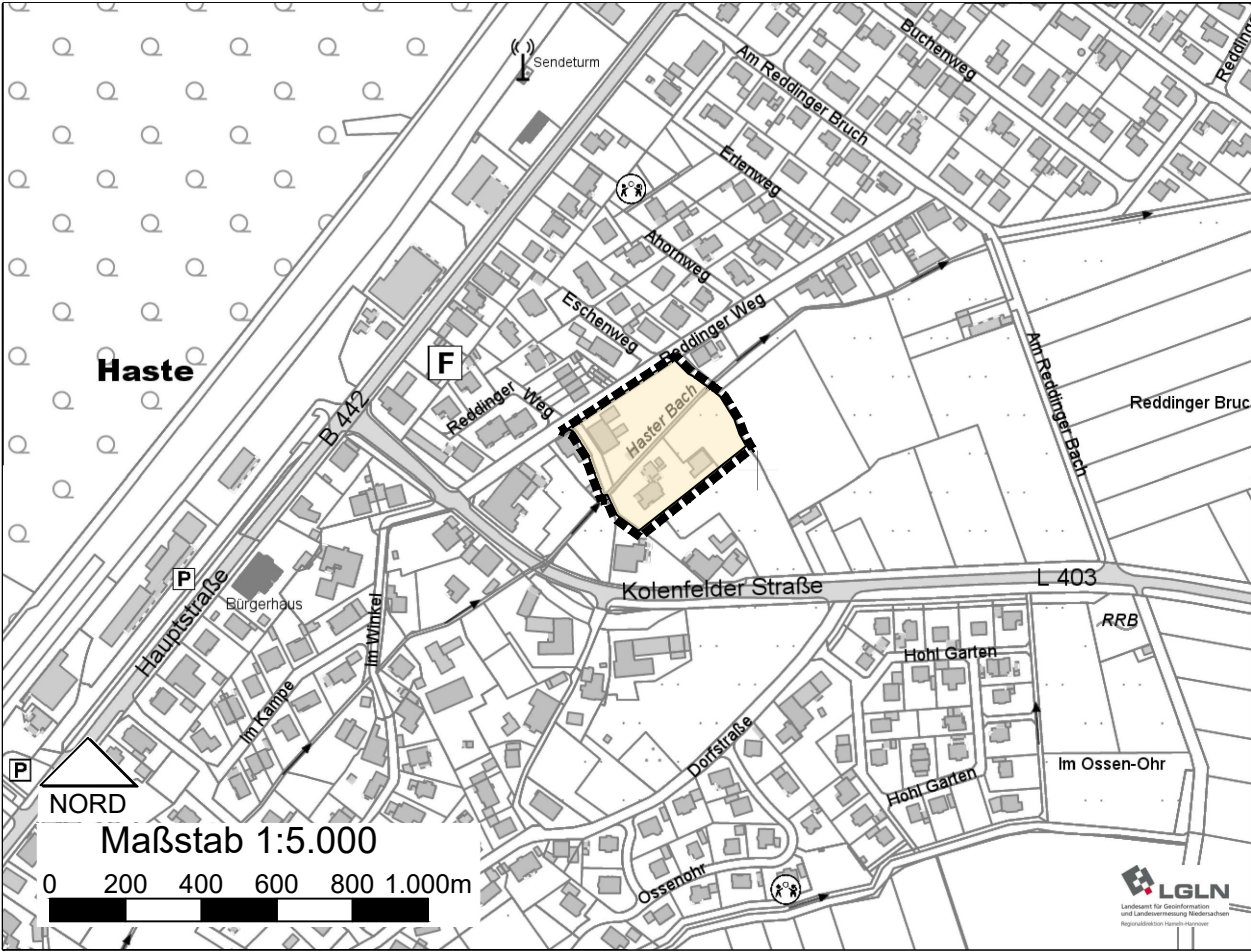




Bebauungsplan Nr. 31 "Reddinger Weg"

