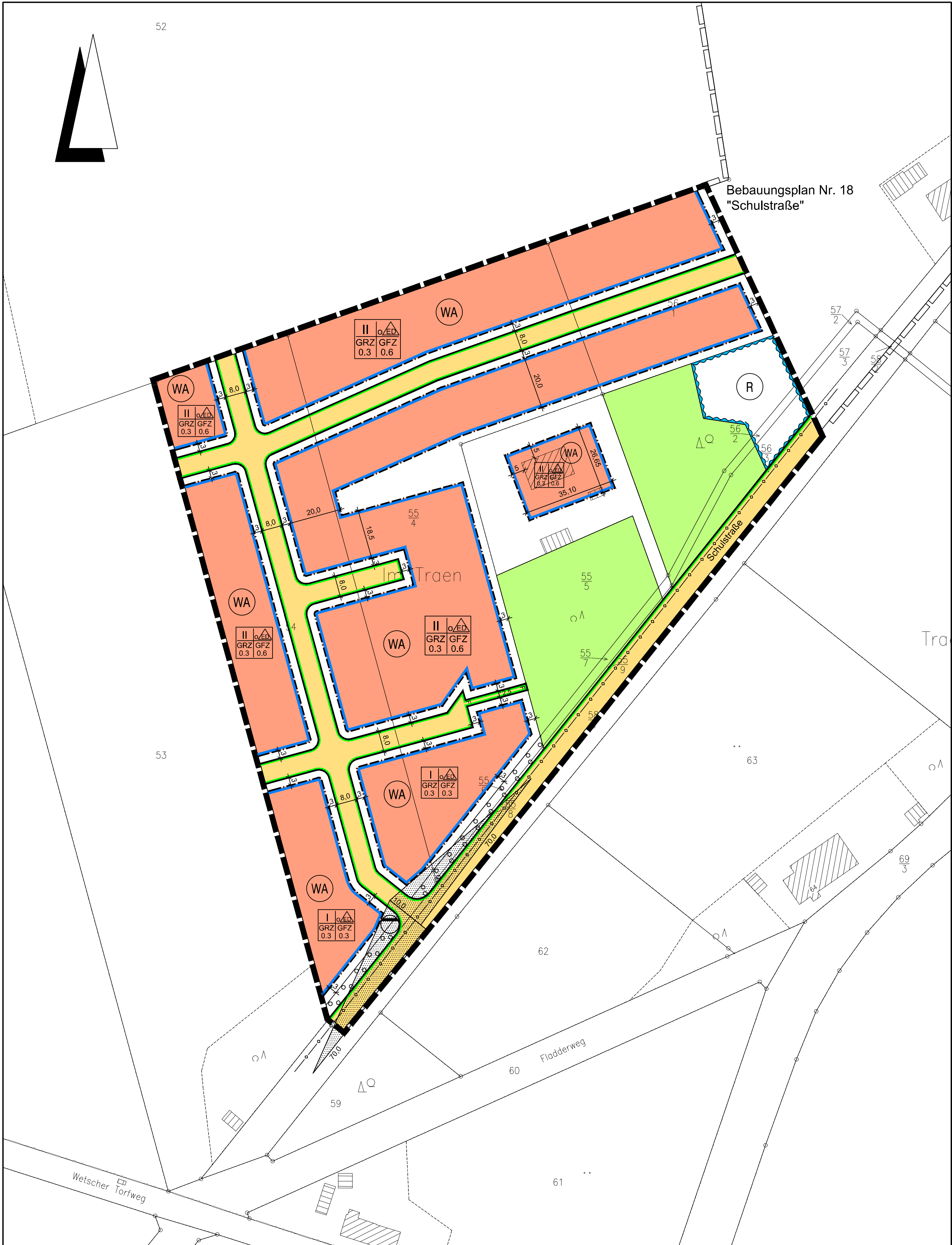


GEMEINDE REHDEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 19

"SCHULSTRASSE II"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- Flurstücksnummer
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 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)

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

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche F Fußweg

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Abwasserpumpwerk unterirdisch

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

10 kV-Erdgabel

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

öffentliche Grünfläche mit Spielplatz und Fußwegen

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

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Regenrückhaltebecken

13. 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)

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

15. Sonstige Planzeichen

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

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RAL 06 von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Gebäudehöhe § 9 (3) BauGB
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - OK fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens:
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf vorgeannten Bezugs-Höhenpunkt maximal um 0,5 m überschreiten.

