


Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) Fassung vom 27.08.1997 und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Stadt Rehburg-Loccum die 1. Änderung des Bebauungsplanes Rehburg Nr. 18 "Katzhagen", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Rehburg-Loccum, den 17.12.2009

 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am 08.10.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Rehburg Nr. 18 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rehburg-Loccum, den 17.12.2009

 Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Geschäftskarte L4-395/2008

Gemeinde Rehburg-Loccum, Stadt Gemarkung Rehburg Flur 25


Vervielfältigung der Angaben des amtlichen Vermessungswesens für nichtzweckmäßige wirtschaftliche Zwecke nicht gestattet (§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Nds. GVBl. 2003, S. 5).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.11.2008). 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.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaftsamt Sulingen
Katasteramt Nienburg (Weiler)

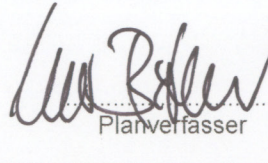
Nienburg, den 16.12.2009

 (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Büro BN, Stadtentwicklung und Umweltplanung, Ludwig-Barnay-Straße 7, 30175 Hannover

Hannover, den 27.10.2009

 Planverfasser

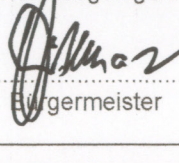
Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am 18.03.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.04.2009 bis 15.05.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rehburg-Loccum, den 17.12.2009

 Bürgermeister

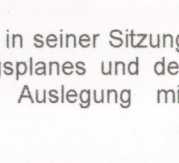
Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am 17.06.2009 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.07.2009 bis 24.07.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

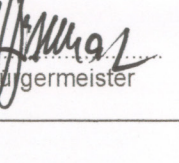
Rehburg-Loccum, den 17.12.2009

 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rehburg-Loccum hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.10.2009 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rehburg-Loccum, den 17.12.2009

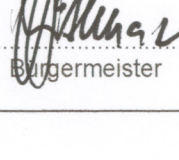
 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 16.10.2009 ortsüblich in der Tageszeitung "Die Harke" bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 18 ist damit am 16.10.2009 rechtsverbindlich geworden.


Rehburg-Loccum, den 17.12.2009

 Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

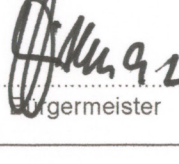
Rehburg-Loccum, den 18.08.2011

 Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rehburg-Loccum, den 18.08.2011

 Bürgermeister

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Rechtsgrundlagen

§ 9 (1) 13 BauGB

Verkehrsflächen

Rechtsgrundlagen

§ 9 (1) 11 BauGB

Verkehrsflächen

Rechtsgrundlagen

§ 9 (1) 11 BauGB



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1. Überschreitung der Grundflächenzahl - nordwestlich-
In den mit TF 1.1 gekennzeichneten 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.

1.2. Überschreitung der Grundflächenzahl -südöstlich-
Auf den privaten Baugrundstücken - auf denen keine besonderen Flächen zur Anpflanzung oder Erhaltung von Gehölzbeständen festgesetzt sind - ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbau gem. der Pflanzliste 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

1.3. Wegebeläge der Grundstückszufahrten, Stellplatz- und Parkplatzeinbauten die in wasserdruckfähiger Ausführung (z.B. Pflaster mit mind. 25% Fugenanteil, Rasenstein, Schotterrasen) hergestellt werden sind nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.
(Rechtsgrundlage §19 (4) Satz 3 BauNVO)

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 Teilbereichen 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 Teilbereichen 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 Teilbereichen 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. (Rechtsgrundlage § 18 BauNVO)

3.2. Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen
Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKEF) darf bei ebenem Gelände 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 Mittellinie der Grundstückszufahrt (der Bezugspunkt ist gegebenenfalls durch Interpolation zu ermitteln, Abweichungen von +/- 0,10 m sind zulässig).