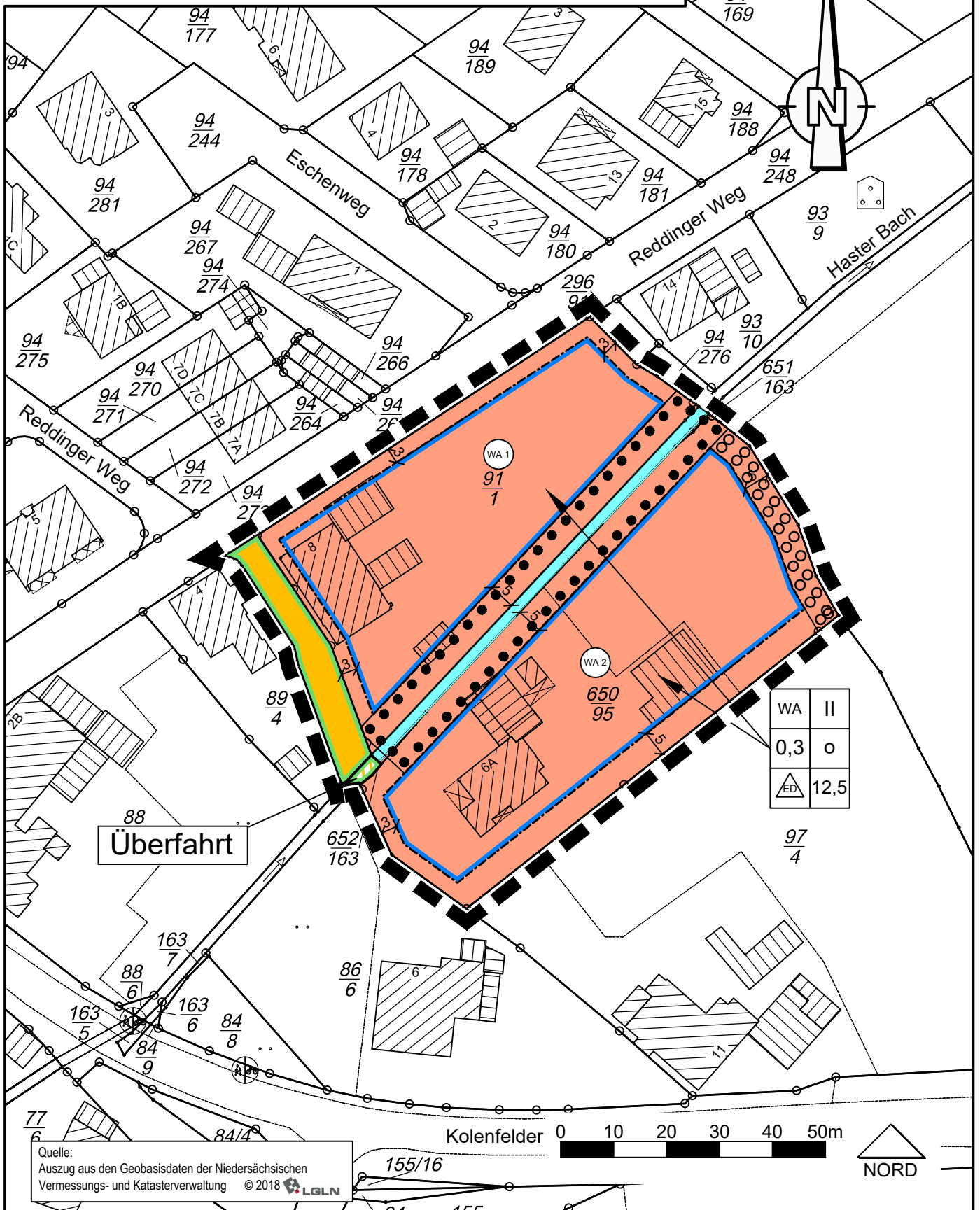


Haste, den ____		geänderter Entwurf Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
-----------------	--	--





PLANZEICHNUNG M. 1:1000



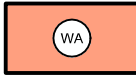
Quelle:
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018 LGLN

Planzeichnung
Bebauungsplan Nr. 31 "Reddinger Weg"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet

Nutzungsschablone:

WA	II
0,3	o
	12,5

Art der Festsetzung: WA Anzahl der Vollgeschosse: II
 GRZ, dezimal: 0,3 Bauweise: o
 Art der Bebauung: ED Firsthöhe, max. in m: 12,5

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze

o offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser erlaubt

4. Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



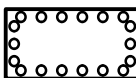
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, privat

5. Wasserflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

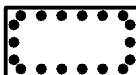


Wasserfläche (Haster Bach)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)



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



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 31 "Reddinger Weg" (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und gemäß § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sowie § 4 BauNVO)

a) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

c) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzung nicht zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

