

Stadt Rethem



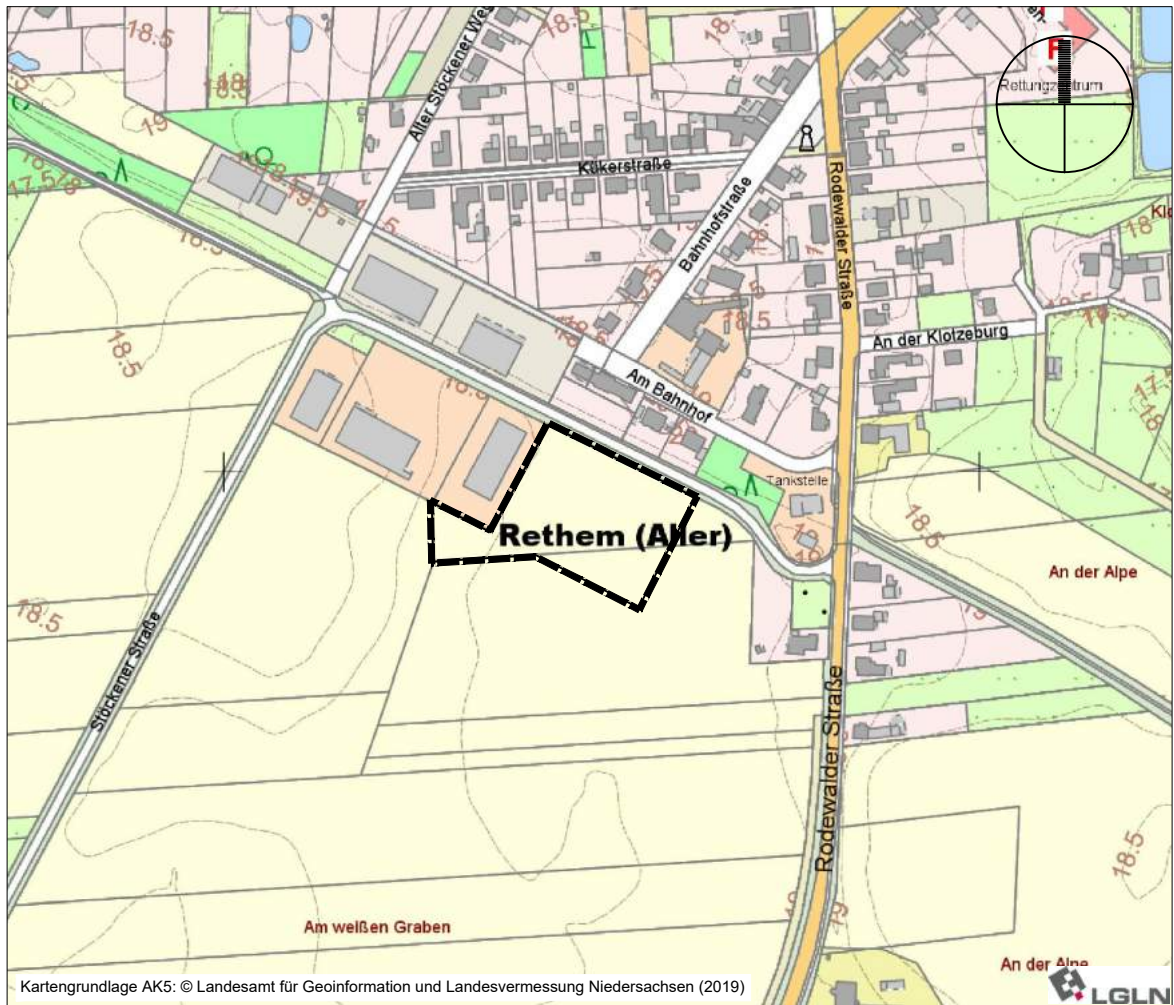
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 17 "Stöckener Straße"

Vorentwurf

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden
gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die
Planzeichnung (Teil A) und
die textlichen Festsetzungen (Teil B).
Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).



