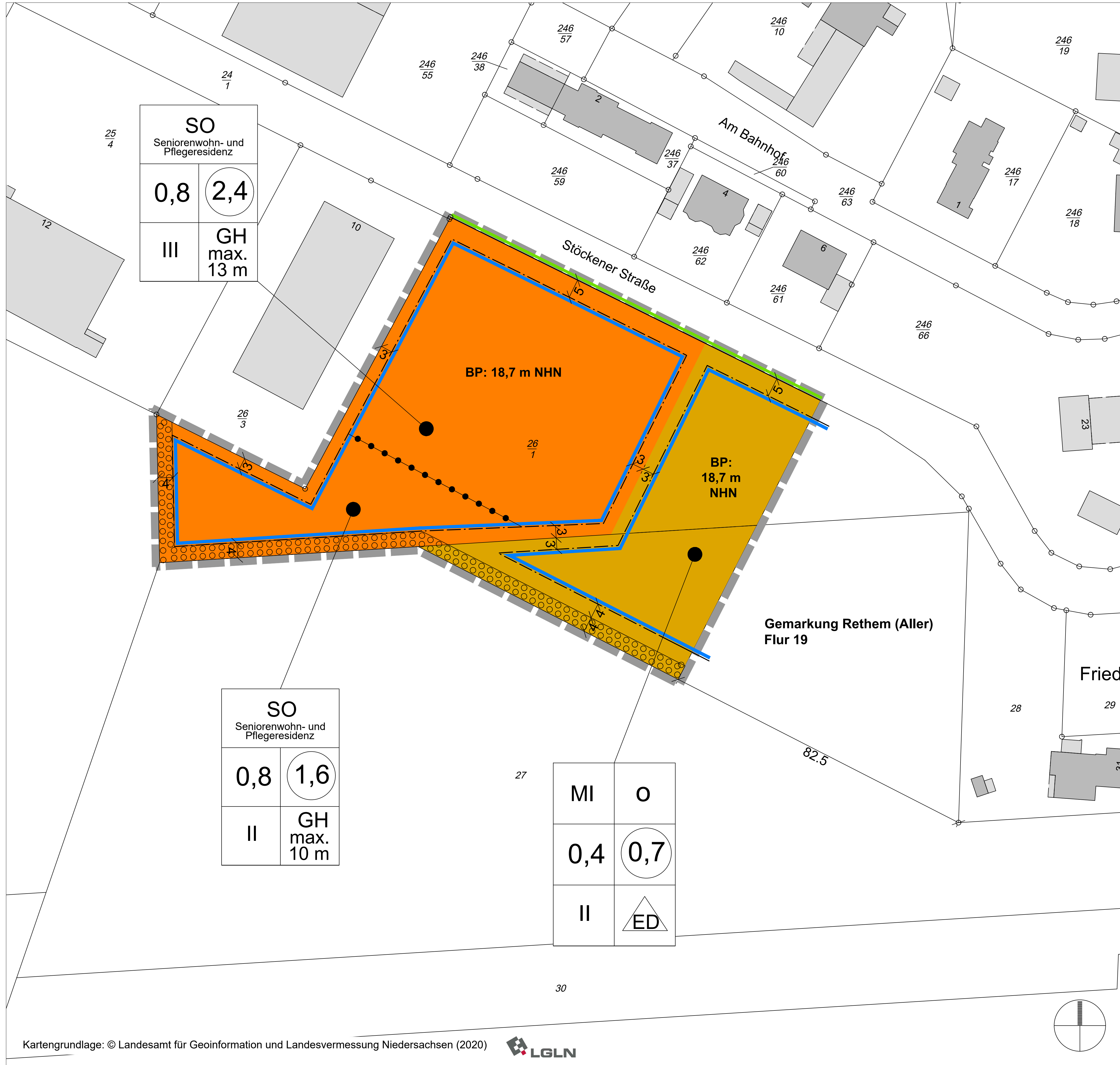


**TEIL A
PLANZEICHNUNG**

M 1 : 500



**TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG**

1. Art der baulichen Nutzung

- so** Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung Seniorenwohn- und Pflegeresidenz (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 11 BauNVO)
- MI** 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)

- Innere 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 Pflegeresidenz) (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

- Das festgesetzte Sondergebiet "Seniorenwohn- und Pflegeresidenz" dient vorwiegend der Unterbringung von Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren und anderweitig Pflege- und Betreuungsbefürzte. Innerhalb des SO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Seniorenpflegeheimen mit stationären Pflegeplätzen,
 - Wohnheiten 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, Balkone 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)

- Innerehalb 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, SU 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 (SU 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 Umwehung - 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 konkreter 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 herzustellen 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 Holzlackwerk, Hochglanz- oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Wintergärten und gläserne Fassadenvorbauten / -elemente sind von diesen Materialregelungen ausgenommen.

- (2) Als Dachdeckung sind Dachziegel / Dachpfannen in Farbtönen gemäß Abs. 3 in matten Tönen sowie begrünzte 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 Farbbreiter 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 Dachendeckungen:
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 Erdgeschossfußbodens darf höchstens 0,50 m höher liegen als die Oberkante der Straße (Fahrbahnhälfte 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.

