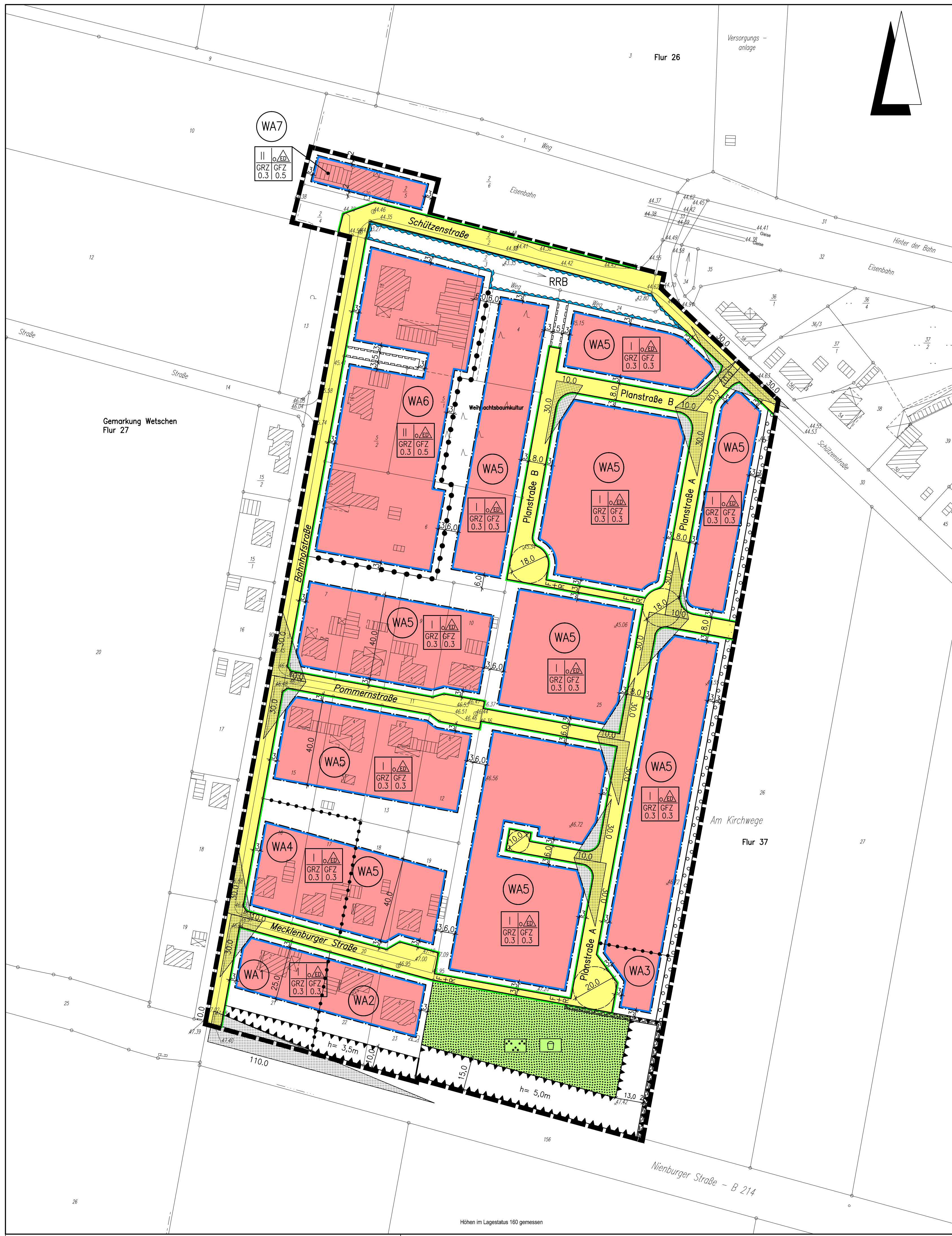


# GEMEINDE REHDEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "AM BAHNHOF"



## Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGB, I. S. 58) und der Bauordnungsverordnung I. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGB, I. S. 466).

