

# **Bauleitplanung der Gemeinde Seggebruch**

**Samtgemeinde Nienstädt - Landkreis Schaumburg**

## **Bebauungsplan Nr. 10**

### **"Im Bruche"**

einschl. örtlicher Bauvorschriften

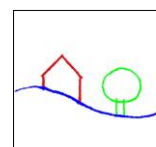
**-Entwurf-**

**M. 1:1.000**

**Stand 10/2017**

---

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



## **I. Textliche Festsetzungen**

### **§ 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 4 u. 1 (6) BauNVO)

- (1) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA2/WA2\*-Gebiete) sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA2/WA2\*-Gebiete) sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- (3) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA2/WA2\*-Gebiete) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:
- Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

### **§ 2 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des WA1-Gebietes sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

### **§ 3 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 3 und 18 Abs. 1 BauNVO)

- (1) Als Höhenbegrenzung der Hauptgebäude gelten die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Höhenbegrenzungen. Innerhalb des WA2-Gebietes dürfen notwendige technische Aufbauten, wie z. B. Aufzuganlagen, Antennen, die festgesetzte Höhe um weitere 2 m überschreiten.
- (2) Bezugsebene i.S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden, fertig ausgebauten, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze des Baugrundstückes. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig.

### **§ 4 Abweichende Bauweise** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für die festgesetzten WA2-/WA2\*-Gebiete gilt eine abweichende Bauweise (a) wie folgt:

1. Es gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig) ohne Begrenzung der Gebäudelänge.
2. Ab einer Gebäudelänge von mehr als 22 m sind die Fassaden der Hauptgebäude durch sichtbare Vor- oder Rücksprünge von mindestens 4 m zu gliedern. Ausnahmen können

dann zugelassen werden, wenn die Fassaden nicht unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen.

## **§ 5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Durchgrünung des Plangebietes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

- (1) Auf den im B-Plan festgesetzten und mit (1) gekennzeichneten 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 (siehe Artenliste Hinweis Nr. 4). Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 1,50 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.
- (2) Auf den im B-Plan festgesetzten und mit (2) gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume in mindestens 4 Gruppen zu je 3 bis 5 Bäumen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Artenliste Hinweis Nr. 4). Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer Rasenmischung einzusäen und zu pflegen.
- (3) Innerhalb der mit einem (\*) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (1 und 2) ist nur das Anpflanzen flachwurzelnder Sträucher zulässig. Das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist nicht zulässig.
- (4) 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 Artenlisten der Hinweise Nr. 4 und 5.

## **§ 6 Durchgrünung der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche für Feuerwehr und Gemeindebüro“**

Je angefangene 8 Stellplätze ist ein Laubbaum 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 Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenlisten der Hinweise Nr. 4 und 5.

## **§ 7 Maßnahmen für den Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- (1) Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist möglich, wenn ein Biologe (Ornithologe) vor Baubeginn feststellt, dass keine Bruten (mehr) im Wirkungsbereich des Eingriffs vorhanden sind.
- (2) Im Baufeld sind vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren (Fachmann für Fledermäuse). Das Fällen besetzter Höhlenbäume ist nur zulässig, wenn die Höhlenbewohner ausgeflogen sind. Immobile Tiere (bspw. Fledermäuse in der Winterruhe) sind vor dem Fällen zu bergen und in geeignete Ersatzquartiere umzusiedeln.

## **§ 8 Zeitpunkt der Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen**

Die in §§ 5 und 6 genannten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb einer Vegetationsperiode nach Beginn der Baumaßnahmen auf den Grundstücksflächen durchzuführen.

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

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen derart auf dem Grundstück zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abflussspende an die nächste Vorflut abgegeben werden darf. Der Wert der Abflussschleuse beträgt max. 5 l/sec und hat bei einem 10-jährlichen Regenereignis.

## **II. Örtliche Bauvorschriften** (gem. § 84 NBauO)

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf die im Bebauungsplan festgesetzten WA-Gebiete (WA1 und WA2/WA2\*).

