

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 geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Rodenberg den

Bebauungsplan Nr. 59 a „Grover Straße“

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

Rodenberg, den 28.05.2020

gez. Sassmann
Bürgermeister

gez. Hudalla
Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 26.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 a „Grover Straße“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Rodenberg, den 28.05.2020

gez. Hudalla
Stadtdirektor

Planunterlagen

Kartgrundlage: Liegenschaftskarte Stadt: Rodenberg
Maßstab: M 1:1.000 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: L4-9/2019, Stand vom 10.01.2019).

Rinteln, den 28.05.2020

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

gez. Vermessungsrat Feldmann
Leiter Katasteramt Rinteln

Planverfasser

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

Hannover, den 25.05.2020

gez. Brinchwitz
Brinchwitz
(Planverfasser)

SWECO
Karl-Wiechert-Allee 1B
30625 Hannover

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 13.11.2019 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 20.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.11.2019 bis einschließlich 02.01.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen.

Rodenberg, den 28.05.2020

gez. Hudalla
Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rodenberg hat den Bebauungsplan Nr. 59 a „Grover Straße“ nach Abwägung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.05.2020 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Rodenberg, den 28.05.2020

gez. Hudalla
Stadtdirektor

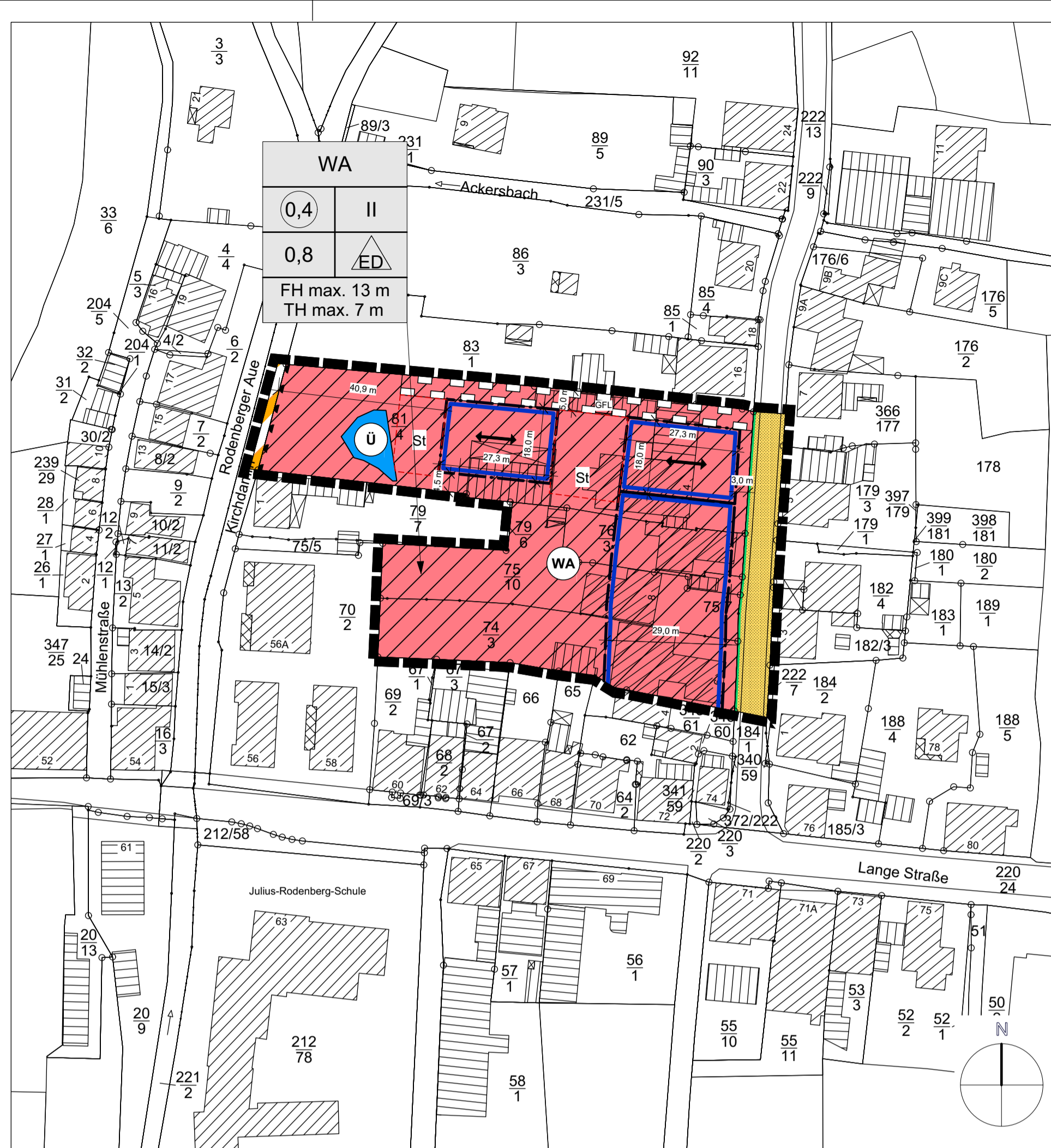
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 59 a „Grover Straße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.05.2020 ortsüblich (Abl. LK SHG Nr. 5/2020) bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.

