**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 Stadt Rehburg-Loccum diesen Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden¹) textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/obenstehenden¹) örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen

Rehburg-Loccum, den

gez. Korte (Siegel) gez. Hüsemann
~~Ratsvorsitzender~~ Ratsvorsitzender¹) Stadtdirektor

**Verfahrensvermerke des Bebauungsplans**

**Aufstellungsbeschluß**

Der Rat ~~Verwaltungsausschuß~~¹) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
Rehburg-Loccum, den
gez. Hüsemann
(Stadtdirektor)

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Az.: L4 - 1063/1998
Gemarkung Münchehagen Flur 3, 4, 14 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 des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dezember 1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei ¹).
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich ¹).

Vermessungs- und Katasterbehörde
Nienburg (Weser)
- Katasteramt -
Nienburg, den 24.02.1999
i.A.
Unterschrift
(Siegel: Vermessungs- und Katasterbehörde Katasteramt Nienburg (Weser))

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von
Büro B * N, Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung, Hildesheimer Straße 173, 30173 Hannover

Hannover, den 08.80.2000
gez. Bittner
Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat ~~Verwaltungsausschuß~~¹) der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.02.2000 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~~¹) beschlossen ¹).
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 02.05.2000 bis 02.06.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Rehburg-Loccum, den
gez. Hüsemann
(Stadtdirektor).

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat/Verwaltungsausschuß ¹) 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 ¹).
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
den

**Vereinfachte Änderung**

Der Rat/Verwaltungsausschuß ¹) 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 29.06.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Rehburg-Loccum, den
gez. Hüsemann
(Stadtdirektor).

**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 ¹) 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 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile ¹) nicht geltend gemacht.
den
Aufsichtsbehörde
Unterschrift

**Beitrittsbeschluß**

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az. ) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen ¹) in seiner Sitzung am beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben ¹) vom bis öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
den

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am .................. ortsüblich in der Nienburger Tageszeitung "DIE HARKE" bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am ............... rechtsverbindlich geworden.
Rehburg-Loccum, den
gez. Hüsemann
(Stadtdirektor)