### **§ 2 Dächer**

- (1) Auf den innerhalb der festgesetzten WA-Gebieten errichteten Hauptgebäuden sind bei eingeschossiger Bauweise nur Dächer mit Dachneigungen 5 bis 48 Grad und bei einer mehrgeschossigen Bauweise nur Dächer mit Dachneigungen von 5 bis 30 Grad zulässig. Eine Reduzierung der festgesetzten Dachneigung ist dann zulässig, wenn Grasdächer realisiert werden. Von der Festsetzung der Dachneigungen sind untergeordnete Gebäudeteile, Erker, sonstige Dachaufbauten und Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 25 qm sowie überdachte Fuß- und Verbindungswege (z.B. Laubengänge) ausgenommen.
- (2) Als Farben für die Dachdeckung sind die Farbtöne von "rot-rotbraun", „braun- dunkelbraun“ und „schwarz – anthrazit“ in Anlehnung an die in § 4 genannten RAL-Töne zulässig. Für Solarelemente, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.

### **§ 3 Außenwände**

- (1) Als Material für die bestimmenden Ansichtsflächen der Hauptbaukörper sind:
  - Sicht- und Klinkermauerwerk in den Farbtönen „rot-rotbraun“ und „gelb“,
  - Putz in „rot-rotbraun“ und „gelb“
  - Holzverschalung nur, wenn sie im Verhältnis zur Fläche je Außenwand untergeordnet ist in den Farbtönen „rot-rotbraun“ und „gelb“ sowie naturfarben

Die zulässigen Farbtöne sind aus den in § 4 genannten RAL-Farbtönen ableitbar. Konstruktives Fachwerk kann ausnahmsweise zugelassen werden. Die dafür zulässigen Farbtöne sind: „braun“ und „anthrazit“. Bei untergeordneten Gebäudeteilen können Ausnahmen von den v.g. zulässigen Farbtönen zugelassen werden.
- (2) An den Hauptgebäuden sind Baustoffimitationen und nachgeahmte Konstruktionen jeglicher Art, z.B. Klinker oder Fachwerkimitationen, unzulässig.

### **§ 4 Farbtöne**

Für die in § 2 (2) und § 3 (1) festgesetzten Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbbregister RAL 840 HR ableitbar.

- (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 | 1024 – ockergelb  |
- (3) Für den Farbton "braun-dunkelbraun" im Rahmen der RAL:
- |                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| 8001 - ockerbraun  | 8014 - sepiabraun       |
| 8003 - lehm Braun  | 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 „schwarz - anthrazit“ im Rahmen der RAL:
- |                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| 7016 - anthrazitgrau | 9004 - signalschwarz  |
| 7021 - schwarzgrau   | 9011 - graphitschwarz |
| 7024 - graphitgrau   |                       |

## § 5 Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen

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.

## § 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.

## III. Hinweise

### 1. Rechtsgrundlagen und Verordnungen

*Baugesetzbuch (BauGB)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

*Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

*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 02. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48).

*Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338).

## 2. Archäologischer Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel.: 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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. Militärischer Flugplatz Bückeburg

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches des militärischen Flugplatzes Bückeburg. Die Genehmigung zum Aufstellen von Baukränen ist beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat 1 d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (Email: LufABw1d@bundeswehr.org), rechtzeitig zu beantragen.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

## 4. Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen

### Großkronige Laubbäume

<i>Acer platanooides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

### Mittel- bis kleinkronige Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Salix caprea</i>	Salweide

### Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose

<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

## 5. Artenliste für typische und bewährte Obstgehölze

### Äpfel

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

### Birnen

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

### Kirschen

Dolleseppler  
Schneiders späte Knorpelkirsche  
Schattenmorelle

### Pflaumen, Renecloden, Mirabellen

Frühzwetsche  
Hauszwetsche  
Nancy Mirabelle  
Ontariopflaume  
Qullins Reneclode  
Wangenheimer

### Walnuss

Diverse Sorten

## 6. Verdichtungsempfindlichkeiten der Böden

Die Böden im Plangebiet weisen hohe Verdichtungsempfindlichkeiten (im feuchten Zustand) auf. In den von baulichen Anlagen freizuhaltenden Bereichen sind Verdichtungen zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens durch geeignete Maßnahmen, insbesondere durch Verzicht der Überfahrbarkeit mit Baufahrzeugen zu vermeiden. Aus demselben Grund sollten sich Zufahrten sowie Lager- und anderweitig genutzte Bauflächen nach Möglichkeit nicht auf den benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden.

