

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 Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Rodenberg den

Bebauungsplan Nr. 33 "Bahnhofstraße" 2. Änderung

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

Rodenberg, den 17.10.2019
gez. Sassmann Bürgermeister
Raif Sassmann
gez. Hudalla Stadtdirektor
Georg Hudalla

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 19.05.2016 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Bahnhofstraße“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Rodenberg, den 17.10.2019
gez. Hudalla Stadtdirektor
Georg Hudalla

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Stadt: Rodenberg
Maßstab: M 1:1.000 Gemarkung: Rodenberg 5

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: L4-209/2016, Stand vom 05.07.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Rinteln, den 14.10.2019
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover
Katasteramt Rinteln
gez. Kührt
Leiter Katasteramt Rinteln

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Bahnhofstraße" wurde ausgearbeitet von der Planungsgesellschaft Sweco-GmbH, Hannover.

Hannover, den 21.06.2019
gez. Brinshwitz Brinshwitz (Planverfasser)



Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 27.02.2019 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 13.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.04.2019 bis einschließlich 24.05.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen.

Rodenberg, den 17.10.2019
gez. Hudalla Stadtdirektor
Georg Hudalla

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rodenberg hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Bahnhofstraße“ nach Abwägung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.09.2019 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

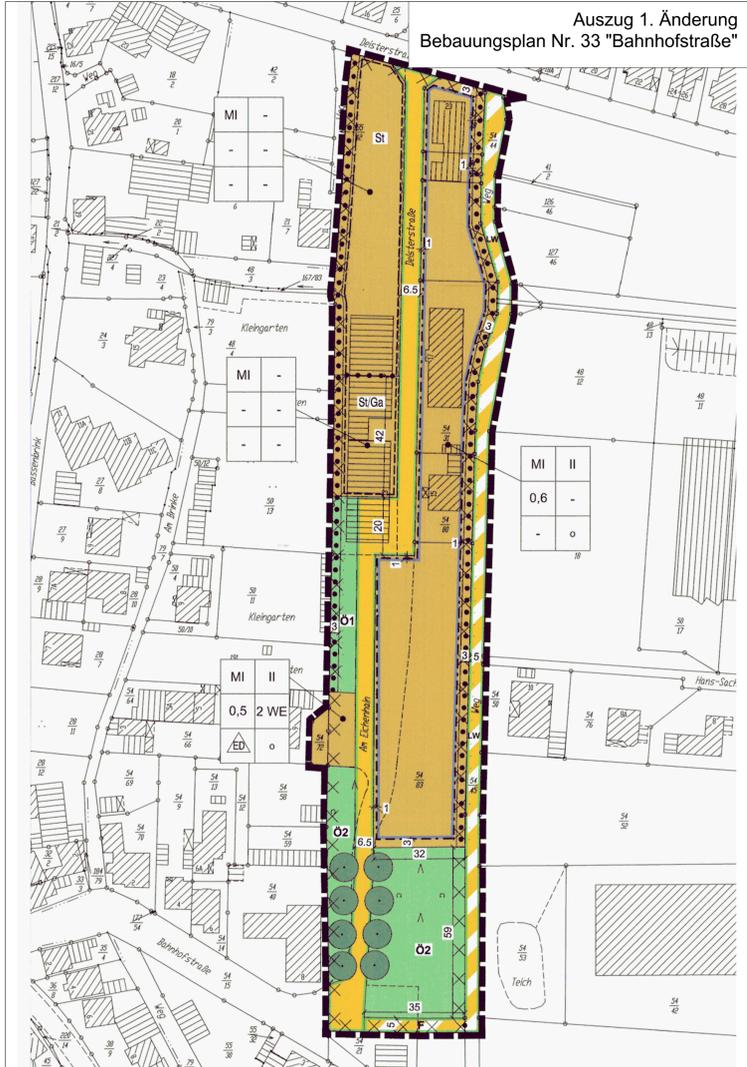
Rodenberg, den 17.10.2019
gez. Hudalla Stadtdirektor
Georg Hudalla

Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Bahnhofstraße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.11.2019 ortsüblich (Abt. LK SHG Nr. 12/2019) bekannt gemacht worden.