Rodenberg, den 15.06.2020

gez. Hudalla
Stadtdirektor



Planzeichenerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ), Höchstzahl
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstzahl
FH max. Firsthöhe, als Höchstmaß
TH max. Traufhöhe, als Höchstmaß

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

Baugrenze
Firstrichtung

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

Strassenverkehrsflächen
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Strassenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Zufahrt

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

5. Wasserfläche und Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Ü Ausgleichsfläche für Sicherung
Volumen Überschwemmungsgebiet

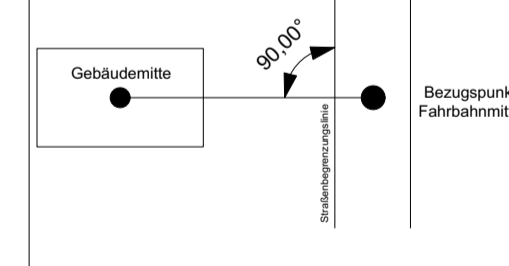
6. Sonstige

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des Geltungsbereiches

Flächen für Nebenanlagen
St - Stellplätze

Nebenskizze Bezugspunkt Höhenfestsetzung



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)

In dem allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetrieben) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) 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 dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Traufhöhen und Firsthöhen nicht überschritten werden. Bezugsgrundlage für die Bemessung ist die Höhe der fertiggestellten öffentlichen Erschließungsfläche der Grover Straße - Oberkante Fahrbahn in der Mitte der Fahrbahn. Gemessen wird die Höhe der Fahrbahn im rechten Winkel von der Straßenbegrenzungslinie zur Mitte des Gebäudes (siehe Nebenskizze unten links).

Der Bezugspunkt der **Firsthöhe** am Gebäude wird definiert als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Dachs. (Sattel- oder Walmdach - waagrecht verlaufende First / Tonnedach oder anderen gewölbten Dachform - Scheitelpunkt des Dachbogens / Flachdach - höchster Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika (Brüstung)).

Der Bezugspunkt der **Traufhöhe** ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern bestimmt durch die Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut.

2.1.2 Die festgesetzte Firsthöhe für bauliche Anlagen gilt 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

Innerhalb des entlang des „Kirchdamm“ 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 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 ist 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 (> 15 m Höhe):	Großsträucher und Bäume 5-10 m Höhe:		
Acer platanoides	Spitzahorn	Corylus avellana	Hassel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus laevigata	Zweiggrüfliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gem. Esche	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche	Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Winterlinde	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Mittelkronige Bäume:		Sträucher < 5 m Höhe:	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea*	Hartriegel
Betula pendula	Sandbirke	Euonymus europaeus	Pflaflenhütchen
Carpinus betulus	Hainbuche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel	Prunus spinosa*	Schlehe
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rosa canina	Hundsrose
		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)

5.1. Um im Geltungsbereich der Prämisse des Hochwasserschutzes gerecht zu werden, wird die Herstellung einer Mulde als Überschwemmungsgebiet festgeschrieben. Anhand einer flach abgegraben Mulde mit einer Größe von ca. 130 m² und einem Fassungsvermögen von mind. 19,5 m³ soll das verlorene Rückhaltevolumen ausgeglichen werden. Weitere geeignete Abflussmöglichkeiten (z.B. durch Mulden o.ä.) in Richtung Rodenberger Aue sind ebenfalls herzustellen.

5.2. Das Plangebiet liegt im festgelegten Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue. Die Bebauung des Plangebietes muss in einer hochwasserangepassten Bauweise erfolgen. Hierbei sind die Abflusshöhen zzgl. eines zusätzlichen Freibordes von 0,3 m bei Auswahl und Auslegung der Baukonstruktion zu berücksichtigen.