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgränze mit Grenzmaß
  - Flurstücksnummer
  - Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- Im übrigen wird auf die Planzeichenschritt DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.
- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
4. offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
5. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
6. Baugrenze
7. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
8. Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
10. öffentliche Grünfläche
11. Parkanlage
12. Spielplatz
13. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
14. Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
15. Regenrückhaltebecken (öffentlich)
16. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
17. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (privat)
18. Sonstige Planzeichen
19. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
20. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
21. Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
22. Lärmschutzwall
23. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
24. Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

4. offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO

5. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

6. Baugrenze

7. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

8. Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

10. öffentliche Grünfläche

11. Parkanlage

12. Spielplatz

13. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

14. Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

15. Regenrückhaltebecken (öffentlich)

16. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

17. Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (privat)

18. Sonstige Planzeichen

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

20. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

21. Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

22. Lärmschutzwall

23. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

24. Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

25. Höhen in Legastat 1:50 gemessen

26. Höhen in Legastat 1:50 gemessen

27. Höhen in Legastat 1:50 gemessen

28. Höhen in Legastat 1:50 gemessen

29. Höhen in Legastat 1:50 gemessen

30. Höhen in Legastat 1:50 gemessen

31. Höhen in Legastat 1:50 gemessen

32. Höhen in Legastat 1:50 gemessen

33. Höhen in Legastat 1:50 gemessen

34. Höhen in Legastat 1:50 gemessen

35. Höhen in Legastat 1:50 gemessen

36. Höhen in Legastat 1:50 gemessen

37. Höhen in Legastat 1:50 gemessen

38. Höhen in Legastat 1:50 gemessen

39. Höhen in Legastat 1:50 gemessen

40. Höhen in Legastat 1:50 gemessen

§ 6 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße  $R_{w,res}$  angegeben.

| Einstufung in Lärmpegelbereiche (LPB)                | Geschoss | Teilbereich |         |         |         |        |        |        |
|------------------------------------------------------|----------|-------------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|
|                                                      |          | (WA-1)      | (WA-2)  | (WA-3)  | (WA-4)  | (WA-5) | (WA-6) | (WA-7) |
| Nordseiten der Gebäude (erforderliches $R_{w,res}$ ) | EG u. OG | LPB II      | LPB II  | LPB II  | LPB II  | LPB II | LPB II | LPB II |
| Ostseiten der Gebäude (erforderliches $R_{w,res}$ )  | EG u. OG | LPB IV      | LPB III | LPB III | LPB III | LPB II | LPB II | LPB II |
| Südseiten der Gebäude (erforderliches $R_{w,res}$ )  | EG u. OG | LPB IV      | LPB III | LPB III | LPB III | LPB II | LPB II | LPB II |
| Ostseiten der Gebäude (erforderliches $R_{w,res}$ )  | EG u. OG | LPB IV      | LPB III | LPB III | LPB III | LPB II | LPB II | LPB II |

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lüftquelle abgewandte Fenster besteht (ohne Sichtverbindung zur nahegelegenen Lüftquelle). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

In den WA-1- und WA-2-Gebieten sind die Fenster von Schlafräumen im Dachgeschoss nach Norden zu orientieren (bei Neu- und Umbau).

In den nachfolgend genannten Teilbereichen sind die Außenwände wie folgt anzuordnen (bei Neu- und Umbau):

- WA-1, WA-2- u. WA-4-Gebiete: nördlich der Gebäude oder anderer Gebäudeteile (im Lärmschatten)
- WA-3-Gebiet: nördlich und / oder westlich der Gebäude oder anderer Gebäudeteile (im Lärmschatten)
- WA-7-Gebiet: südlich der Gebäude oder anderer Gebäudeteile (im Lärmschatten)