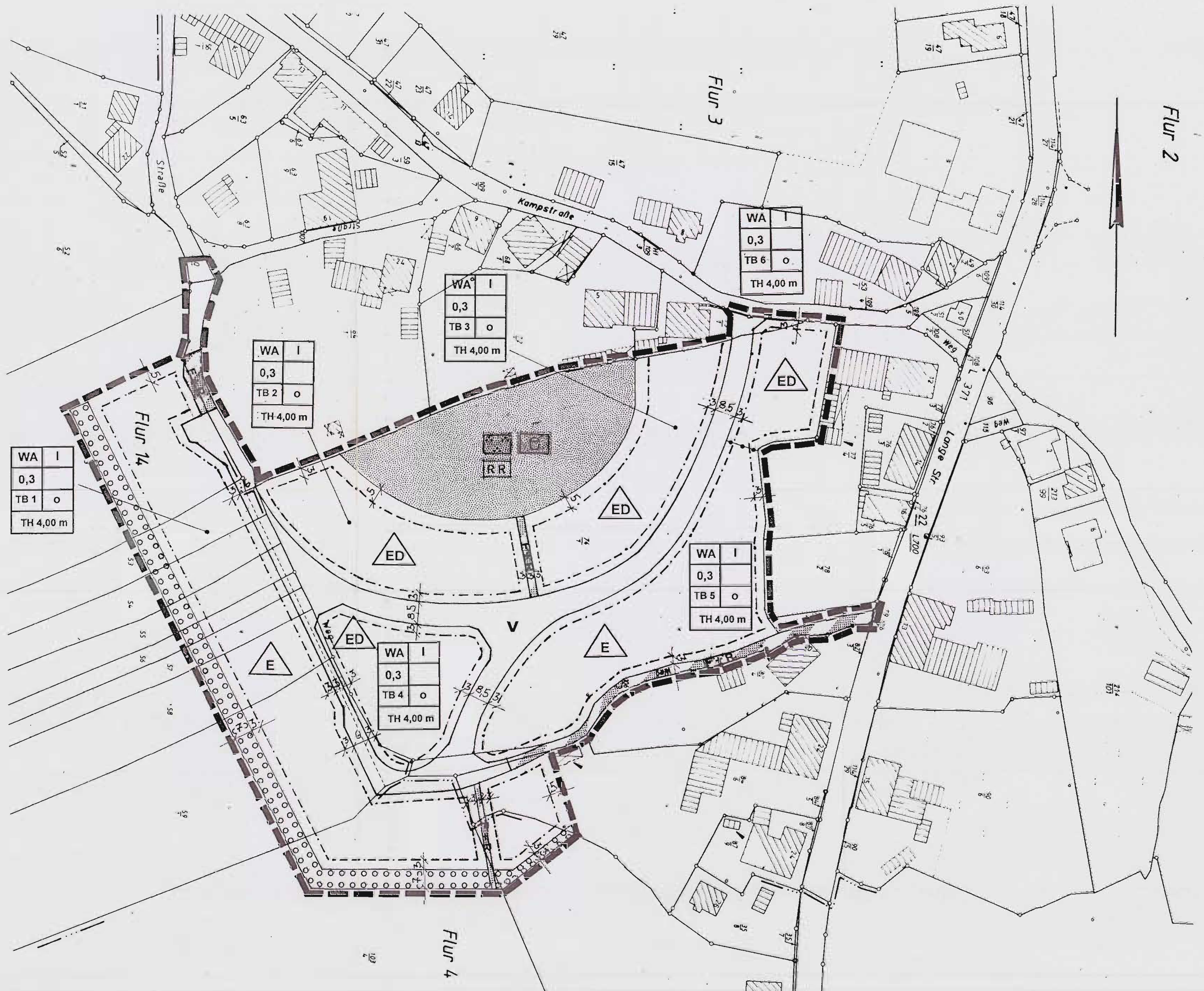
**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht ¹) geltend gemacht worden.
den

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht ¹) geltend gemacht worden.
den

1) Nichtzutreffendes streichen
2 ▬ im Liegenschaftskataster nicht nachgewiesen




Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141)

Die Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I. S. 132)

Die Planzeichenverordnung PlanzVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)

Die Niedersächsische Gemeindeordnung NGO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996 (NDS GV Bl. S. 382)

Die Niedersächsische Bauordnung NBauO in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.1995 (NDS GV Bl. S. 199)

in der jeweils gültigen Fassung

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

| | | Rechtsgrundlagen |
|---|---|---|
| (Signatur) | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | § 9 (7) BauGB |

### Art der baulichen Nutzung

| | | Rechtsgrundlagen |
|---|---|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet | § 4 (1) BauNVO |

### Maß der baulichen Nutzung

| | | Rechtsgrundlagen |
|---|---|---|
| 0,5 | Grundflächenzahl GRZ | § 19 BauNVO |
| I | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | § 20 BauNVO |

### Bauweise

| | | Rechtsgrundlagen |
|---|---|---|
| o | offene Bauweise | § 22 (2) BauNVO |
| (Signatur) | Baugrenze | § 23 BauNVO |
| E | nur Einzelhäuser | § 22 (2) BauNVO |
| ED | nur Einzel- und Doppelhäuser | § 22 (2) BauNVO |

### Verkehrsflächen

| | | Rechtsgrundlagen |
|---|---|---|
| (Signatur) | Straßenverkehrsfläche | § 9 (1) 11 BauGB |
| (Signatur) | Straßenbegrenzungslinie | |
| (Signatur) | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | |
| V | Verkehrsberuhigter Bereich | |
| F+R | Fuß- und Radweg | |