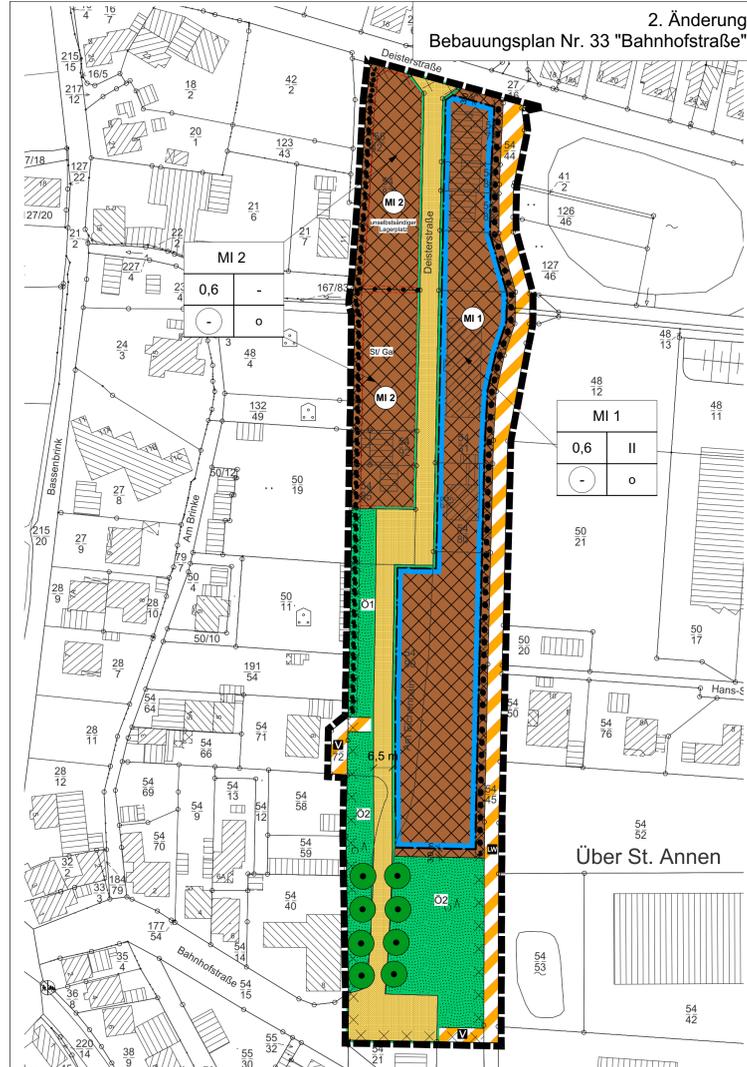
Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.

Rodenberg, den 09.12.2019
gez. Hudalla Stadtdirektor
Georg Hudalla



Planzeichenerklärung table with columns for ART DER BAULICHEN NUTZUNG, MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE; BAUGRENZE, VERKEHRSFLÄCHEN, GRÜNFLÄCHEN, PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, SONSTIGE PLANZEICHEN.

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Bahnhofstraße“ ist eine Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.
Rodenberg, den
Stadtdirektor
Georg Hudalla



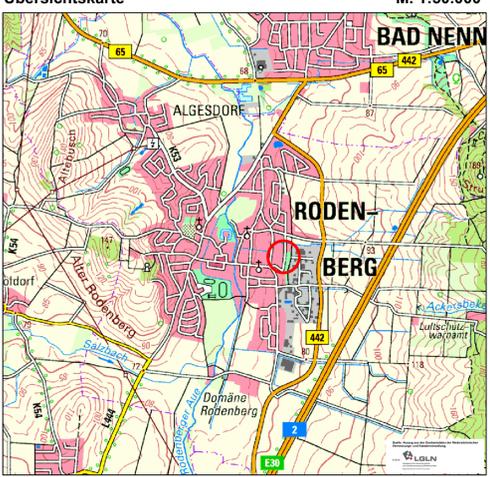
Planzeichenerklärung table with columns for 1. Art der baulichen Nutzung, 2. Maß der baulichen Nutzung, 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, 4. Verkehrsflächen, 5. Grünflächen, 5. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, 5. Sonstige.

