

Übersichtskarte M. 1:20.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:

**IPW** INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG  
 Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst  
 Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

Wallenhorst, 17.11.2025

|             | Datum   | Zeichen |
|-------------|---------|---------|
| bearbeitet  | 11.2025 | Gr      |
| gezeichnet  | 11.2025 | Hd      |
| geprüft     |         |         |
| freigegeben |         |         |

Pfad:

H:\REHDEN\223205\PLAENE\BP\bp\_bplan-26\_03.dwg(B-Plan)

# Gemeinde Rehdén

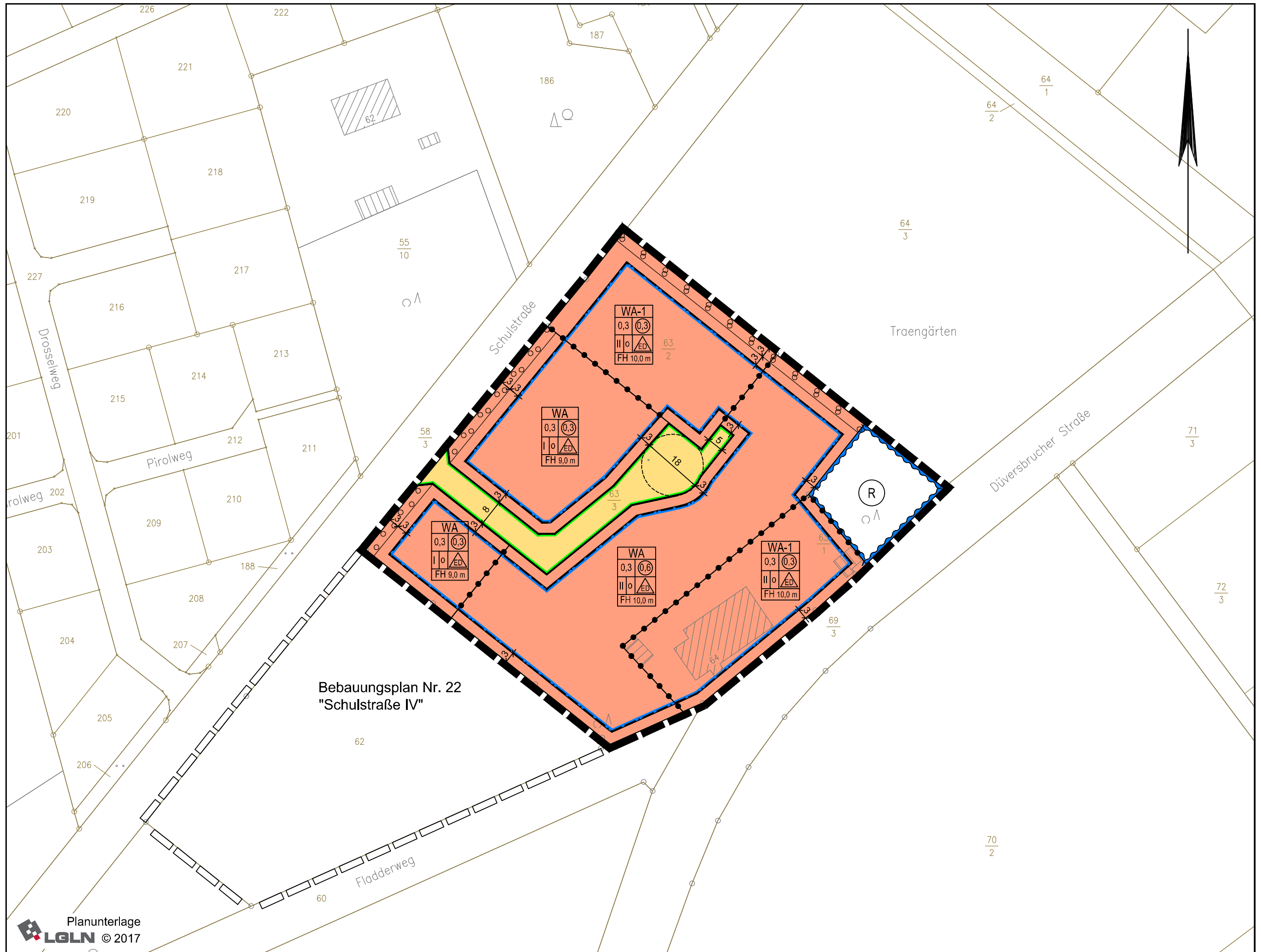
## Bebauungsplan Nr. 26

### "Schulstraße V"

mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf


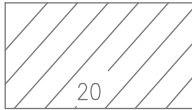




Maßstab 1:1.000



# Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

## I. Bestandsangaben

|   |   |  |                             |
|---|---|--|-----------------------------|
|  | Gemarkungsgrenze                              |  | Wohngebäude mit Hausnummern |
|  | Flurgrenze                                    |  | Wirtschaftsgebäude, Garagen |
|  | Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal |  |                             |
|  | Flurstücksnummer                              |  |                             |


## II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,3 Grundflächenzahl  Geschossflächenzahl

FH maximale Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

0 offene Bauweise  nur Einzel- und Doppelhäuser

 Baugrenze

**6. Verkehrsflächen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen  Straßenbegrenzungslinie

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz  
und die Regelung des Wasserabflusses  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

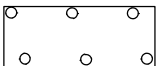


Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die  
Regelung des Wasserabflusses



Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und  
zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



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

15. Sonstige Planzeichen

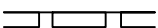


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des  
Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4 , § 16 Abs. 5 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Gebäudehöhe § 9 (3) BauGB

Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche - OK fertige Straßenoberfläche - mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

#### Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens:

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt maximal um 0,25m überschreiten.

#### Firsthöhe:

Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die jeweils zulässigen Firsthöhen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

### § 2 Anzahl der Wohnungen (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In jedem Wohngebäude (Einzelhaus) sind insgesamt max. zwei Wohnungen zulässig.

Für Doppelhäuser gilt: Durch die Grundstückstrennung eines Doppelhauses handelt es sich um zwei Gebäude, die aneinandergelagert sind. Jede Doppelhaushälfte erfüllt insofern für sich genommen die Anforderungen an den bauplanungsrechtlichen Begriff eines Gebäudes. Das heißt, sind zwei Wohngebäuden aneinandergelagert, ist in jedem der beiden Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.

