

**Bauleitplanung der Stadt Sachsenhagen
Landkreis Schaumburg**

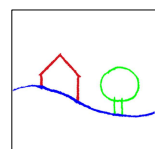
**Bebauungsplan Nr. 15
„Lindenweg/Sachsenhagen“
einschl. örtlicher Bauvorschriften**

-Satzungsexemplar-

M. 1:1.000

Stand 12/2014

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



I. Bodenrechtliche Festsetzungen

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

- (1) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebiet) sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- (2) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA-Gebiete) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:
- Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

§ 2 Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen (Lindenweg/Flst. 73/1) liegen, sind Garagen und Nebenanlagen als Hochbauten (gem. § 23 Abs. 5 BauGB) unzulässig. Offene Kleingaragen (Carportanlagen) sind zulässig.

§ 3 Höhen der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

- (1) Die Traufhöhe der innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) errichteten Gebäude wird auf 4,50 m begrenzt. Die Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut und lotrecht zur Bezugsebene definiert.
- (2) Bezugsebene i.S. dieser Satzung ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche im ausgebauten Zustand.

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

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist in den im Bebauungsplan festgesetzten Entwässerungsgraben derart abzuleiten, dass der maximal zulässige Drosselabflusses von 5 l/(s*ha) an die nächste Vorflut eingehalten wird (natürliche Abfluss-Spende). Es ist mindestens ein Rückhaltevolumen von 70 m³ vorzusehen.

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

- (1) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten 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 und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch und die Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.
- (2) 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.

§ 6 Realisierungszeitpunkt der Kompensationsmaßnahmen

Die in § 5 genannten Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Kompensationsmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn, fertigzustellen.

II. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf das im Bebauungsplan festgesetzte WA-Gebiet.

§ 2 Dächer

- (1) Auf den innerhalb der festgesetzten WA-Gebieten errichteten Hauptgebäuden sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 28 bis 45 Grad zulässig, die mit Dachpfannen oder Dachziegeln einzudecken sind. Grasdächer sind allgemein zulässig. Von der Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Carports und Wintergärten sowie Garagen als Grenzbebauung bis zu einer Grundfläche von 30 qm ausgenommen.
- (2) Als Farben für die Dachdeckung sind die Farbtöne von "rot-rotbraun", „braun- dunkelbraun“ und „schwarz – anthrazit“ in Anlehnung an die in § 5 genannten RAL-Töne zulässig. Für Solarelemente, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.

§ 3 Außenwände

Außenwände von Hauptgebäuden sind, abgesehen von Wandöffnungen, nur mit Ziegelverblendung in „rot-rotbraun“ oder mit „weißem“ bzw. „hellgelbem“ Putz in Anlehnung an die in § 5 genannten RAL-Töne zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen, Carports, Gartenhäuser und Wintergärten, nicht jedoch Garagen, sind hiervon ausgenommen. Die Verwendung von Baustoffimitaten oder nachgebildeten Konstruktionen jeglicher Art, z.B. Klinker oder Fachwerkimitationen, sind unzulässig.

§ 4 Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen

- (1) 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.
- (2) Einfriedungen entlang oder innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, die eine Höhe von 1,20 m überschreiten, müssen transparent sein. Als Bezugsebene für die Ermittlung der Einfriedungshöhen gilt die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche im ausgebauten Zustand.

§ 5 Farbtöne

Für die in §§ 2 (2) und 3 festgesetzten Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbbregister RAL 840 HR ableitbar. Herstellerbedingte Abweichungen und Zwischentöne der nachstehenden Farbmuster sind zulässig.

- (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 "gelb" im Rahmen der RAL:

1001 - beige	1002 - sandgelb
1005 - honiggelb	1011 - braunbeige
1014 - elfenbein	1015 - hellelfenbein
1024 – ockergelb	

- (3) 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

- (4) Für den Farbton "weiß" im Rahmen der RAL:

9001 - cremeweiß	9016 - verkehrsweiß
9002 - grauweiß	9018 – papyrusweiß
9003 - signalweiß	1013 - perlweiß
9010 - reinweiß	

- (5) Für den Farbton „schwarz - anthrazit“ im Rahmen der RAL:

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

§ 6 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.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) erstellt worden.

2. Archäologischer Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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.

3. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Das Kompensationsdefizit von 7.103 WE wird auf Teilflächen der gemeindeeigenen Flurstücke 11/6 tlw. und 11/8 tlw. Flur 2 der Gemarkung Auhagen ausgeglichen.. Die Flächen befinden sich zur Zeit im Flurbereinigungsverfahren. Nach dem Flurbereinigungsverfahren werden die Flächen zukünftig als Flurstück 34 und 35 der Flur 18 der Gemarkung Auhagen bezeichnet. Die Flächen stellen sich zur Zeit als Ackerflächen (A) dar.