4. 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)

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

5.1. Zu erhaltender Gehölzbestand
5.1.1. Baumbhecke - westlicher und südwestlicher Bereich.
Der gekennzeichnete Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

5.1.2. Streuobstwiese
In der festgesetzten Fläche ist ein Bestand von mind. 1 Obstbaum je 300 qm auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

5.2. Anpflanzung und zu erhaltender Gehölzbestand - südöstlicher Randbereich
In der festgesetzten Fläche am südlichen Gehölbereich sind Laubbäume in einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, dauerhaft zu erhalten. Bei mehrstämmigen Bäumen gilt, daß mindestens ein Stamm einen Umfang von mehr als 40 cm, gemessen in 1 m Höhe, die Stämme zusammen mindestens 80 cm, gemessen in 1 m Höhe, haben müssen.

Außerhalb des bestehenden Gehölzgürtels sind gruppenartig einheimische, standortgerechte Laubbäume 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., v. = verpflanzt, o.B. = ohne/mit Ballen, STU = Stammumfang in cm). Je angefangene 100 qm Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum zu setzen.

Insgesamt hat die Fläche zu mindestens 40% Gehölzbestände aufzuweisen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

5.3. Anpflanzung von Gehölzen im Ortsrandbereich
5.3.1. Nördlicher Ortsrandbereich - private Grundstücke
In den gekennzeichneten Anpflanzungsflächen auf den nördlichen Grundstücken sind ortsanbildende Gehölzpflanzungen anzulegen. Es sind mindestens zwei Bäume pro Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Als Gehölze sind Arten der Pflanzliste mit einer geeigneten dauerhaften Unterpflanzung zulässig.
Mindestqualität:
Hochstamm 3 x v., m.B., STU 12-14; Obstbaum handelsüblicher Baumschulqualität v. = verpflanzt, m.B. = mit Ballen, H = Höhe

5.3.2. Nördlicher und östlicher Randbereich der nordöstlichen Grünfläche
In den gekennzeichneten Anpflanzungsflächen auf der östlichen Grünfläche sind ortsanbildende Gehölzpflanzungen anzulegen. Es ist mindestens ein Baum je angefangene 70 qm Pflanzfläche zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Als Gehölze sind Arten der Pflanzliste mit einer geeigneten dauerhaften Unterpflanzung zulässig.
Mindestqualität:
Hochstamm 3 x v., m.B., STU 12-14; Obstbaum handelsüblicher Baumschulqualität v. = verpflanzt, m.B. = mit Ballen, H = Höhe

5.4. Anpflanzung von Gehölzen - zentrale Erschließungsstraße (12,00m breit)
Entlang der zentralen Erschließungsstraße in West-Ost-Richtung sind je laufende 25 m zwei Laubbäume alleinstehend zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die einzelnen Pflanzstandorte haben eine offen zu haltende Fläche von mindestens 5,0 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

5.5. Begrünung der Erschließungsstraßen (6,50m breit)
Entlang der 6,50 m breiten Erschließungsstraßen ist je angefangene 70 m ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die einzelnen Pflanzstandorte haben eine offen zu haltende Fläche von mindestens 5,0 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

5.6. Gestaltung der öffentlichen Grünflächen - südwestliche, nordöstliche Grünfläche
Auf den öffentlichen Grünflächen sind zu mindestens 20% der Gesamtfläche Gehölzpflanzungen gemäß der Auswahl der Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pro angefangene 200 qm Fläche ist mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum gemäß der Auswahl der Pflanzliste in die Pflanzung zu integrieren. Die ausgewiesenen Flächen zur Anpflanzung bzw. zum Erhalt von Gehölzen in den Randbereichen der Grünflächen sind hierzu nicht einzurechnen. Die Pflanzung hat gruppenartig zur Raumstrukturierung zu erfolgen. 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
Sträucher 2 x v., o.B., 60-100 v. = verpflanzt, o.B. = ohne Ballen

Mindestqualität:
Hochstamm 3 x v., m.B., STU 12-14 v. = verpflanzt, m.B. = mit Ballen, STU = Stammumfang in cm
Sträucher 2 x v., o.B., 60-100 v. = verpflanzt, o.B. = ohne Ballen

Mindestqualität:
Hochstamm 3 x v., m.B., STU 12-14 v. = verpflanzt, m.B. = mit Ballen, STU = Stammumfang in cm
Sträucher 2 x v., o.B., 60-100 v. = verpflanzt, o.B. = ohne Ballen

Mindestqualität:
Hochstamm 3 x v., m.B., STU 12-14 v. = verpflanzt, m.B. = mit Ballen, STU = Stammumfang in cm
Sträucher 2 x v., o.B., 60-100 v. = verpflanzt, o.B. = ohne Ballen

Rasenartige Flächen sind als Mähwiese anzulegen und maximal 2 mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Eine Düngung ist nicht zulässig.