Übersichtsplan

M 1: 5.000



MI	O
0,4	0,7
II	ED

SO Seniorenwohn- und Pflegeresidenz	
0,8	2,4
III	GH max. 13 m

SO Seniorenwohn- und Pflegeresidenz	
0,8	1,6
II	GH max. 10 m

Kartengrundlage: © Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (2020)

<p>Teil A Planzeichnung Vorentwurf M 1: 1.000 (Format A4)</p> <p>Stand: 02.11.2020</p>	<p>Samtgemeinde Rethem OT Rethem 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 17 "Stöckener Straße"</p>	<p>Planverfasser:</p> <p>0.9 stadtplanung olaf schramme Opferstraße 9, 32423 Minden Tel: 0571 972695-96 Mail: schramme@o-neun.de</p>
---	---	--

TEIL B

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung Seniorenwohn- und Pfliegeresidenz (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 11 BauNVO)



Mischgebiet (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

z.B. 0,8

max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 (2) Nr.1 BauNVO)

z.B. (2,4)

Höchstmaß Geschossflächenzahl (gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

o

offene Bauweise (gem. § 22 (2) BauNVO)

z.B. III

max. Zahl der Vollgeschosse (gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

z.B. GH max. 12 m

max. Gebäudehöhe (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

z.B. BP: 18,7
m NHN

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)



Baugrenze (gem. § 23 (1, 3, 5) BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (gem. § 22 (2) BauNVO)



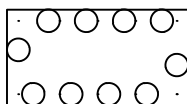
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: Maß der baulichen Nutzung (gem. § 16 (5) BauNVO)

3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie

4. Grünordnerische Festsetzungen

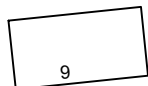


Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

5. Sonstige Planzeichen, Nachrichtliche Darstellungen



räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)



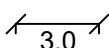
vorhandenes Gebäude mit Hausnummer



Flurstücksgrenze mit Grenzstein



Grenze der Flur



Bemaßung in Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind gem. § 6 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gartenbaubetriebe

Die gem. § 6 (2) u. (3) BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

sind gem. § 1 (5) u. (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

§ 2 Art der baulichen Nutzung - Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung Seniorenwohn- und Pflgeresidenz) (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Das festgesetzte Sondergebiet "Seniorenwohn- und Pflgeresidenz" dient vorwiegend der Unterbringung von Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren und anderweitig Pflege- und Betreuungsbedürftige.

Innerhalb des SO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Seniorenpflegeheime mit stationären Pflegeplätzen,
- Wohneinheiten für betreutes Wohnen,
- Räume für Pflegedienstleistungen und freie heilkundliche Berufe,
- Einrichtungen für soziale Zwecke,
- Cafés/ Kioske.

§ 3 Grundflächenzahl

(1) Die Grundflächenzahl innerhalb des MI-Gebietes darf durch Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO um höchstens 1/3 überschritten werden.

(2) Innerhalb des SO-Gebietes ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nicht zulässig.

§ 4 Baugrenzen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1,3) BauNVO)

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkonen etc. kann gem. § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche und max. 1,50 Tiefe.

§ 5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 (6), 14, 23 (5) BauNVO)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des festgesetzten Mischgebietes und Sondergebietes sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

§ 6 Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen und versiegelten Privatflächen ist über die belebte Bodenzone durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen.

§ 7 Grünordnerische Festsetzungen

(1) Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind auf den jeweiligen Baugrundstücken je angefangene 8 laufende Meter ein standortheimischer Obst- oder Laubbaum in der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 12-14 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Weiterhin ist innerhalb dieser Flächen entlang der Grundstücksgrenzen eine mind. 1,2 m hohe Schnitt- oder freiwachsende Hecke aus standortheimischen Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein mittelgroßer standortheimischer Obst- oder Laubbaum (StU 12/14 cm) auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

(3) Die unter Abs. (1) und (2) genannten Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach dem Datum der Baugenehmigung bzw. Eingang der Bauanzeige anzulegen.