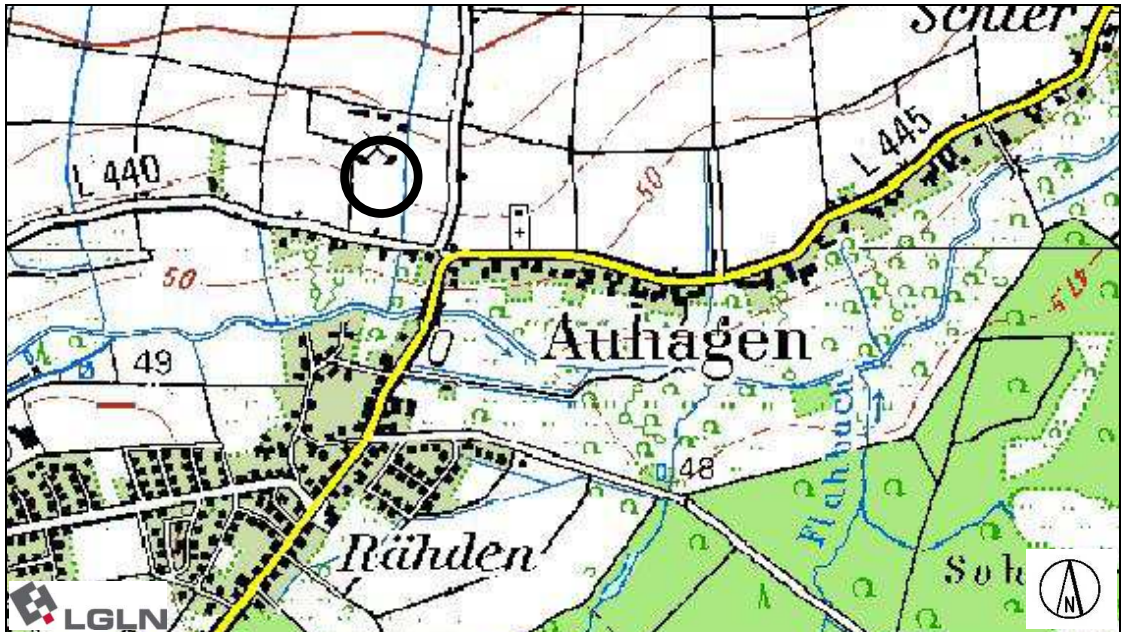
Anlage von Extensivgrünland

Hierzu sind mind. 3.372 m² der Ackerflächen als extensives Grünland zu entwickeln. Zu diesem Zweck sind die Ackerflächen herzurichten und mit einer artenreichen, standortgerechten Wildkräuterbrache mit geringen Gräseranteil einzusäen. Die Mahd der Fläche ist 1- bis 2-mal im Jahr in den Monaten Juli und Oktober zulässig. Eine extensive Beweidung des Grünlandes ist zulässig. Auf einer Fläche von 180 m² (Breite: 3 m und Länge: 60 m) ist ein Feldgehölz anzulegen. Für die Anlage des Feldgehölzes sind Sträucher (gem. Pflanzliste) in Gruppen zu je 3 Gehölzen in einem Abstand von min. 1,50 m zueinander anzulegen.