1.3 Überschreitung der Grundflächenzahl

die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 bis zu einem Wert von 0,5 durch Zufahrten überschritten werden.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

- a) Die Firsthöhe der innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) errichteten baulichen Anlagen wird auf max. 12,50 m begrenzt.
- b) Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachhaut.
- c) Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die mittige Höhe der parallel zum Flurstück 91/1 verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche "Reddinger Weg", gemessen auf der südlichen Straßenbegrenzungslinie. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude an, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden. Der Zuschlag bemisst sich aus der Differenz zwischen der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksseite, welche die für die Erschließung des Grundstücks notwendige Zufahrt aufweist.
- d) Geringfügige baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1m sind zulässig.

2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- a) Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume entsprechend der Gehölzauswahl (siehe „Hinweise“) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Zusammensetzung der Pflanzung: 20% Bäume, 80% Sträucher. Gehölzqualität: Bäume als Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm; Sträucher 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm.
- b) Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum entsprechend der Gehölzauswahl (siehe „Hinweise“) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Gehölzqualität: Laubbäume als Hochstamm oder Stammbusch mit einem Stammumfang von 12 cm (gemessen in 1m Höhe); Obstbäume als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 7 - 8 cm (gemessen in 1m Höhe).
- c) Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken durchzuführen, spätestens jedoch innerhalb von zwei Vegetationsperioden nach Baubeginn.

3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen vorhandenen Bäume entlang des Haster Bachs sind zu schützen, zu pflegen, und bei Abgang durch gleiche Arten zu ersetzen.



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 „Reddinger Weg“.

2 Dächer

2.1 Dachneigung

- Auf den Hauptgebäudekörpern innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 24 - 48 Grad zulässig. Pultdächer, Tonnen- und (Halb-)Bogendächer sind nicht zulässig.
- Als Farben für die Dacheindeckung der Hauptgebäudekörper sind die Farbtöne von „rot-braun“, „braun-dunkelbraun“ und „schwarz-anthrazit“ in Anlehnung an die RAL Farbtöne gemäß Nr. 4 zulässig. Für Solarelemente, Dachfenster und untergeordnet Dachaufbauten sind auch andere, materialbedingte Farbtöne zulässig.
- Ausgenommen von den Festsetzungen der Dachneigung sind Grasdächer, untergeordnete Gebäudeteile, Erker, Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 25 m², sonstige Dachaufbauten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen und Carports (offene Kleingaragen).

3 Fassaden

3.1 Außenwände

- Als Material für die bestimmenden Ansichtsflächen der Hauptgebäude sind nur Sicht- und Klinkermauerwerk in den Farbtönen „rot - rotbraun“, „gelb“ und „weiß“ sowie Putz in den Farbtönen „rot - rotbraun“, „gelb“ und „weiß“ in Anlehnung an die RAL Farbtöne gemäß Nr. 4 zulässig.
- Holzverschalungen sind nur zulässig, soweit sie im Verhältnis der Fläche je Außenwand untergeordnet (<50% der jeweiligen Außenwand) sind. Die für Holzverschalungen zulässigen Farbtöne gelten entsprechend Nr. 3 a). Naturfarbene Holzverschalungen sind zulässig.
- Konstruktives Fachwerk ist zusätzlich in den Farbtönen „braun“ und „schwarz-anthrazit“ in Anlehnung an die RAL Farbtöne gemäß Nr. 4 zulässig.
- Baustoffimitationen und nachgeahmte Konstruktionen (z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen) an Hauptgebäudekörpern sind unzulässig.

4 Farbtöne

4.1 Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR

- Farbtöne „rot - rotbraun“: 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karminrot), 3003 (rubinrot), 3004 (purpurrot), 3005 (weinrot), 3009 (oxidrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot)
- Farbtöne „braun - dunkelbraun“: 8001 (ockerbraun), 8003 (lehmbraun), 8004 (kupferbraun), 8007 (rehbraun), 8008 (olivbraun), 8011 (nussbraun), 8012 (rotbraun), 8014 (sepiabraun), 8015 (kastanienbraun), 8016 (mahagonibraun), 8017 (schokoladenbraun), 8023 (orangebraun), 8024 (beigebraun), 8025 (blassbraun)
- Farbtöne „schwarz - anthrazit“: 7016 (anthrazitgrau), 7021 (schwarzgrau), 7024 (graphitgrau), 9004 (signalschwarz), 9011 (graphitschwarz)
- Farbtöne „gelb“: 1001 (beige), 1002 (sandgelb), 1005 (honiggelb), 1011 (braunbeige), 1014 (Elfenbein), 1015 (hellelfenbein), 1024 (ockergelb)
- Farbtöne „weiß“: 9001 (cremeweiß), 9003 (signalweiß), 9010 (reinweiß), 9016 (verkehrsweiß), 9018 (papyrosweiß)

5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der Dächer und Fassaden entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von z. Zt. 500.000,00 € geahndet werden.