## Nachrichtliche Hinweise

- Gemäß § 15 bis 16a LuftVG ist die Aufstellung von Baukänen mit der Flugsicherung des militärischen Flugplatzes Diepholz rechtzeitig vor Auf- und Abbau abzusprechen.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden gemäß § 6 (5) NSRG durch die Gemeinde Rehden als Träger der Straßenbaulast für den öffentlichen Verkehr gewidmet (Straßengruppe: Gemeindestraßen, es werden keine Beschränkungen der Widmung festgelegt). Die Widmung wird mit der Verkehrsübergabe wirksam.
- Südlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 214 (Nienburger Straße) und nördlich eine Eisenbahnlinie. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem jeweiligen Bausträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archaischer Bodenfunde zu rechnen. Gemäß § 13 NSRG wird dem Träger der Maßnahme zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens acht Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Zusätzlich bitten wir die mit den Erdarbeiten beauftragte Firma nach Auftragsvergabe bekannt zu geben. Die Anzeige richten Sie an Herrn Dr. W. Gubers, Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Schenckestraße 1, 30175 Hannover, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten stattfinden kann. Der Oberbodenabtrag sollte mit einem Hydraulikbagger mit Grabenöffel ohne Zölne erfolgen. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NSDSchG meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden, insbesondere dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NSDSchG 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. Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NSDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

## Präambel und Ausfertigung

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 Rehden diesen Bebauungsplan Nr. 13 "Am Bahnhof" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nebenstehenden/oberstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/oberstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Sitzung beschlossen:

Rehden, den 20. FEB. 2007

Gemeinde Rehden  
gez. Crele  
Der Bürgermeister

( Siegel )

Gemeinde Rehden  
gez. Bloch  
Der Gemeindevorsteher

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.09.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.03.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Rehden, den 20. FEB. 2007

Gemeinde Rehden  
gez. Bloch  
Der Gemeindevorsteher

## Bescheinigung der Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (14-10/2005)  
Liegenschaftskarte: Gemarkung Rehden, Flur 37  
Maßstab: 1:1000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtlegale oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.02.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

GLL Sulingen, den 17.10.2007

Katasteramt Sulingen

gez. Wieding (Verm. Oberalt)

Unterschrift

## Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist am 05.04.2005 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.04.2005 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rehden, den 20. FEB. 2007

Gemeinde Rehden  
gez. Bloch  
Der Gemeindevorsteher

## Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.07.2006 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 5, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 18.09.2006 bis einschl. 17.10.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Rehden, den 20. FEB. 2007

Gemeinde Rehden  
gez. Bloch  
Der Gemeindevorsteher

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 13 "Am Bahnhof" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.12.2007 im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz Nr. 19/2007, S. 38-40 bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 22.12.2007 in Kraft getreten.

Rehden, den 20. FEB. 2007

Gemeinde Rehden  
gez. Bloch  
Der Gemeindevorsteher

## Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 13 "Am Bahnhof" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.12.2007 im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz Nr. 19/2007, S. 38-40 bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 22.12.2007 in Kraft getreten.