Diese Festsetzung schließt die Nutzung der Grünfläche als Parkanlage und die Anlage eines Spielplatzes nicht aus.

5.7. Anpflanzung von Gehölzen - private Baugrundstücke
Auf den privaten Baugrundstücken - auf denen keine besonderen Flächen zur Anpflanzung oder Erhaltung von Gehölzbeständen festgesetzt sind - ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbau gem. der Pflanzliste 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

Pflanzliste Festsetzungen 5.2, 5.6		
Brombeere	Rubus fruticosus	Str (Strauch)
Eberesche	Sorbus aucuparia	H (Baum)
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	H (X = nicht am Spielplatz)
Feld-Ahorn	Populus tremula	Str
Hainbuche	Rhamnus frangula	Str (X)
Hase	Acer campestre	H
Hornbuche	Viburnum opulus	Str (X)
Hunds-Rose	Carpinus betulus	H
Hasel	Corylus avellana	Str
Hasel	Rosa canina	Str (X)
Hasel	Ilex aquifolium	Str (X)
Hasel	Betula pubescens	H
Hasel	Fagus sylvatica	H
Hasel	Cornus sanguinea	Str (X)
Hasel	Betula pendula	H
Hasel	Sambucus nigra	H
Hasel	Quercus robur	H
Hasel	Quercus petraea	H
Hasel	Prunus avium	Str
Hasel	Salix spec.	H/Str

Pflanzliste Festsetzungen 5.3.1, 5.3.2, 5.7		
Obstgehölze in Sorten	Sorbus aucuparia	Str (Strauch)
Eberesche	Acer campestre	H (Baum)
Feld-Ahorn	Aesculus hippocastanum (z.B. "Globosum")	H (X = nicht am Spielplatz)
Hasel	Acer platanoides	Str
Hasel	Morus rubra	Str (X)
Hasel	Prunus avium	H/Str

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1. Versickerung des Niederschlagswassers
Das auf versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist vor Ort zu versickern. Wenn der hydrologische Nachweis ergibt, daß die Versickerungsmöglichkeit aufgrund der Bodenverhältnisse nicht ausreichend gewährleistet ist, kann die Versickerungsanlage über einen Notüberlauf an die vorhandene Regenwasserkanalisation oder ein Regenrückhaltebecken angeschlossen werden.

Empfehlungen zu möglichen Versickerungsanlagen:
Einleitung des unbelasteten Oberflächenabflusses in:
Gärtische
Zisternen
Rigolenunterlagerte Mulden Systeme
Sickerschächte

6.2. 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.

6.3. 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.

Hinweise

• 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, Vernebelung oder Vernebelung von auf Hoffflächen anfallendem Niederschlagswasser nicht über die beliebte Bodenzone - z.B. durch Sickerschächte - erfolgt.

• Wegen der relativ hohen Grundwasserstände in der Nachbarschaft zweier Abflugsgräben sollten für unterkellerte Konstruktionen wasserdruckhaltende Wannen je nach Tiefelegung im Gelände vorgesehen werden.

• Die außerhalb des Bebauungsplangebietes auf dem Flurstück 104 der Flur 3, Gemarkung Rehburg 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.

