

# Verfahrensvermerke

## Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Rodenberg den

Bebauungsplan Nr. 59 „Grover Straße“

bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rodenberg, den 21.08.2017

**Bürgermeister**  
Ralf Sassmann

**Stadtdirektor**  
Georg Hudalla

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 19.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Grover Straße“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Rodenberg, den 21.08.2017

**Stadtdirektor**  
Georg Hudalla

## Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: M 1:1.000  
Stadt: Rodenberg  
Gemarkung: Rodenberg  
Flur: 7

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: L4-207/2016, L4-389/2016, Stand vom 17.11.2016).

Rinteln, den 16.08.17

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

## Leiter Katasteramt Rinteln (Schenk)

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 „Grover Straße“ wurde ausgearbeitet von der Planungsgesellschaft Sweco-GmbH, Hannover.

Hannover, den 09.05.2017

**SWECO**  
Karl-Wiechert-Allee 1B  
30625 Hannover

**Brinschwitz**  
(Planverfasser)

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 01.03.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 16.05.2017 bis einschließlich 16.06.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen.

Rodenberg, den 21.08.2017

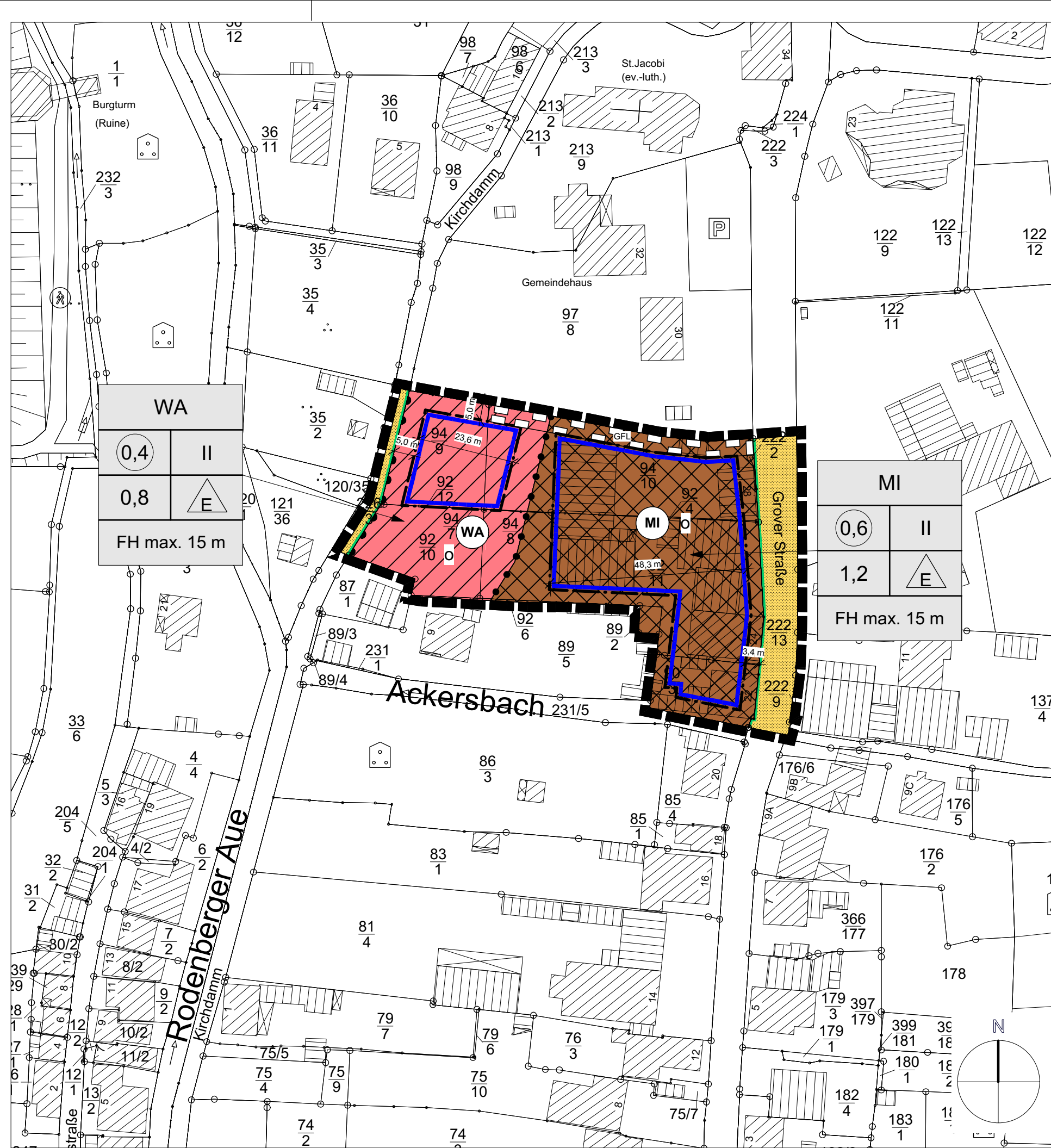
**Stadtdirektor**  
Georg Hudalla

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rodenberg hat den Bebauungsplan Nr. 59 „Grover Straße“ nach Abwägung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.06.2017 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Rodenberg, den 21.08.2017

**Stadtdirektor**  
Georg Hudalla



## Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

- 5. Sonstige
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Grenze des Geltungsbereiches

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1, § 16 BauNVO)

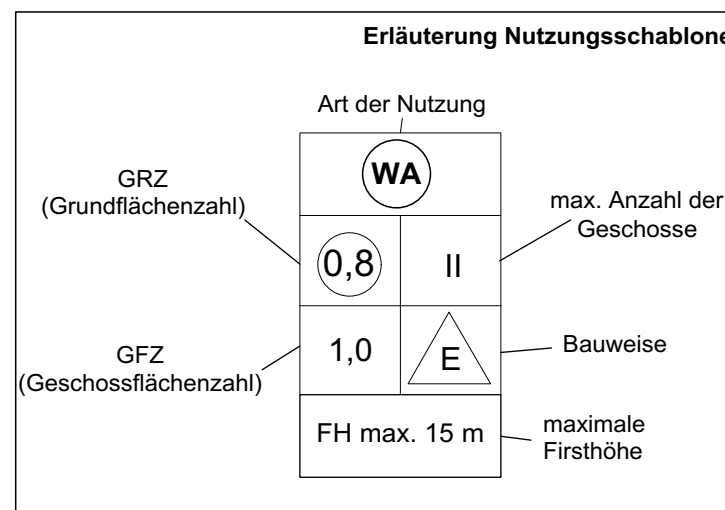
- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ), Höchstzahl
- 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstzahl
- FH max. Firsthöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze**
- abweichende Bauweise