Informationen zur Verdichtungsempfindlichkeit sind auf dem Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) im Internet unter Fachprogramme > MeMaS Lite > BUEK50 Potentielle Verdichtungsempfindlichkeit (Sm) eingestellt.

## **7. Externe Kompensationsmaßnahmen**

Zum Ausgleich der durch den Plan vorbereiteten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wird als Ausgleichsmaßnahme die Umwandlung einer Ackerfläche in Extensivgrünland und die Anlage eines Blühstreifens auf dem gemeindeeigenen Flurstück 6/5, Gemarkung Schierneichen-Deinsen, Flur 4, vorgesehen. Die Flächen und Maßnahmen der externen Ausgleichsmaßnahmen werden dem Eingriffsraum im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB teilweise zugeordnet.

### **Lage der Maßnahme**

Die Kompensationsfläche befindet sich in der Gemarkung Schierneichen im Bückebruch, nördlich der L 446 zwischen den Ortslagen Rusbend und Deinsen. Das Flurstück ist insgesamt ca. 5 ha groß. Die östliche Hälfte der Fläche (ca. 2,5 ha) ist als Kompensationspoolfläche zu entwickeln. Sie ist kombiniert als Extensivgrünland und als Blühstreifen anzulegen.

### **Ausgangszustand der Maßnahmenfläche**

Aktuell Ackernutzung auf Lehm- z.T. schweren Lehmböden. Hauptbodenart sind Pelosol-Pseudogley und Pseudogley. Im südlichen Teil, der auch als Zufahrt zur Ackerfläche genutzt wird, besteht Grasansaat. Abgesehen von einem schmalen Stück im Süden, wird die gesamte Fläche ackerbaulich genutzt. Südlich der geplanten Zuwegung und entlang der östlichen Grenze säumen Strauchhecken und lockerer Baumbestand die Fläche. Entlang der östlichen Grenze verlaufen die „Schlöpfe“ sowie ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg.

### **Maßnahme 1: Umwandlung Acker in Extensivgrünland (Maßnahmenfläche: 2,2 ha)**

Ansaat mit einer regionaltypischen Wiesenmischung frischer bis feuchter Standorte (hoher Kräuteranteil). Nach Ansaat, Anwuchs-, Fertigstellungs-, und Entwicklungspflege werden die Flächen langfristig extensiv genutzt. Zur Abgrenzung der Ausgleichsfläche zur benachbarten Ackerfläche sind in an der Westgrenze Eichenspaltpfähle im Abstand von 7,50 m zu setzen. Bei Mahdnutzung: zweimalige Mahd pro Jahr; Abtransport des Schnittgutes; der erste Schnitt erfolgt in Staffelmahd; der zweite Schnitt liegt min. 8 Wochen nach dem letzten Schnitt der Staffelmahd; belassen alternierender Altgrasstreifen (nicht jährlich gemäht; alle 2, max. 3 Jahre, keine Mulchmahd, Abtransport des Mähgutes).

Alternativ kann auch eine Extensivbeweidung mit z. B. Rindern oder Pferden erfolgen. Die durchschnittliche Besatzdichte soll 2 GVE (Großvieheinheiten)/ha nicht überschreiten. Weideperiode von April bis Oktober (abhängig vom Aufwuchs, Auftrieb ab Bestandshöhe von 25 bis 30 cm) oder als Nachbeweidung nach dem ersten Schnitt. Nutzung als Standweide oder großflächige Umtriebsweide.

### **Maßnahme 2: Anlegen eines Blühstreifens (Maßnahmenfläche: 3.300 m<sup>2</sup>)**

Ansaat eines mindestens 20 m breiten Blühstreifens mit regionaltypischen-Saatgut mit geringem Anteil an starkwüchsigen Kräutern und ohne Gräser für eine lückige Vegetation. Pflege einmal im Jahr durch Umbruch und Neuansaat jeweils der Hälfte der Fläche (Querteilung), sodass jeden Winter zumindest ein Teil der Fläche von Vegetation bedeckt ist. Die Ansaat erfolgt spätestens bis 15.04. eines Jahres. Keine Bewirtschaftung / kein Befahren der Streifen ab 15.04. bis 31.07., kein chem. Pflanzenschutz, keine Düngung. Der Aufwuchs der Flächen darf genutzt werden, einmalige Pflegemahd ab dem 15.08. ist möglich.



