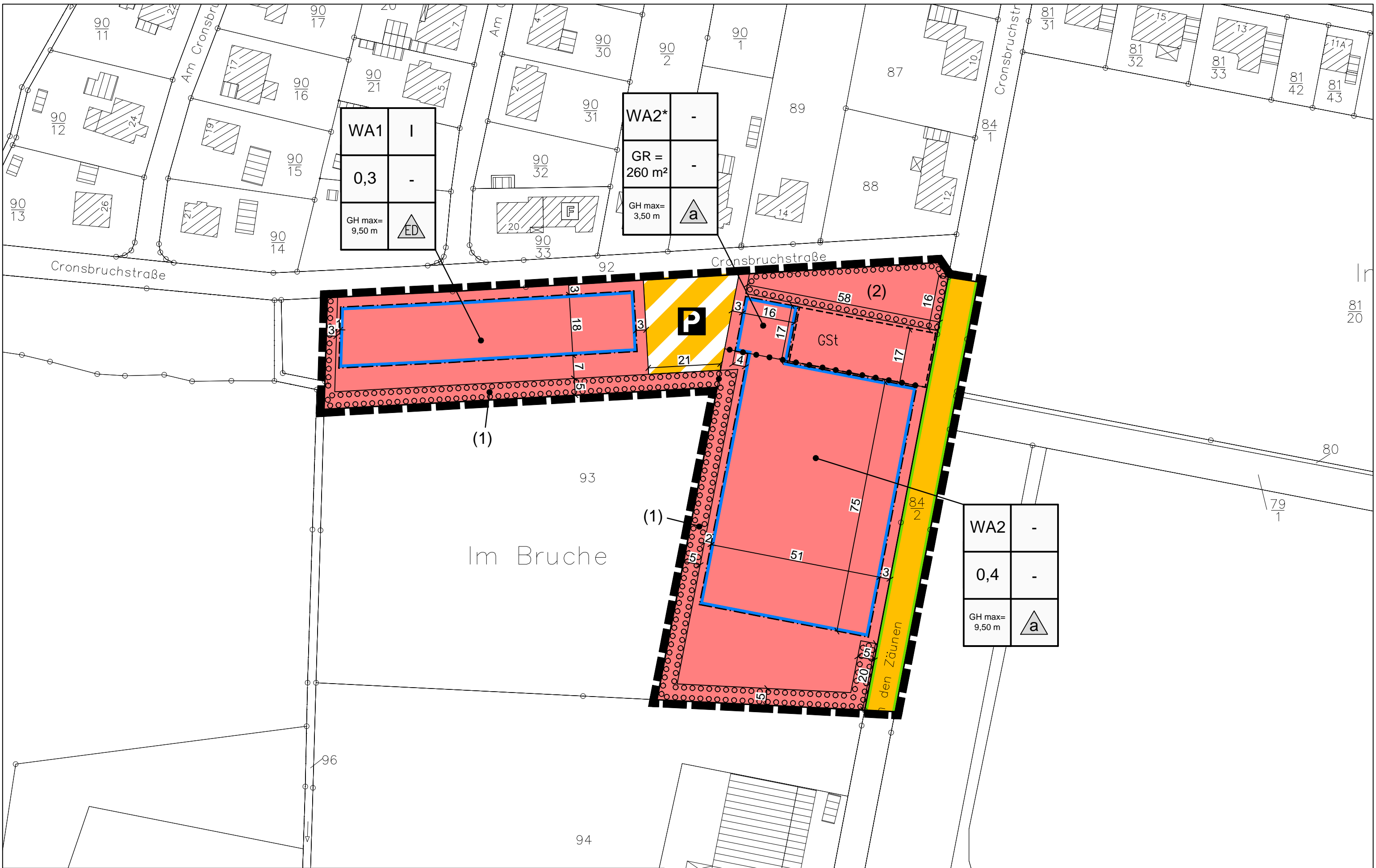
Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



Bemaßung

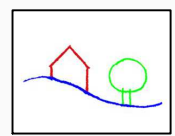


WA1	I
0,3	-
GH max= 9,50 m	△ ED

WA2*	-
GR = 260 m ²	-
GH max= 3,50 m	△ a

WA2	-
0,4	-
GH max= 9,50 m	△ a

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016



Planungsbüro REINOLD
 Raumplanung und Städtebau (IfR)
 31737 Rinteln - Seetorstraße 1a
 Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745



Maßstab 1 : 1.000

Bebauungsplan Nr. 10
"Im Bruche"
 einschl. örtlicher Bauvorschriften
Gemeinde Seggebruch