### § 3 Anpflanzfestsetzung

In den Wohngebieten ist pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Das Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz ist zu beachten. Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug/ die Inbetriebnahme der Hauptgebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang/ Entnahme zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind unter Beachtung des DVGW-Regelwerkes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ auszuführen.

### § 4 Grundstücksgrößen (WA-1-Gebiete)

In den WA-1-Gebieten beträgt die Mindestgrundstücksgröße 1.850m<sup>2</sup>.

### § 5 Maßnahmen zum Artenschutz

Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen kann eine Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach derzeitiger Einschätzung vermieden werden:

Die erste Inanspruchnahme des Bodens (Baufeldräumung, Abschieben von (vegetationsbedecktem) Oberboden, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen etc.) muss innerhalb des Zeitraumes vom 01. September bis zum 28. Februar erfolgen. Für den Fall, dass diese Maßnahmen außerhalb des vorgenannten Zeitraumes erfolgen sollen, sind die betroffenen Bereiche / Strukturen unmittelbar vor dem Eingriff durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) hinsichtlich des Vorkommens von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 NBauO)

### 1.) Dachneigung

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18 Grad.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen, und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile bis max. 25qm Grundfläche sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

Zuwiderhandlungen gegen die o.g. Festsetzungen/ örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten Auf § 91 NBauO und auf das Ordnungswidrigkeitengesetz (OWiG) wird verwiesen.

## NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Gemäß §§ 15 bis 16a LuftVG ist die Aufstellung von Baukränen mit der Flugsicherung des militärischen Flughafens Diepholz rechtzeitig vor Auf- und Abbau abzusprechen.

2. Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden gemäß § 6 (5) NStrG durch die Gemeinde Rehden als Träger der Straßenbaulast für den öffentlichen Verkehr gewidmet (Straßengruppe: Gemeindestraßen, es werden keine Beschränkungen der Widmung festgelegt). Die Widmung wird mit der Verkehrsübergabe wirksam.

3. Das Plangebiet befindet sich in einem landwirtschaftlich strukturierten Gebiet, in dem es häufig zu spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt. Diese Immissionen treten bewirtschaftungsbedingt auch in den frühen Morgen- und späten Abendstunden auf und können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten.

Die Immissionen sind im Rahmen der Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen von den Anwohnern toleriert werden.