Abb.: Lage der externen Kompensationsfläche - Übersichtsplan TK 25, M. 1:25.000 i.O., © 2017  
LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln

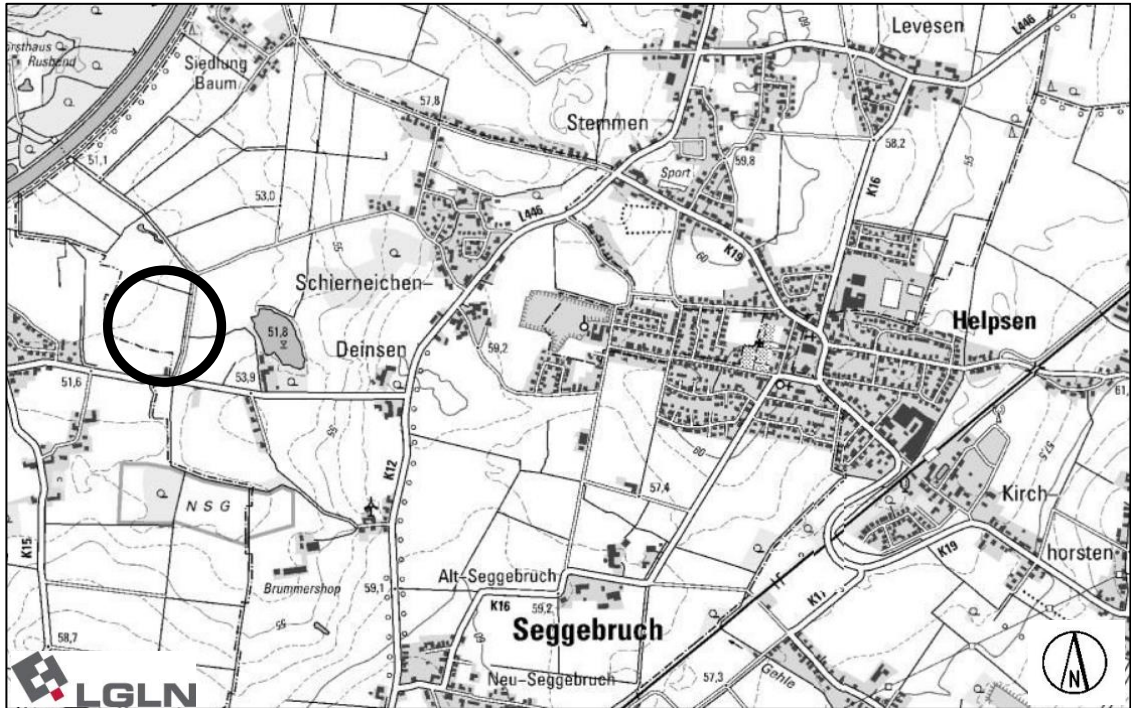
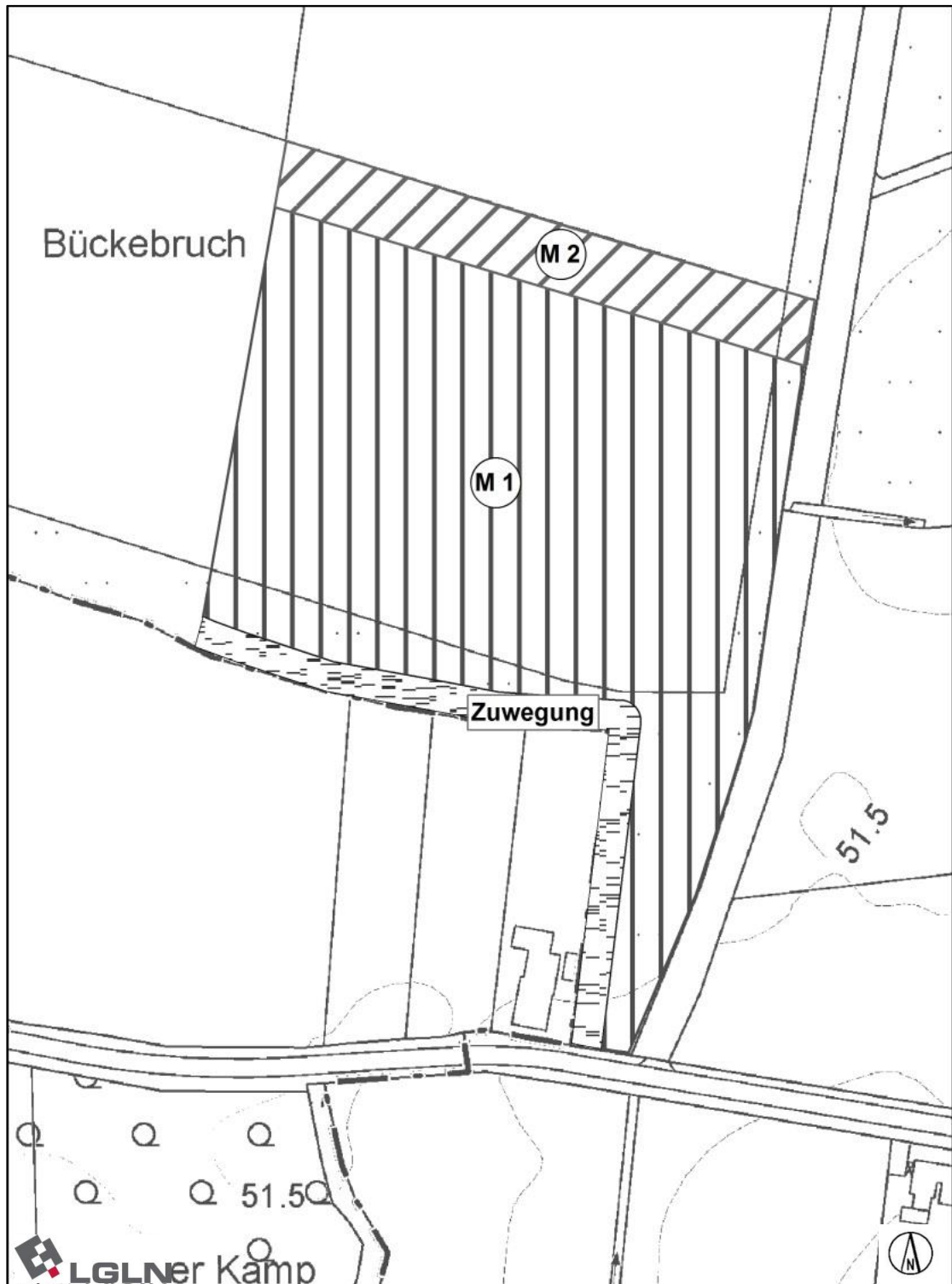