Firsthöhe:
Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die Firsthöhe darf 10,50 m nicht überschreiten.

§ 2 Anzahl der Wohnungen
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in jedem Wohngebäude (Einzelhaus) insgesamt max. zwei Wohnungen zulässig sind.
Bei Doppelhäusern gilt das gesamte Doppelhaus, bestehend aus zwei eigenständigen nutzbaren Gebäudeteilen (Doppelhaushälften) als ein Gebäude. In jedem eigenständig nutzbaren Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) ist nur 1 Wohnung zulässig.

§ 3 Anpflanzfestsetzung
In den Wohngebieten ist pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Das Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz ist zu beachten.

§ 4 Sichtdreiecke
Innerhalb der Flächen der Sichtdreiecke sind gem. § 14 (1) u. 12 (6) BauNVO Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

§ 5 Schutzmaßnahmen zum Waldrand
Zum vorhandenen Waldbestand sind auf den jeweiligen Baugrundstücken feste und lückenlose Einfriedungen (Zäune) zu errichten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 NBauO)

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18 Grad.
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen, und Carports gemäß § 12 BauNVO sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

Zu widerhandlungen gegen die o.g. Festsetzungen/ örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten Auf § 91 NBauO und auf das Ordnungswidrigkeitengesetz (OWiG) wird verwiesen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Gemäß §§ 15 bis 16a LuftVG ist die Aufstellung von Baukränen mit der Flugsicherung des militärischen Flughafens Diepholz rechtzeitig vor Auf- und Abbau abzusprechen.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden gemäß § 6 (5) NStrG 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.
- Es wird darauf hingewiesen, dass für die neuen Baugrundstücke an den vorhandenen Waldbeständen durch die vorgesehene Waldrandbebauung weiterhin Gefahren und Beeinträchtigungen bestehen können.
Insbesondere wird auf die Verkehrssicherungspflicht der Eigentümer von Waldfächen hingewiesen. Zur Minimierung der vor allem von älteren Bäumen ausgehenden Gefahren wird empfohlen, diese ggf. vor der Bebauung zu entnehmen und durch zeitgleiche Pflanzung von standortgemäßen Sträuchern bzw. Bäumen 2. Ordnung zu ersetzen. Durch diese Maßnahme kann sich ein natürlicher und stufig aufgebauter Waldrand entwickeln, der die durch die Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen zumindest teilweise ausgleicht.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 48) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Rehden diesen Bebauungsplan Nr. 19 "Schulstraße II", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rehden, den 30.06.2016

Gemeinde Rehden (Siegel) Gemeinde Rehden
gez. Greife Gemeindevorsteherin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.09.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rehden, den 14.09.2016

Gemeinde Rehden
gez. Bloch Gemeindevorsteherin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Rehden, Flur 38
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2013 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4 88/2013 Stand vom 26.04.2013). 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.

Sulingen, den 14.09.2016

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen.
- Katasteramt Sulingen - (SIEGEL) gez. Baudewig

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist am 16.09.2015 frühzeitig und öffentlich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.09.2015 über die Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rehden, den 14.09.2016

Gemeinde Rehden
gez. Bloch Gemeindevorsteherin

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21.12.2015 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 07.03.2016 bis einschließlich 06.04.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rehden, den 14.09.2016

Gemeinde Rehden
gez. Bloch Gemeindevorsteherin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2016 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rehden, den 14.09.2016

Gemeinde Rehden
gez. Bloch Gemeindevorsteherin

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 am 04.10.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz Nr. 15/2016, S. 34-36 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 05.10.2016 in Kraft getreten.

Rehden, den 06.10.2016

Gemeinde Rehden
gez. Bloch Gemeindevorsteherin

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Rehden, den

Gemeinde Rehden
Gemeindevorsteherin

Übersichtskarte M. 1:5000

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N			
Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marte-Curtje-Str. 4a • 48134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88 gez. J. Eversmann	Datum	2015-06	Gr
	bearbeitet	2015-06	Gr
	gezeichnet	2015-06	Hd
	geprüft	2015-06	Gr
Wallenhorst, 2016-06-30	freigegeben	2015-06	Ev

Plan-Nummer: H:\REHDEN\215095\PLANE\bg_spln-19_Abschrift_Gez.dwg(Layout1)

GEMEINDE REHDEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 19

"Schulstraße II"

mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)