### Grünflächen

| | | Rechtsgrundlagen |
|---|---|---|
| (Signatur) | Grünflächen | § 9 (1) 15 BauGB |
| (Signatur) | Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz | |
| (Signatur) | Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage | |
| RR | Regenwasserrückhaltung | § 9 (1) 16 BauGB |

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

| | | Rechtsgrundlagen |
|---|---|---|
| o o o o | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend textlicher Festsetzung | § 9 (1) 25a BauGB |

### Sonstige Planzeichen

| | | Rechtsgrundlagen |
|---|---|---|
| TB3 | Teilbereiche | |
| TH | Traufhöhe als Höchstgrenze - Mindesthöhe 2,00 m (siehe textliche Festsetzung 3.1) | |
| (Signatur) | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | § 1 (4) BauNVO |

# Textliche Festsetzungen

**1 Maß der baulichen Nutzung**

**1.1 Überschreitung der Grundflächenzahl**
In den Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes WA darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

Wegebeläge der Grundstückszufahrten, Stellplatz- und Parkplatzflächen, die in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Fugenpflaster, Rasenstein, Schotterrasen) hergestellt werden, sind nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.
(Rechtsgrundlage § 19 (4) Satz 3 BauNVO)

**1.2 Grundstücksgröße**
Im Teilbereich TB 1 des Allgemeinen Wohngebietes WA sind nur Grundstücksgrößen von min. 750 qm bei einer mittleren Grundstücksbreite von min. 20,00 m zulässig.
(Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr. 3 BauGB)

**2 Art der baulichen Nutzung**

**2.1 Einzelhandelsbetriebe**
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes WA Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 - Einzelhandelsbetriebe - nicht zulässig.

**2.2 Sportplätze**
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Baugebieten des Allgemeinen Wohngebietes WA Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 - Anlagen für sportliche Zwecke - nicht zulässig.

**2.3 Gartenbaubetriebe**
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Baugebieten des Allgemeinen Wohngebietes WA Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 - Gartenbaubetriebe - nicht zulässig.

**2.4 Tankstellen**
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Baugebieten des Allgemeinen Wohngebietes WA Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 - Tankstellen - nicht zulässig.

**3 Höhe baulicher Anlagen**

**3.1** Höhe baulicher Anlagen
Die Traufhöhe gibt die Höhe zwischen der äußeren Schnittlinie der Dachhaut mit der äußeren senkrechten Begrenzungslinie an der Traufseite von Gebäuden und der Bezugshöhe - Bezugspunkt 3.2 - an.

Die Mindesthöhe der Traufe wird mit 2,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Untergeordnete Bauteile und angebaute Nebengebäude und Garagen dürfen diese Mindesthöhe unterschreiten.
(Rechtsgrundlage § 18 BauNVO)

**3.2** Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen
Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKEF) darf nicht höher als 1,00 m über dem Bezugspunkt liegen (Normalhöhe).

Der Bezugspunkt ist die endgültige Höhe des dem Grundstück im öffentlichen Straßenraum am nächsten liegenden Deckels der Schmutzwasserkontrollschächte im Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit der Mittelachse der Grundstückszufahrt (der Bezugspunkt ist gegebenenfalls durch Interpolation zu ermitteln, Abweichungen von +- 0,10 m sind zulässig).
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 2 BauGB)

**4 Bauweise**

**4.1** Doppelhäuser
Ein Doppelhaus ist ein Haus, das sich aus zwei Gebäuden zu einer Einheit zusammenfügt. Dabei kann jede Doppelhaushälfte ein selbständiges Gebäude mit einem eigenen Erschließungselement sein. Als Doppelhaus werden auch auf einem Grundstück aneinandergebaute Haushälften mit einem gemeinsamen Erschließungselement definiert. Diese Art der Bebauung ist nur in den Bereichen mit der Festsetzung Doppelhaus zulässig.
(Rechtsgrundlage § 22 Abs. 2 BauNVO)