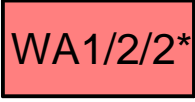
Abb.: Lage der externen Kompensationsfläche AK 5, M. 1:5.000 i.O., © 2017 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln



# Planzeichenerklärung

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

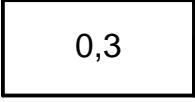

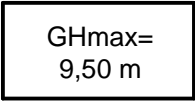
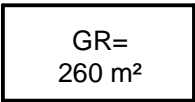
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

	Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen § 1)
--	--

§ 4 BauNVO

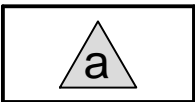


## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
	GHmax = maximale Gebäudehöhe (siehe textl. Festsetzungen § 3)	§ 16 BauNVO
	maximale Grundfläche = 260 m²	§ 16 BauNVO




## BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

	abweichende Bauweise, im Sinne einer offenen Bauweise; ohne Begrenzung der Gebäudelänge (siehe textl. Festsetzungen § 4)	§ 22 BauNVO
	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO

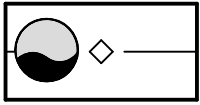
## VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

	öffentliche Verkehrsflächen
	öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung: "öffentliche Parkfläche für Feuerwehr und Gemeindebüro" (siehe textl. Festsetzungen § 6)
	Straßenbegrenzungslinie

## HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

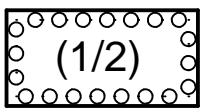
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB



Wasserleitung, unterirdisch

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

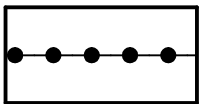
§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(siehe textl. Festsetzungen § 5)

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO



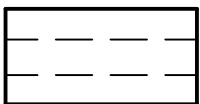
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



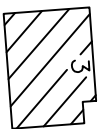
Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB



Schutzstreifen der Wasserleitung  
(1,5 m beidseits der Leitung)