2. Änderung
Bebauungsplan Nr. 33 "Bahnhofstraße"
Textliche Festsetzungen
§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
1.1.1 In den Mischgebieten sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügensstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
§ 2 Maß der baulichen Nutzung
2.1 Überschreitung Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
In den Mischgebieten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
§ 3 Bauweise
3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
3.1.1 In den Mischgebieten sind Gebäude in offener Bauweise, das heißt mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Länge von 50 m zu errichten.
3.1.2 Im Mischgebiet MI 1 sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
§ 4 Ver- und Entsorgung
4.1 Ver- und Entsorgungsleitungen
Ver- und Versorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Kommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
4.2 Begrenzung der Oberflächenwasserableitung von den Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Bei Neubauten ist je angefangene 100 m² befestigte Fläche ein Rückhaltevolumen von 1 m³ in Form offener Versickerungsmulden oder Zisternen auf den einzelnen Grundstücken anzulegen. Die Rückhalteeinrichtungen sind mit einem Überlauf anzulegen, der an den zentralen Regenwasserkanal anzuschließen ist.
§ 5 Grünordnerische Festsetzungen
5.1 Anzupflanzende Bäume (Grundstücke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
In den Mischgebieten sind je angefangenen 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.
5.3 Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die in den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu ergänzen, zu erhalten, vor Beschädigung zu schützen, dauerhaft zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen. Die im B-Plan zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.
5.4 Gliederung und Eingrünung von Parkplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen ist je angefangene Stellplätze ein einheimischer Laubbaum auf Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen oder am Rand der Stellplätze anzupflanzen.
5.5 Anzupflanzende Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
5.5.1. In den in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist je 20 m Straßlänge ein einheimischer Laubbaum mit einem Mindestumfang von 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen.
5.6. Umsetzung
Die festgesetzten Pflanzregelungen auf den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung (Baubeginn) abzuschließen. Die Maßnahmen auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind spätestens im dritten Jahr nach Beginn der Herstellung der Baustraßen zu beginnen und innerhalb weiterer zwei Jahre abzuschließen.
5.7. Öffentliche Grünflächen
5.7.1. Auf der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „örtlicher Grünzug“ (Ö 1) sind mindestens 2 Laubbäume mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern, mit einer Höhe von mind. 60cm und einer Pflanzdichte von einer Pflanze je 1,5 m² zu bepflanzen.
5.7.2. In der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Ö 2) mit der Zweckbestimmung „örtlicher Grünzug“ ist die bestehende Strauchvegetation dauerhaft zu erhalten. Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.
5.8 Pflanzliste
Für Anpflanzungen sind Gehölze aus den Gehölzlisten der Anlagen 1 und 2 der zu diesem Bebauungsplan gehörigen Begründung zu verwenden.
§ 6 Ausführung Wege / Freiflächen
6.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "landwirtschaftlicher Verkehr (LW)" und Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ sind nur in Pflastermaterial mit einem Fugenanteil von mindestens 30 % der Fläche oder in wassergebundenem Material zulässig.
6.2 Nicht überdachte Lagerflächen und Stellplätze sowie deren Zufahrten sind mit wasserdringenden Belägen zu versehen. Den Boden versierende Beläge sind nur dann zulässig. Wenn dies aus Gründen des Umweltschutzes bzw. betriebstechnisch notwendig ist.
§ 7. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen /Sicherungsmaßnahmen
7.1. Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
7.2. Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Bauaufherrichtung (Baufelddrämmung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss und Umbau von Gebäuden, etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit vom Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen/n den betroffenen Gehölzen/Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Gemeinde/Stadt ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuiziehen.
7.3. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und/oder dem Abriss von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen, den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde ist hinzuiziehen. Ggf. werden verzogergene Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.
7.4. Um eine Beeinträchtigung der vorhandenen zu erhaltenen Baum- und Vegetationsbestände zu vermeiden sind vor Baubeginn alle vorhandenen öffentlichen Grünflächen mit festen Schutzzaunen vor Fremdnutzungen als Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerflächen abzugrenzen. Zum Schutze von Bäumen und deren Wurzelbereich sind während der Bauphase die RAS LP 4 und DIN 18920 anzuwenden.
Örtliche Bauvorschriften
Die örtlichen Bauvorschriften aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes für den Teilbereich der 2. Änderung aufgehoben.
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 Kampfmittelbeseitigungsdienstes durchführen zu lassen.

Denkmalschutz
Aus der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebietes liegen archäologische Grabungsfunde vor. Es handelt sich dabei um Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 NSdSchG. Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde ist daher zu rechnen.
Sämtliche in den Boden eingreifende Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NSdSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.
Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten ist sobald wie möglich, mindestens aber 4 Wochen vorher, schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie an die zuständige Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeburg, Tel. 05722/9566-15 oder Email Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) zu richten.
Entfernung von Gehölzen
Um die Beunruhigung, Verletzung oder Tötung von wild lebenden Tieren zu vermeiden, darf die Entfernung von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. vorgenommen werden. Weitere Vorgaben sind den §§ 39 und 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu entnehmen.
Altlasten
Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 33 ist im Altlastenkataster des Landkreises Schaumburg als Altstandort Nr. 257.032.5.902.0013 erfasst (ehemalige Standorte des Landhandels „Maasvers“, der Lagerhalle „Reifessert“ und dem Schrottplatz „Gimpe“). Bei zukünftigen Bau- und Erdarbeiten sind die Bewertungen und Handlungsempfehlungen des „Gutachten zu orientierenden Untersuchungen im Bereich des ehemaligen Bahnhofs in Rodenberg“ (Büro Dr. Röhrs & Herrmann, Holzwinden, 2005) zu beachten. Das Gutachten kann bei der Stadt Rodenberg eingesehen werden.
Werden Verfürbung bei Grabungsarbeiten festgestellt, so ist die der Unteren Denkmalschutzbehörde (UBB) umgehend mit einzubringen.

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.
Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
Bauunterschiedsordnung (BauUNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 1S. 3786)
Planzeichenerverordnung (PlanZV)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
Niedersächsisches 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. 1:50.000



Landkreis Schaumburg, Samtgemeinde Rodenberg Stadt Rodenberg

Project information table including Projekt: Bebauungsplan Nr. 33 "Bahnhofstraße" 2. Änderung, Datum: 21.06.2019, Maßstab: 1:1.000, Planstand: Abschrift, Planverfasser: M Brinshwitz, Bearb.: Br, CAD-Bearb.: M Brinshwitz, geprüft: Br, Projekt-Nr.: 0312-16-008, Projekt-Dat.: Abschl\_8\_Plan\_23\_2.rvt