5.3. Alle Außenanlagen sind zur Vermeidung eines Retentionsraumverlustes auf dem vorhandenen Geländeneiveau oder darunter anzulegen.

Hinweis: Sollte sich diese Vorgabe im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung als nicht umsetzbar herausstellen, müsste ein eventuell zusätzlich erforderlicher Ausgleich von Retentionsvolumen im Rahmen des ohnehin erforderlicher wasserrechtlichen Verfahrens abgehandelt werden.

Örtliche Bauvorschriften

Dachformen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer zulässig. Für Garagen und sonstige Nebengebäude sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

Dachneigung

Für die Hauptbaukörper sind ausschließlich Dachneigungen von 28° bis 48° zulässig.

Dacheindeckung

Für die geneigten Dächer sind nur Dacheindeckungen aus gebrannten Tonziegeln sowie Betondachziegel zulässig. Glänzend engobierter Überzugsmasse versehen, reflektierende Dachziegel- bzw. steine, Metallbleche und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig. Gradächer und Solaranlagen sind allgemein zulässig.

Bußgelder

Verstöße gegen die Anforderungen der ÖBV können nach § 80 Abs. 3 NBauO mit Bußgeldern bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise

H 1 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.

H 2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen /Sicherungsmaßnahmen

Die Herrichtung des Baufeldes (Rodung bzw. Fällung von Gehölzen, Abriss von Gebäuden, Bodenarbeiten, etc.) ist ausschließlich im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar (gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchzuführen. Des Weiteren ist vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und/oder einem Abriss von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen vorhanden sind, die zum Fällungs-, Rodungs- und/oder Abrisszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitats dienen.

Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitats sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen, die Untere Naturschutzbehörde hinzuziehen und das weiter Vorgehen abzustimmen. Ggf. werden EF-Maßnahmen erforderlich.

H 3 Denkmalschutz

Aus der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebietes liegen archäologische Grabungsfunde vor. Es handelt sich dabei um Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 NDSchG. Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde ist daher zu rechnen.

Sämtliche in den Boden eingreifenden 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 NDSchG 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. 0572/9566-15 oder Email Berthold@Schaumburger.Landschaft.de) zu richten. Weitere Hinweise zum Denkmalschutz finden sich in der Begründung im Kap. 11.2.

H 4 Lage im Überschwemmungsgebiet

Die Grundstücksentwässerung ist an die Rückstauerebenen entsprechend der anzusetzenden Abflusshöhen anzupassen (vergl. hochwassertechnisches Gutachten, Anlage zur Begründung). Aufgrund des vorherrschenden Geländegefalles Richtung Norden wird empfohlen, zur Entleerung nach erfolgtem Vorlandabfluss am Nordrand des Plangebiets eine geeignete Abflussmöglichkeit zur Rodenberger Aue zu schaffen.

Für die Errichtung von Einzelbaumaßnahmen in einem Überschwemmungsgebiet ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Weiterhin erfolgt der Hinweis, dass gem. § 78c Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen im USG verboten sind.

H 5 Baugrund

Aussagen zum Baugrund sind der Begründung im Kap. 13.4 zu entnehmen.

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 Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP); in der Fassung vom 8. Mai 2008 (Nds. GVBl. S. 132), zuletzt geändert und ergänzt am 24. September 2012; Änderung und Ergänzung in Kraft getreten am 03. Oktober 2012.

Regionales Raumordnungsprogramm (RRPOP), Landkreis Nienburg/Weser, Nienburg/Weser, in Kraft getreten 04. Juli 2003, derzeit in Neuauflage.

Baunutzungsverordnung (BauNVO); in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichnungsverordnung (PlanZV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

Niedersächsische Bauordnung (NBauO); in der Fassung vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. Nr. 14/2014, ausgegeben am 29. Juli 2014). Zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG); vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert Art. 7 des Gesetzes vom 16. Dezember 2013 (Nds. GVBl. S. 307).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 30.6.2017 l 2193.