**5 Grundstückszufahrten**

Je Grundstück ist nur eine max. 5,50 m breite Zufahrt zulässig, bei Eckgrundstücken zu jeder Erschließungsstraße.
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr.4 und 11 BauGB)

**6 Pflanzbindungen und Pflanzpflichten**
(Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

**6.1 Anpflanzung von Gehölzen - westlicher und südlicher Gebietsrand**
(Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr. 25 in Verbindung mit § 9 (1a) BauGB)
Innerhalb des zur Anpflanzung gekennzeichneten Bereiches sind flächendeckend einheimische, standortgerechte Laubgehölze gemäß der Auswahl der Pflanzliste zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm 3 x v., m.B., STU 12-14, Sträucher 2 x v., o.B., 60-100; v. = verpflanzt, o/m.B. = ohne/mit Ballen STU = Stammumfang in cm). Je angefangene 100 qm Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum zu setzen.
Insgesamt ist für die Gehölzpflanzungen auf dieser Fläche ein Pflanzabstand von 1 x 1,5 m vorzusehen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzenliste:

| | | |
|---|---|---|
| Berg-Ahorn | *Acer pseudoplatanus* | *H (Baum)* |
| Eberesche | *Sorbus aucuparia* | *H* |
| Eingriffliger Weißdorn | *Crataegus monogyna* | *H/Str (Strauch)* |
| Feld-Ahorn | *Acer campestre* | *H/Str* |
| Gewöhnliche Esche | *Fraxinus excelsior* | *H* |
| Gewöhnliche Heckenkirsche | *Lonicera xylosteum* | *Str* |
| Hainbuche | *Carpinus betulus* | *Str* |
| Hasel | *Corylus avellana* | *Str* |
| Hunds-Rose | *Rosa canina* | *Str* |
| Kornelkirsche | *Cornus mas* | *Str* |
| Rot-Buche | *Fagus sylvatica* | *H* |
| Roter Hartriegel | *Cornus sanguinea* | *Str* |
| Rüster | *Ulmus glabra* | *H* |
| Sand-Birke | *Betula pendula* | *H* |
| Schlehe | *Prunus spinosa* | *Str* |
| Sommer-Linde | *Tilia platyphyllos* | *H* |
| Stiel-Eiche | *Quercus robur* | *H* |
| Winter-Linde | *Tilia cordata* | *H* |
| Obstgehölze in Sorten | | |

**6.2 Anlage einer Streuobstwiese - zentrale Grünfläche**
(Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr. 25 in Verbindung mit § 9 (1a) BauGB)
Auf der öffentlichen Grünfläche ist in einem Teilbereich von mind. 500 qm eine Streuobstwiese anzulegen. Es sind mindestens 10 Obstbäume handelsüblicher Baumschulqualität zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
Die von den Obstbäumen überstandene Fläche ist als extensives Grünland anzulegen und zu nutzen.

Außerhalb der Streuobstwiese sind in der Grünfläche die Anlage einer Regenwasserentsorgungsanlage, einer Trafostation, eines Kinderspielplatzes sowie deren Erschließungswege zulässig. Die neu angelegte Streuobstwiese ist durch diese Nutzungen nicht zu beeinträchtigen.

**6.3 Anpflanzung von Gehölzen - Erschließungsstraßen**
Entlang der Erschließungsstraßen ist je laufende 25 m ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die einzelnen Pflanzstandorte haben eine offen zu haltende Fläche von mindestens 6,0 m² aufzuweisen und sind mit einer geeigneten dauerhaften Begrünung (Unterpflanzung) zu versehen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Mindestqualität:
Hochstamm 3 x v., m.B., STU 12-14
v. = verpflanzt, m.B. = mit Ballen, STU = Stammumfang in cm

empfohlene Pflanzenliste:
Kleinkronige Bäume:

| | |
|---|---|
| Apfeldorn | *Crataegus lavallei* |
| Eberesche | *Sorbus aucuparia* |
| Feldahorn | *Acer campestre* |
| Rotdorn | *Crataegus laevigata* |
| Schwedische Mehlbeere | *Sorbus intermedia* |
| Winterlinde | *Tilia cordata* |