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

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Zufahrt
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gem. Festsetzung 3.2)



**Artenschutz**  
Bauherren sind für die Einhaltung der Vorschriften zum Artenschutz nach BNatSchG verantwortlich.

**DIN-Normen**  
Die auf dieser Planurkunde genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien können im Rathaus der Stadt Rodenberg eingesehen werden.

## Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 59 „Grover Straße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.08.2017 ortsüblich (Abl. LK SHG Nr. 8/2017) bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.

Rodenberg, den 04.09.2017

**Stadtdirektor**  
Georg Hudalla

## Textliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen), Nr. 8 „Vergnügungsstätten“ BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie die gem. § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen (§9 Abs. 2 BauGB i.v.m. § 16 und 18 BauNVO)

2.1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes dürfen die Firsthöhen die in der Planzeichnung dargestellten max. Höhen nicht überschreiten. Bezugsgrundlage für die Bemessung der Firsthöhe ist die Höhe der fertiggestellten öffentlichen Erschließungsfläche der Grover Straße - Oberkante Fahrbahn. Gemessen wird im rechten Winkel von der jeweiligen Gebäudemitte zum Fahrbahnrand.

(1) Der Bezugspunkt der Firsthöhe am Gebäude wird definiert als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Dachs. (Sattel- oder Walmdach - waagrecht verlaufende First- / Tonnendach oder anderen gewölbten Dachform - Scheitelpunkt des Dachbogens).

2.1.2 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre oder Antennen.

2.2 Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

3 Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

5.1.1 Innerhalb des entlang des „Kirchdamms“ festgesetzten Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt ist eine Zuwegung für Fußgänger mit einer max. Breite von 2,5 m zulässig.

3.2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher, sowie der für die Erstellung der erforderlichen Leitungen zuständigen Unternehmensträger in einer Breite von 5 m festgesetzt.