§ 8 Höhe baulicher Anlagen, Bezugspunkt

Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrgung - z.B. Attika) definiert. Der maßgebliche Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung in m NHN (Meter Normalhöhe Null) festgesetzt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 84 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für bauliche Anlagen in allen Baugebieten mit Ausnahme von Nebenbauten und Garagen unter 40 m² Grundfläche, vorbehaltlich folgender konkreterer Gebietszuordnungen.

§ 2 Erforderliche Stellplätze

Im festgesetzten SO sind pro Wohneinheit im Betreuten Wohnen 0,5 Pkw-Einstellplätze und für jeden Pflegeplatz 0,1 Pkw-Einstellplätze herzustellen. Zusätzlich zu diesen Stellplätzen ist gem. § 49 (2) Satz 2 NBauO eine dem Bedarf entsprechende Zahl von Einstellplätzen für Menschen mit Behinderungen herzurichten und zu kennzeichnen.

§ 3 Dach- und Fassadengestaltung

(1) In allen Baugebieten sind ausschließlich zulässig: Klinker / Backsteine und Putz in Farbtönen gem. Liste in Abs. 3 sowie Holz und Holzfachwerk. Hochglänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Wintergärten und gläserne Fassadenvorbauten / -elemente sind von diesen Materialregelungen ausgenommen.

(2) Als Dacheindeckung sind Dachziegel / Dachpfannen in Farbtönen gemäß Abs. 3 in matten Tönen sowie begrünte Dächer zulässig. Abweichend davon sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente zulässig.

(3) Zulässig im Sinne von Abs. 1 und 2 dieser Vorschrift sind Farbtöne, die den folgenden Farben angelehnt an das Farbregister RAL 840 HR entsprechen:

- für Putzfassaden:

Weiß / Beige: RAL 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9010, 9016, 9018.

Grau: RAL 7012, 7015, 7024, 7032, 7035, 9002.

- für Klinkerfassaden:

Rot: RAL 2001 - 2004, 3000-3003, 3011, 3013, 3016.

Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015.

- für Dacheindeckungen:

Rot: RAL 3000-3005, 3009, 3013.

Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024.

Anthrazit: RAL 7016, 7021, 7024.

(4) In dem festgesetzten Sondergebiet sind ausnahmsweise andere Materialien zulässig, wenn infolge der Bauform (z.B. Spannweiten betreffend) eine Eindeckung mit Ziegeln unwirtschaftlich ist und die alternativen Materialien und Farben keine erheblich höheren Beeinträchtigungen von Orts- und Landschaftsbild mit sich bringen.

§ 4 Dachneigung

Als zulässige Dachformen für die Hauptgebäude im MI-Gebiet werden zweiseitig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° vorgeschrieben. Für das SO-Gebiet gelten zweiseitig geneigte Dächer Dachneigungen von 3° bis 30°.

§ 5 Höhen

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf höchstens 0,50 m höher liegen als die Oberkante Straße (Fahrbahnmitte Endausbau) vor dem Grundstück, gemessen in der Mitte des Straßenabschnitts des Grundstücks, der das Haus bzw. die Zufahrt zugeordnet ist.

§ 6 Einfriedungen und Vorgärten

Die Einfriedung der Grundstücke ist straßenseitig nur als Hecken bis 1,00 Höhe oder Zäune zugelassen, welche eine max. Höhe von 2,00m nicht überschreiten dürfen.

Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen / Terrassen / Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies- Splitt- und Schottergärten sowie die Errichtung von Gabionen ist nicht zulässig.

§ 7 Ordnungswidrigkeit

Verstöße gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 (3) NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 (5) NBauO geahndet werden.

HINWEISE

Bodenschutz

Bei Bekannt werden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies können z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt etc.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens sein (Verfärbungen, Geruch etc.).

Bodendenkmalschutz

Das Aller- und das Leinetal sind frühe Siedlungsgebiete und damit sind die Bereiche südlich von Rethem als Flächen mit großem archäologischem Potential zu beurteilen (Bodendenkmale, Siedlungsreste). Aus das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutage treten durch Baumaßnahmen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis Soltau-Fallingbostel anzuzeigen.