**6.4 Anpflanzung von Gehölzen - private Baugrundstücke**
Auf den privaten Baugrundstücken - auf denen keine besonderen Flächen zur Anpflanzung von Gehölzbeständen festgesetzt sind - ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gem. der Pflanzenliste zu textl. Festsetzung 6.1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Mindestqualität:
Hochstamm 3 x v., m.B., STU 12-14
v. = verpflanzt, m.B. = mit Ballen, H = Höhe

**6.5 Umsetzung der Pflanzmaßnahmen / öffentliche Flächen**
Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen hat möglichst parallel zur Herstellung der Erschließungsstraßen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode (01.11. - 15.04.) zu erfolgen.

**6.6 Umsetzung der Pflanzpflichten / private Flächen**
Die Fertigstellung der Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken hat spätestens in der auf den Bezug des Hauptgebäudes folgenden Pflanzperiode (01.11. - 15.04.) zu erfolgen.

# Örtliche Bauvorschrift

**§ 1 Geltungsbereich**
Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Im Dorfe".

**§ 2 Dächer**
Dachform
In den Baugebieten sind symmetrische Sattel-, und Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Dachneigung
In den Baugebieten darf die Neigung der Dächer der Hauptgebäude nur 35 - 55 Grad (Altgrad) betragen.

Für Vordächer, Dächer von untergeordneten Bauteilen, wie Erker, kleine Giebel (Zwerchhäuser) sind ausnahmsweise geringfügige Über- oder Unterschreitungen der festgesetzten Dachneigung, sowie abgewandelte Dachformen, z.B. rund oder abgestuft, zulässig.

Zu weiteren Ausnahmen siehe § 5 "Nebengebäude".

Material und Farben
Für die geneigten Dächer sind nur Dachpfannen mit roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig, eingegrenzt durch die Farbkarte RAL-Farben 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3011, 3013, 3016, 3031. Die dazugehörigen Zwischentöne sind zulässig.

Glasierte und glänzende Dachsteine sind ausgeschlossen. Bei engobierten Dachpfannen muss die Farbe der Engobe dem festgesetzten Farbfächer entsprechen.

Als Ausnahme ist für die geneigten Dächer von Wintergärten Glas zulässig. Bei einer Pfannendeckung gilt der im Satz 1 und 2 festgesetzte Farbfächer.

Gestaltung der Dachflächen
Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Gebäudeseite darf max. 1/2 der Traufenlänge der betrachteten Dachfläche betragen. Maßgebend ist die Schnittlinie der Dachgauben mit der Dachfläche an der breitesten Stelle. Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 2 m vom Ortgang beziehungsweise vom Grat an der schmalsten Stelle haben.

Dacheinschnitte (Negativgauben) sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster sind nur als stehende Formate zulässig. Werden Dachflächenfenster zusätzlich zu Dachgauben eingebaut darf die Größe der Dachfächenfenster max. 5 % der Dachfläche einer Ansichtsseite betragen. Werden nur Dachflächenfenster eingebaut darf die Größe der Dachflächenfenster max. 10 % der Dachfläche einer Ansichtsseite betragen

Sonnenkollektoren sind bis max. 40 %, der der Sonne zugewandten Dachseite, zulässig.

**§ 3 Fassaden**
Alle Haupt- und Nebengebäude sind in Verblendmauerwerk in den Farben Rot, Rotbunt oder Rotbraun zu errichten. Folgende - RAL - Farben sind zulässig: 3000, 3001, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031.

Alternativ sind auch Putzfassaden in hellen Fassadenfarben zulässig, folgende RAL - Farben 9001, 9002, 9003, 9010, 9016.