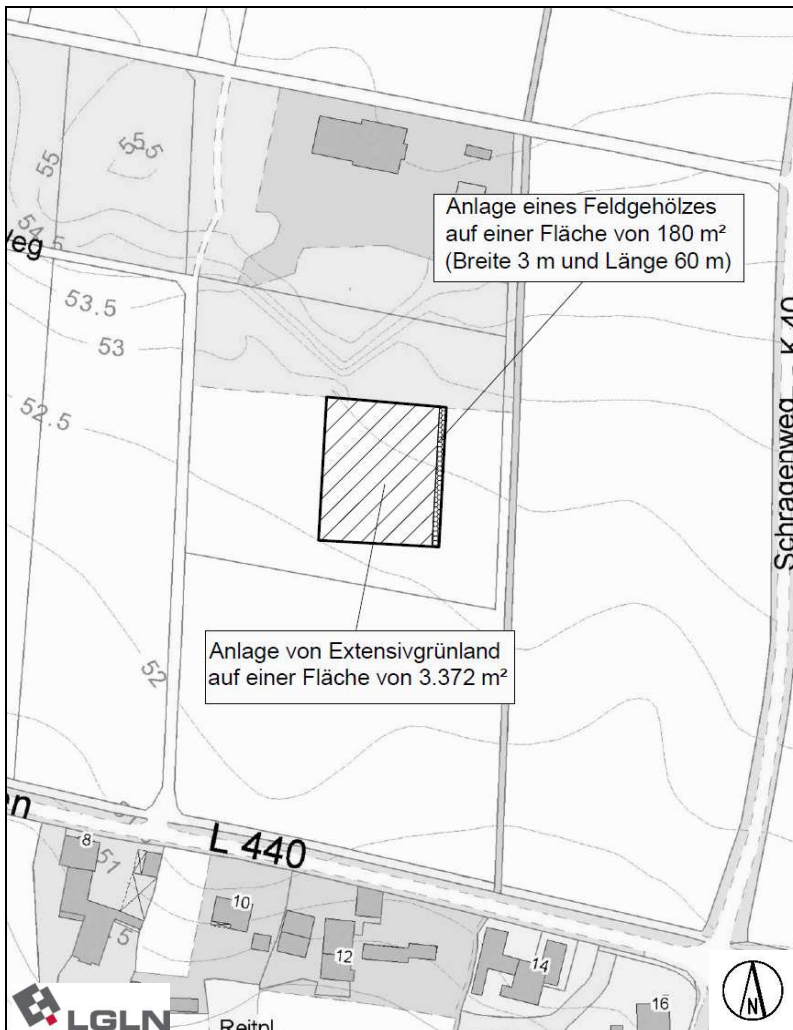
Die genannten Kompensationsmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn, fertigzustellen.

Auf der Grundlage des zwischen der Gemeinde Auhagen und der Stadt Sachsenhagen abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB) werden die Kompensationsmaßnahmen dem Bebauungsplan Nr. 15 „Lindenweg/Sachsenhagen“ zugeordnet.

**Abb.: Lage der externen Kompensationsfläche, TK 50, M 1:50.000 i.O.,
© 2002 LGLN**



**Abb.: Lage der externen Kompensationsfläche, Kartengrundlage AK 5, M 1:5.000 i.O.,
© 2012 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln**



Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

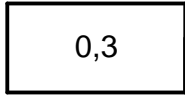


Allgemeines Wohngebiet
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 4 BauNVO

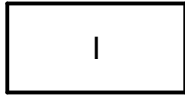
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



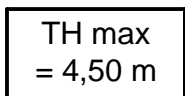
Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO



Zahl der Vollgeschosse

§ 16 BauNVO

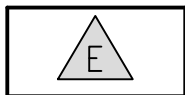


Traufhöhe

§ 16 BauNVO

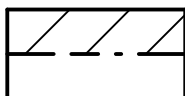
BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



offene Bauweise,
nur Einzelhäuser zulässig

§ 22 BauNVO



nicht überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche

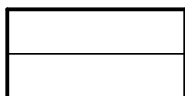
§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB



öffentliche Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

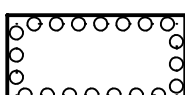
§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB



Wasserfläche, Zweckbestimmung:
Entwässerungsgraben

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

§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

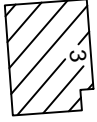
SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{172}{1}$

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

5
λ

Bemaßung



Maßstab 1 : 1.000

138

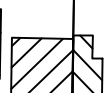
sL5LöD
50/52

○ 1001

$\frac{52}{15}$

$\frac{52}{14}$

$\frac{52}{13}$



Weg

9/20

72

Eichenweg

feld

Entwässerungsgraben

WA	I
0,3	-
TH max = 4,50 m	



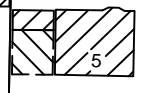
$\frac{9}{30}$



$\frac{9}{23}$



$\frac{9}{39}$



$\frac{9}{40}$

Kas

sL4Lö
60/62³

801

62

64

65

20



$\frac{9}{56}$

$\frac{9}{54}$

$\frac{9}{55}$

73

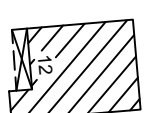
Lindenweg

$\frac{9}{13}$

$\frac{9}{12}$

10/12

$\frac{10}{9}$



$\frac{57}{1}$

56

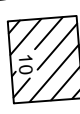
$\frac{56}{1}$

55



$\frac{55}{1}$

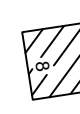
$\frac{53}{3}$



$\frac{57}{2}$

55

55



55

$\frac{53}{4}$



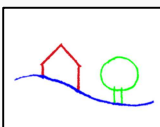
$\frac{9}{12}$



10/12

$\frac{10}{9}$

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2014



Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau (IfR)

31737 Rinteln - Seetorstraße 1a

Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

Bebauungsplan Nr. 15
"Lindenweg/Sachsenhagen"
einschl. örtlicher Bauvorschriften
Stadt Sachsenhagen