• In dem Sichtdreieck an der Einmündung Gemeindestraße 360 mit Schenkellängen von 10 m in Achse der rechten Fahrspur der Gemeindestraße - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der L 360 - und 70 m in Achse der Fahrbahn der L 360 für den Verkehr aus Richtung Stadt Rehburg sowie 70 m in Achse der rechten Fahrspur der L 360 für den Verkehr aus Richtung Loccum, dürfen sich behindernde Anlagen (Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen) sowie bauliche Anlagen auf dem Baugrundstück in mehr als 0,80 m Höhe von den Fahrbahnoberkanten der Verkehrswege nicht angelegt bzw. hergestellt werden.

In der o.a. Sichtfläche vorhandener Bewuchs ist in mehr als o.a. Höhe stets entsprechend zurückzuschneiden, bis auf Baumstämme, wenn diese von der in Rede stehenden Höhe bis in mindestens 3,00 m Höhe von den Fahrbahnoberkanten der Verkehrswege von sich behindernden Ästen stets freigehalten werden.

• Im Zuge der Erschließung des Baugebietes soll die vorhandene 20 kV-Leitung in die künftigen öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

Hinweise zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

• Die im südöstlichen Planungsbereich gekennzeichnete Fläche ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Der schalltechnische Orientierungswert wird nachts um 2 dB(A) überschritten.

• Das Plangebiet liegt in einem landwirtschaftlich strukturierten Gebiet, in dem es häufig zu spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stauben kommt. Diese Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

• Eine im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnete Fläche liegt im Bauschutzbereich nach Luftverkehrsgesetz. Es ist bei Tag und Nacht mit Flugbewegungen zu rechnen.

Örtliche Bauvorschrift

(gemäß § 56 BauO)

§ 1 Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 "Katzhagen".

§ 2 Dächer
Dachform
Als Dachform sind nur Satteldach, versetztes Satteldach, Walmdach, Halbwalmdach und Krüppelwalmdach mit gleichen Dachneigungen beider Hauptdachflächen, sowie Pultdach 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 abgewinkelte Dachformen, z.B. rund oder abgestuft, zulässig.

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

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

Als Auskleidung gilt für die Dächer von Wintergärten Glas zulässig. Bei einer Pannendeckung gilt der im Satz 1 und 2 festgesetzte Farbfächer.

Ausgenommen von den Festsetzungen zum Dachform, -neigung und -farbe sind schrägvorgelagte Dachflächen oder Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen, sowie begrünte Dächer.

§ 3 Fassaden
Für die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude ist Verblendenmauerwerk in den Farben Rot, Rotbraun oder Rotbraun eingegrenzt durch die Farbkarte RAL 3000, 3001, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016, 3020, 3031 zulässig sowie Putzfassaden in hellen Fassadenfarben eingegrenzt durch die Farbkarte RAL - Farben 9001, 9002, 9003, 9010, 9016.

Die dazugehörigen Zwischenöne der festgesetzten RAL - Farben sind zulässig.

Andere Materialien dürfen zur Betonung architektonischer Details für max. 20 % der Fassade in einer Ansicht verwendet werden.

Die Errichtung von Holzhäusern ist zulässig (keine Farbvorgaben).

§ 4 Einfriedungen
In den Baugebieten sind zur Straßenseite nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig. Sie dürfen nur als Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung (z.B. Staketenzaun), Mauern, Natursteinmauern, Eisenstabzäune mit senkrechten Stäben oder lebende Hecken aus heimischen Sträuchern und Gehölzen gemäß der u. a. Pflanzliste erstellt werden. Kombinationen sind zulässig (z.B. Holzlattenfelder zwischen gemauerten Pfeilern). Gemauerte Einfriedungselemente sind in Form, Farbe und Material wie die Hauptgebäude zu gestalten (s. § 3), dies gilt nicht für Natursteinmauern. Lebende Hecken dürfen die max. zulässige Höhe überschreiten. An Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke einzuhalten.

Pflanzenliste:
Feld-Ahorn
Hainbuche
Hasel
Eingriffeliger Weißdorn
Gewöhnlicher Liguster
Acer campestre
Carpinus betulus
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare

§ 5 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € geahndet werden (§ 91 Abs. 5 NBauO).

§ 6 Inkrafttreten
Diese Bauvorschrift tritt am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Stadt Rehburg-Loccum