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Anzupflanzende Bäume (Grundstücke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind je angefangenen 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16 18 cm.

4.2 Gliederung und Eingrünung von Parkplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen ist je 5 angefangene Stellplätze ein einheimischer Laubbaum auf Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen oder am Rand der Stellplätze anzupflanzen.

4.3. Zeit und Pflanzliste

Die Pflanzung hat spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Für Anpflanzungen sind Gehölze aus der folgenden Gehölzliste zu verwenden:

Gehölzarten für Anpflanzungen im B-Plan Geltungsbereich			
Großkronige Bäume (> 16 m Höhe):		Großstäubler und Bäume 5-16 m Höhe:	
Acer platanoides	Spitzahorn	Corylus avellana	Heseln
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus laevigata	Zweiggrüner Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gem. Esche	Prunus montana	Einfrüchtiger Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus pedis	Traubenerle
Quercus robur	Stieleiche	Salix caprea	Schweide
Tilia cordata	Winterlinde	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Mittelkronige Bäume: Strauch < 6 m Höhe:			
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Hartriegel
Betula pendula	Schwedische Kiefer	Euonymus europaeus	Pflaumerle
Carpinus betulus	Halnboche	Lonitza xylosteum	Heckenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel	Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rosa canina	Hunderose
		Viburnum opulus	Schneeball

\* Aufgrund starker Ausläuferbildung nicht unmittelbar angrenzend an Siedlungsflächen und Äcker verwenden.

5. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das Plangebiet liegt in Teilbereichen im Überschwemmungsgebiet der Roderberger Aue. Auswirkung auf das Gebiet des Geltungsbereiches sind im Hochwassertechnischen Gutachten vom 17.02.2017 nicht festgestellt worden.

## Hinweise

### Kampfmittel

Es besteht kein unmittelbarer Kampfmittelverdacht für das Plangebiet. Seitens der Stadt Rodenberg sind daher keine weiteren Maßnahmen der Gefahrenforschung (z.B. Luftbildauswertung) durchgeführt worden. Da eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann, wird den jeweiligen Bauherren empfohlen, vor Baubeginn eine Auswertung historischer Luftbilder („alliierte Luftbilder“) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchführen zu lassen.

### Lage im Überschwemmungsgebiet

Die Grundstücksentwässerung ist an die Rückstauabläufe entsprechend der anzusetzenden Abflusslinien anzupassen (vergl. hochwassertechnisches Gutachten, Anlage zur Begründung).

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 59 „Grover Straße“ ist eine Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Rodenberg, den

**Stadtdirektor**  
Georg Hudalla

## Denkmalschutz

Hinweise zum Denkmalschutz finden sich in der Begründung im Kap. 13.2.

Mit folgenden Nebenbestimmung ist zu rechnen:

- Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde sowie an die Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeburg, Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de im Folgenden „Kommunalarchäologie“) zu richten.
- Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahlosem, schwenkbarem Grabenlöfl nach Vorgaben und im Beisein der Kommunalarchäologie oder einer zu beauftragenden Grabungsfirma zu erfolgen.
- Zur Verbesserung der Planungssicherheit sollten im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen durchgeführt werden. Erst dadurch kann die Denkmalqualität und -ausdehnung bestimmt und Störungen des weiteren Bauablaufes durch unerwartet auftretende Funde minimiert werden.
- Im Falle erhaltener Befunde sind wiederum in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Ausgrabungen anzusetzen, deren Umfang und Dauer von der Ausdehnung der Funde und Befunde abhängig ist. Die Details einer archäologischen Untersuchung sind in einer gesonderten Vereinbarung festzuhalten.
- Die durch die Untersuchungen entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Kommunalarchäologie getragen werden (Verursacherprinzip gem. § 6 Abs. 3 NDSchG).
- Weiter wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleausammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde sowie der Kommunalarchäologie unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)  
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV)  
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)  
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)  
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