Rehden, den 20. FEB. 2007

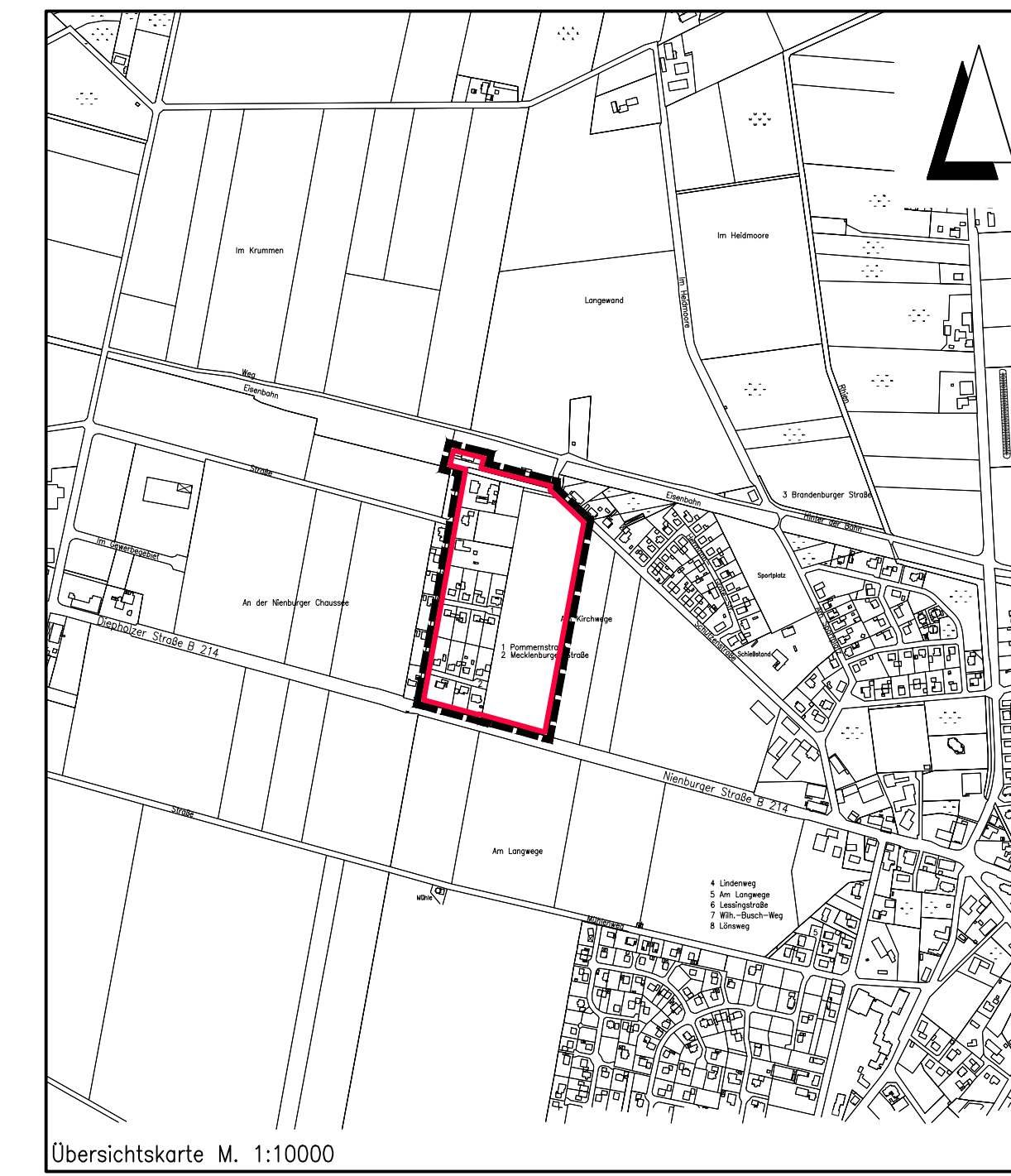
Gemeinde Rehden  
gez. Bloch  
Der Gemeindevorsteher

## Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verordnungen- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsverganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbedenklich.

Rehden, den 20. FEB. 2007

Gemeinde Rehden  
gez. Bloch  
Der Gemeindevorsteher



|                         |                                                                                                                      |             |            |         |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|---------|
| Entwurfsbearbeitung:    | <b>INGENIEURPLANUNG</b><br>Otto-Lilienthal-Straße 13 • 49134 Wollenhorst<br>Telefon 05407/8 80-0 • Fax 05407/8 80-88 |             | Datum      | Zeichen |
|                         |                                                                                                                      | bearbeitet  | 2005-02    | Gr      |
|                         |                                                                                                                      | gezeichnet  | 2005-02    | We/Ho   |
|                         |                                                                                                                      | geprüft     | 2007-02-06 | Ev      |
|                         |                                                                                                                      | freigegeben | 2007-02-06 | Ev      |
| Wollenhorst, 2007-02-06 | gez. Eversmann                                                                                                       |             |            |         |

Plan-Nummer: H:\PBD-02\204341\PLAEN\Rehden\204143\_BPlan-13\_Beschl.dwg(Layout1) - (V1-1-0)

## GEMEINDE REHDEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "Am Bahnhof"

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1

Blatt Nr. : 1(1)

Letzte Änderung: 2011-10-18