Die dazugehörigen Zwischentöne der festgesetzten RAL - Farben sind zulässig.

Andere Materialien dürfen zur Betonung architektonischer Details für max. 10 % der Fassade in einer Ansicht verwendet werden. Für Fachwerkkonstruktionen sind Überschreitungen zulässig.

Die Errichtung von Holzhäusern ist nicht zulässig.

**§ 4 Fenster und Türen**
Fenster und Türen sind ausschließlich als stehende Formate im Verhältnis min. 1 : 1,2 zulässig. Das Format kann innerhalb einer Fensteröffnung durch senkrechte Sprossen erreicht werden (Sprossenbreite mehr als 7 cm).

**§ 5 Nebengebäude**
Für Nebengebäude und Garagen mit einem Volumen von über 15 cbm müssen die Gestaltungsmerkmale der Hauptgebäude übernommen werden, auch wenn sie an andere Haupt- oder Nebengebäude angebaut sind.

Dies gilt nicht für Carports. Carports werden definiert als Holzständerkonstruktionen mit auf Stützen ruhenden Schutzdach. Sie sind an mindestens 2 Seiten offen, davon mind. eine Längsseite und dienen dem Unterstellen von Kraftfahrzeugen. Flechtzaunelemente, Rankgerüste und dergleichen gelten nicht als offene Seite, wenn sie eine Höhe von 1,80 m überschreiten oder wenn von ihnen Wirkungen wie von geschlossenen Wänden ausgehen.

Abweichend von § 2 muss die Dachneigung für Nebengebäude nur mind. 20° betragen. Für Carports und angebaute Wintergärten sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

**§ 6 Einfriedungen**
In den Baugebieten sind zur Straßenseite nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig. Sie dürfen nur als lebende Hecken aus heimischen Sträuchern und Gehölzen erstellt werden. Alternativ sind Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung (z.B. Staketzaun), Mauern, Eisenstabzäune mit senkrechten Stäben zulässig. Kombinationen sind zulässig (z.B. Holzlattenfelder zwischen gemauerten Pfeilern). Gemauerte Einfriedungselemente sind in Form, Farbe und Material wie die Hauptgebäude zu gestalten (s. § 3). Lebende Hecken dürfen die max. zulässige Höhe um bis zu 0,50 m überschreiten. An Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke einzuhalten.

Pflanzenliste:

| | |
|---|---|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Eingriffliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Gewöhnlicher Liguster | Ligustrum vulgare |

**§ 7 Ordnungsstrafe**
"Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM gem. § 91 Abs. 5 NBauO geahndet werden."

**§ 8 Inkrafttreten**
Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung tritt am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

# Hinweise

- In den Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes WA dürfen Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die die Gebäudehöhe von 3,00 m, aufgrund der Vorgaben zu Dachform und Dachneigung überschreiten (§§ 2 und 5 der Örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan), mit einem bis auf 1,00 m verringerten Grenzabstand errichtet werden. Die Entscheidung ist von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde in jedem Einzelfall zu treffen.
- Das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung und erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen sind im Rahmen der Baugenehmigung bei der Wasserbehörde vorzulegen bzw. zu beantragen. Gem. § 136 Nieders. Wassergesetz ist eine wasserrechtliche Genehmigung für das Einleiten von Niederschlagswasser nur erforderlich, wenn die Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von auf Hofflächen anfallendem Niederschlagswasser nicht über die belebte Bodenzone - z.B. durch Sickerschächte - erfolgt.
- Wegen der relativ hohen Grundwasserstände sollten für unterkellerte Konstruktionen wasserdruckhaltende Wannen je nach Tiefenlage des Grundstückes vorgesehen werden.
- Die außerhalb des Bebauungsplangebietes auf dem Flurstück 129, Flur 1, Gemarkung Münchehagen notwendigen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes im Plangebiet im Sinne des § 1a (2) BauGB werden im Rahmen einer Verpflichtungserklärung der Stadt Rehburg-Loccum durchgesetzt. Die Verpflichtungserklärung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen) zu beachten.
- Versickerung des Niederschlagswassers
  Es wird empfohlen das auf versiegelten Flächen anfallende Regenwasser vor Ort zu versickern, soweit die Bodenverhältnisse dieses ermöglichen.
  Zu empfehlen ist die Einleitung des unbelasteten Oberflächenabflusses in:
  Gartenteiche
  Zisternen
  Rigolenunterlagerte Muldensysteme
  Sickerschächte