HINWEISE

1 Immissionsschutz

Das Plangebiet unterliegt einer Vorbelastung durch Immissionen der Deutschen Bahn (Bahnstrecken 1700 und 1761). Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Zum Schutz vor einwirkendem Lärm sind im Allgemeinen Wohngebiet für schutzbedürftige Räume im Fall von Neubauten oder baulichen Veränderungen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu beachten und im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen (vergl. Begründung zum Bebauungsplan Gl. Pkt. 5.7.2).

2 Gewässerrandstreifen

- Entlang des „Haster Baches“ ist gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein Gewässerrandstreifen zu Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion mit einer Breite von 5 m beidseitig des Gewässers von jeglicher Bebauung frei zu halten.
- Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.



2 Artenliste für standortheimische und standortgerechte Gehölzarten

Klein- bis mittelkronige Laubbäume

Artname	(deutsche Bezeichnung)
(lat. Bezeichnung)	(deutsche Bezeichnung)
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche (in Sorten)
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus minor	Feld-Ulme

Großkronige Laubbäume

Artname	(deutsche Bezeichnung)
(lat. Bezeichnung)	(deutsche Bezeichnung)
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher

Artname	(deutsche Bezeichnung)
(lat. Bezeichnung)	(deutsche Bezeichnung)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

3 Artenliste für typische Obstgehölze

Apfelsorten

Krügers Dickstiel, Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm, Baumanss Renette, Goldparmäne, Kasseler Renette, Adersleber Calvill, Finkenwerder Herbstprinz, Halberstädter Jungfernapfel, Schöner von Nordhausen, Biesterfelder Renette, Schwöbersche Renette, Sulinger Grünling, Bremer Doorapfel

Birnensorten

Bosc's Flaschenbirne, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche von Charneux, Pastorenbirne, Rote Dechantsbirne

Kirschensorten

Dollesepler, Schneiders späte Knorpelkirsche, Schattenmorelle

Pflaumen-, Renecloden- und Mirabellensorten

Frühzwetsche, Hauszwetsche, Nancy Mirabelle, Ontariopflaume, Oullins Reneclode, Wangenheimer

Walnuss

Diverse Sorten

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. S. 190).



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48), hat der Rat der Gemeinde Haste den Bebauungsplan Nr. 31 "Reddinger Weg", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Haste, den ____.

.....
(Siegel)

.....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

Gemarkung: Haste

Flur: 1

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

Herausgeber: © 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
Regionaldirektion Hameln-Hannover
Katasteramt Rinteln



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: L4-16/2019, Stand vom 13.02.2019).

Rinteln, den ____.

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover
Katasteramt Rinteln

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des des Bebauungsplans Nr. 31 "Reddinger Weg" wurde ausgearbeitet von
Kirchner EneRegiUm
Teichstraße 3, 31655 Stadthagen, Tel.: 05721/8095-0.

Stadthagen, den ____.

.....
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Haste hat in seiner Sitzung am ____ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 "Reddinger Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Haste, den ____.

.....
Bürgermeister



Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____._____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 31 "Reddinger Weg" und der Begründung haben vom _____._____ bis _____._____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Haste, den _____._____

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Haste hat den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 31 "Reddinger Weg" nach Prüfung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____._____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Haste, den _____._____

.....
Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 31 "Reddinger Weg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____._____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 31 "Reddinger Weg" ist damit am _____._____ rechtsverbindlich geworden.

Haste, den _____._____

.....
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 31 "Reddinger Weg" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Haste, den _____._____

.....
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 31 "Reddinger Weg" sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Haste, den _____._____

.....
Bürgermeister

Hinweis:

Dem Bebauungsplan Nr. 31 "Reddinger Weg" liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. S. 1057), zugrunde.