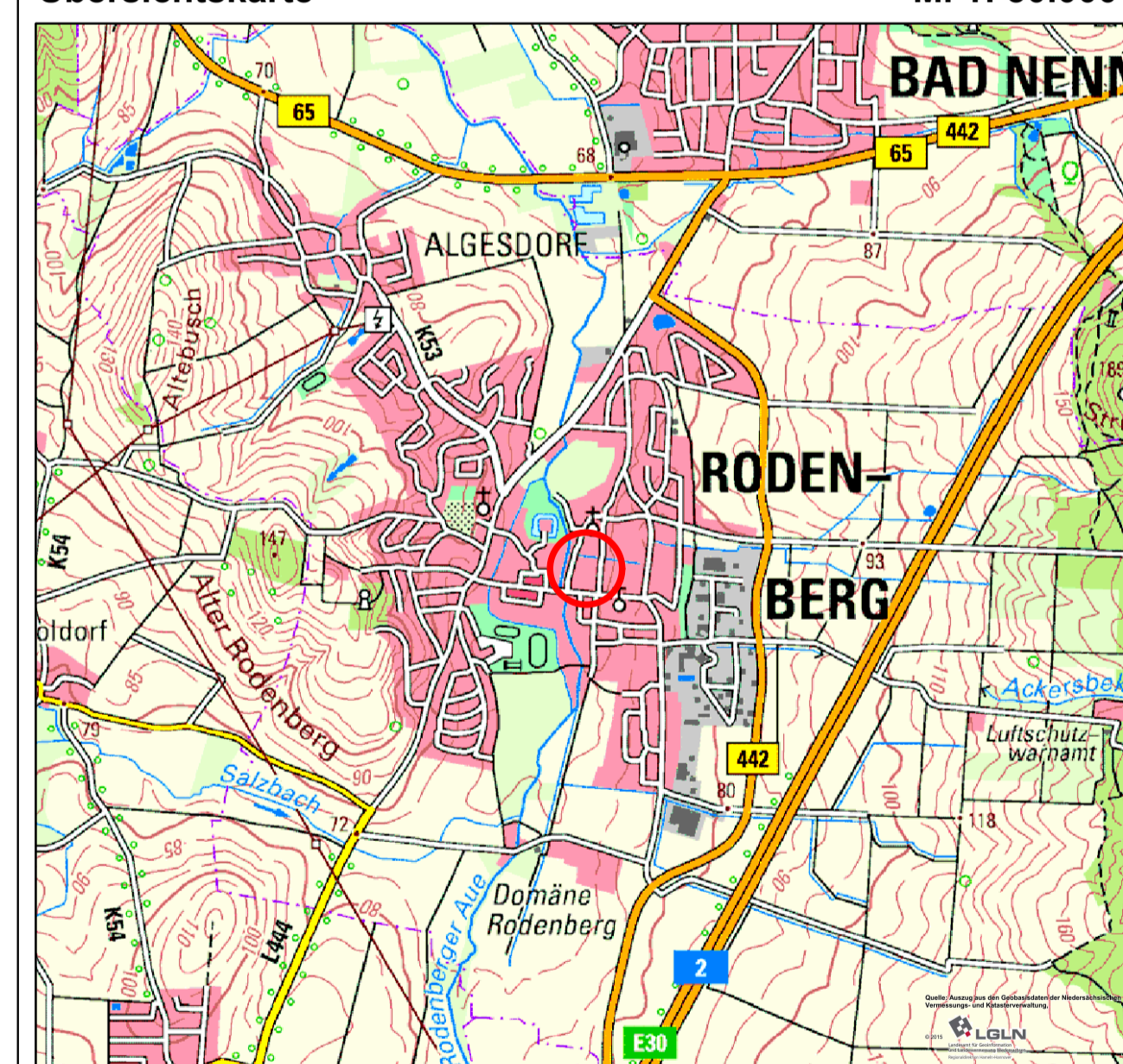
Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG - Niedersachsen - vom 19. Februar 2010 (GVBl. 2010 S. 104).

Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert Art. 2 § 7 des Gesetzes v. 12. November 2015 (Nds. GVBl. Nr. 19/2015 S. 307)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG); vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 28.01.2018

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135).

Übersichtskarte M. 1: 50.000



Landkreis Schaumburg, Samtgemeinde Rodenberg Stadt Rodenberg

Projekt:	Bebauungsplan Nr. 59 a "Grover Straße"					Datum: 08.01.2020
Maßstab:	1 : 1.000					
Planstand:	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB					Abschrift
Planverfasser:	Projektleitung:	Bearb.:	CAD-Bearb.:	geprüft:	Projekt-Nr.:	Projekt-Datei:
	Brinchwitz	Brinchwitz	Brinchwitz	Brinchwitz	0312-18-022	200615-0_Plan_59a_Abschrift_vwx
SWECO						Sweco GmbH 30625 Hannover, Karl-Wiechert-Allee 1B - Tel. (0511) 3407-101

Verletzung von Vorschriften

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

Rodenberg, den

.....
Stadtdirektor