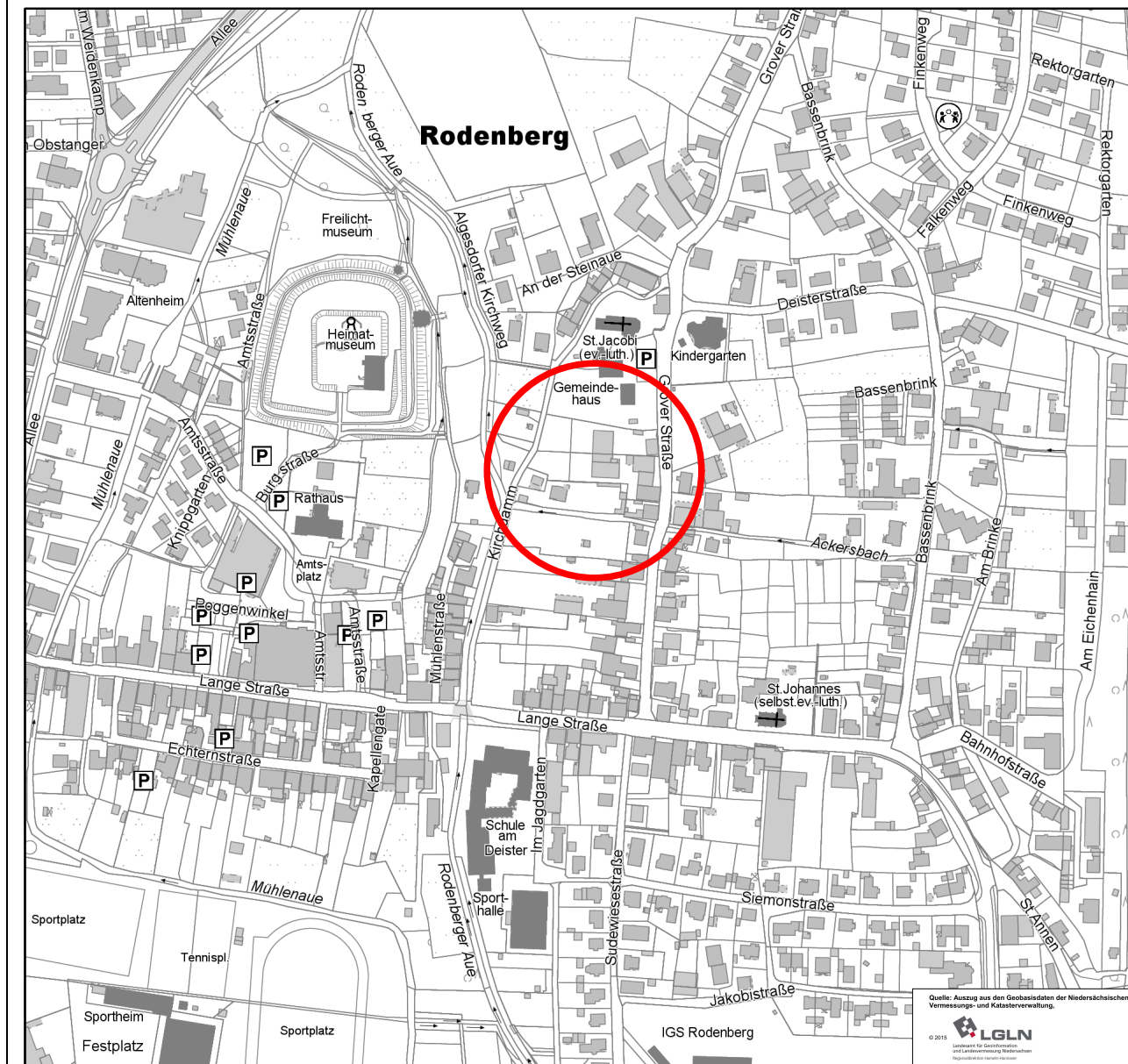
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)  
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)  
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

## Übersichtskarte

M. 1: 5.000



## Landkreis Schaumburg, Samtgemeinde Rodenberg Stadt Rodenberg

Projekt:	<b>Bebauungsplan Nr. 59 "Grover Straße"</b>					Datum: 19.06.2017
Maßstab:	1 : 1.000					
Planstand:	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB					Satzung
Planverfasser:	Projektleitung:	Bearb.:	CAD-Bearb.:	geprüft:	Projekt-Nr.:	Projekt-Datei:
M Brinschwitz	M Brinschwitz	Br	M Brinschwitz		0312-16-008	170619-Ausfertigung_8_Plan_59.vwx
<b>SWECO</b>						Sweco GmbH 30625 Hannover, Karl-Wiechert-Allee 1B - Tel. (0511) 3407-261