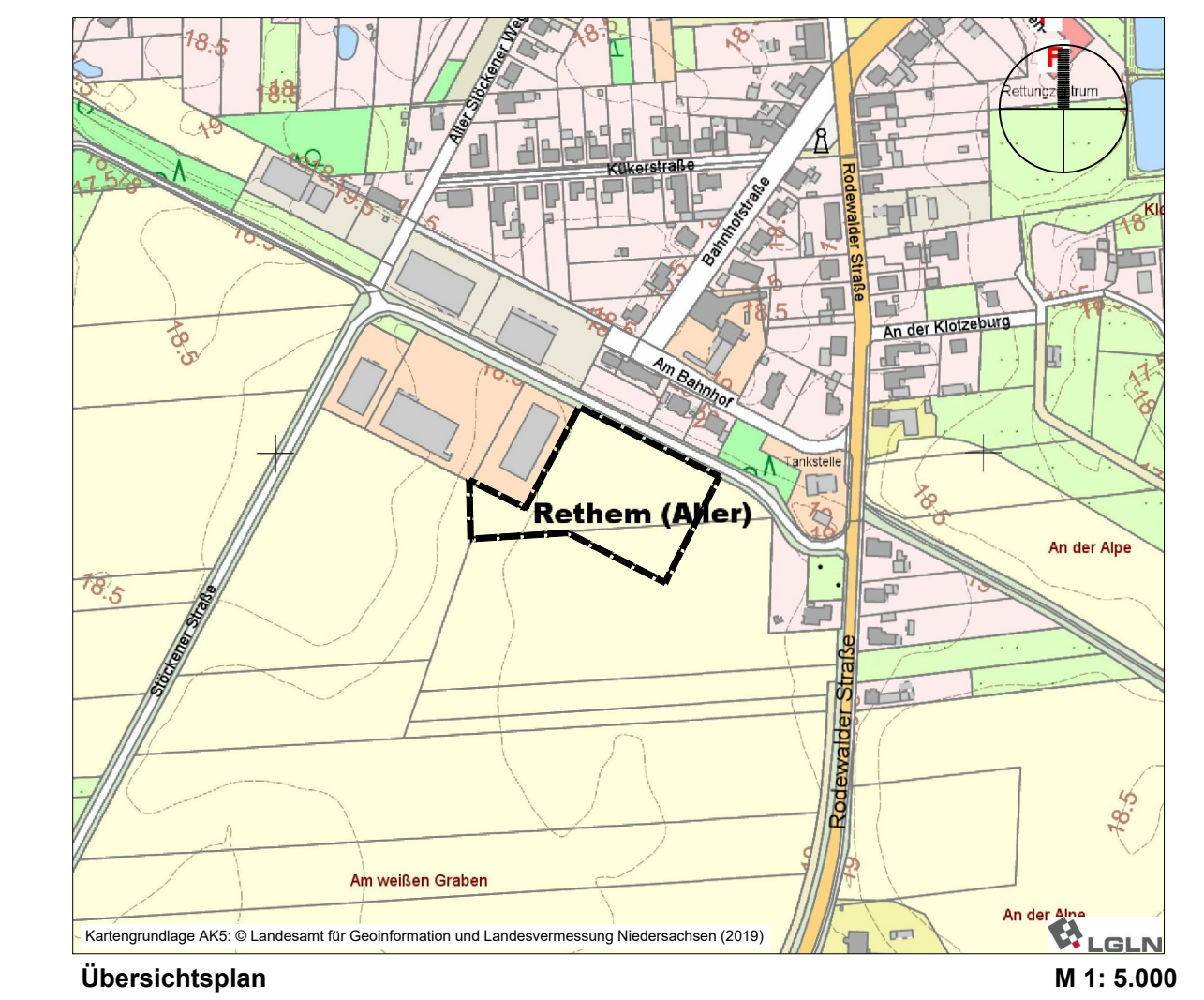
HINWEISE

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 dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zufolge treten durch Baumaßnahmen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis Sottau-Fallingb. Postel anzuzeigen.



Übersichtsplan M 1 : 5.000

**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). Beigelegt ist eine Begründung (Teil C).

VERFAHRENSVERMERKE

<p>Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p> <p>© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>_____, den _____</p> <p>(Unterschrift)</p>	<p>Präambel und Ausfertigung Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Rethem diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Stöckener Straße" beschlossen.</p> <p>Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Stöckener Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) - einsch. örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan wurde eine Begründung (Teil C) beigelegt.</p> <p>Rethem, den _____</p> <p>Gemeindedirektor</p>	<p>Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Rethem hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.</p> <p>Rethem, den _____</p> <p>Gemeindedirektor</p>	<p>Öffentliche Auslegung Der Rat der Stadt Rethem hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.</p> <p>Rethem, den _____</p> <p>Gemeindedirektor</p>	<p>Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Rethem hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am _____ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Eine Begründung wurde beigelegt (§ 9 (8) BauGB).</p> <p>Rethem, den _____</p> <p>Gemeindedirektor</p>	<p>Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Mit dem Datum der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Rethem, den _____</p> <p>Gemeindedirektor</p>	<p>Verletzung von Vorschriften Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Rethem, den _____</p> <p>Gemeindedirektor</p>	<p>Planverfasser Für den Planentwurf und die Plananfertigung:</p> <p>o.9 stadplanung Olaf Schirrmann Dorfstraße 9, 32463 Münden Tel.: 0521 972625-98 Fax: 0521 972625-98</p> <p>Münden, den _____</p> <p>O. Schramme</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------