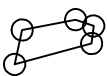
## SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{22}{6}$

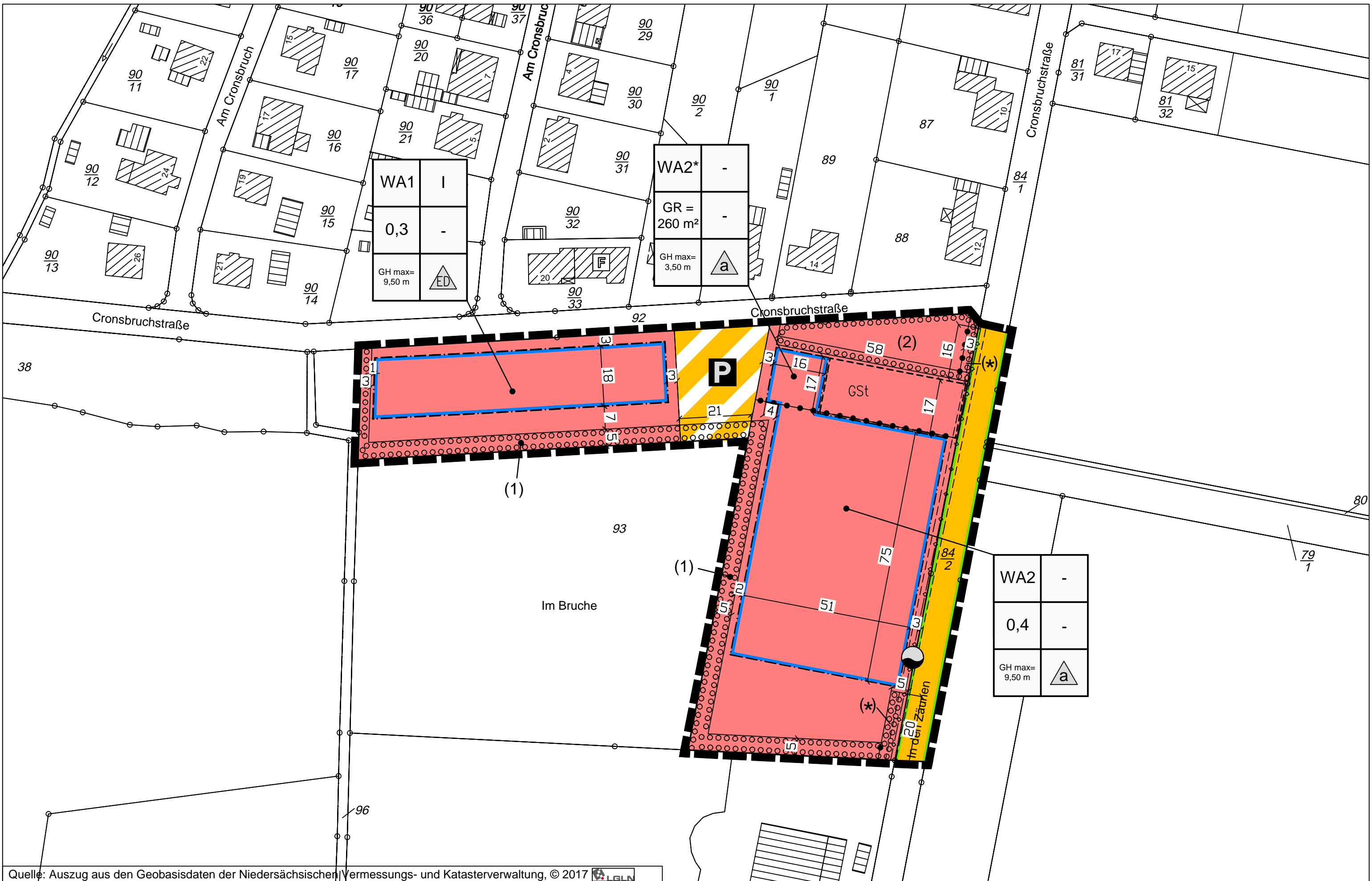
Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



Bemaßung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 LGLN

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



Maßstab 1 : 1.000

**Bebauungsplan Nr. 10**  
**"Im Bruche"**  
 einschl. örtlicher Bauvorschriften  
**Gemeinde Seggebruch**