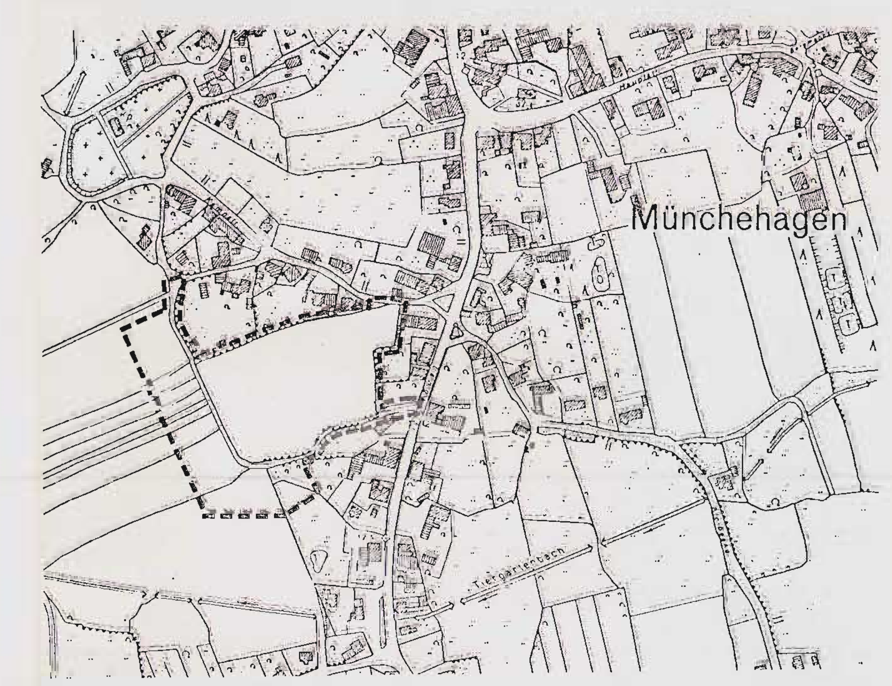
**Hinweise zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

- Das Plangebiet liegt in einem landwirtschaftlich strukturierten Gebiet, in dem es häufig zu spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt. Diese Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.
- Nördlich an das Plangebiet angrenzend liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung in geringem Umfang: eine Mutterkuhherde mit 5 erwachsenen Tieren und entsprechender Nachzucht. Die Stallgebäude liegen in ca. 50 m Entfernung vom geplanten Wohngebiet, die Weidefläche grenzt direkt an. Die Tiere werden während der Vegetationsperiode auf der Weide gehalten und im Winter, max. 4 Monate des Jahres, auf dem Hofgelände (Weide und Stall). Spezifische Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben sind möglich.

Straßenendausbauhöhe
≙ Baustraßenhöhe + 16cm

**Stadt Rehburg-Loccum**

**Übersichtsplan M 1 : 5000**




## Stadt Rehburg-Loccum

**Bebauungsplan Münchhagen Nr. 7**
**"Im Dorfe"**

Maßstab 1 : 1.000
Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

B N JUNI 2000

Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadterneuerung
A. Bittner, Dr. U. Bittner, R.-D. Nerenberg
Hildesheimer Str. 173 30173 Hannover Tel. 0511/98 49 10 Fax /83 19 94