

Verfahrensmerkmale

Präambel und Ausfertigung
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3, 4 und 8 des Niedersächsischen Bauordnung (NBayO) und des § 19 Abs. 1 und des § 59 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKimVG)

... jeweils in der zuletzt gefassten Fassung -

hat der Rat der Stadt Rodenberg den Bebauungsplan Nr. 57 „Steinriesen IV“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinander liegenden Festsetzungen

... einschließlich der örtlichen Bauvorschrift -

als Satzung beschlossen.

Rodenberg, den 15.08.2016

gez. Hudalla (Stadtdirektor)

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 02.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 „Steinriesen IV“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Rodenberg, den 15.08.2016

gez. Hudalla (Stadtdirektor)

Planunterlagen
Kartengrundlage: Automatische Legenschaftskarte
Gemarkung: Algedorf Flur: 2
Maßstab: 1 : 1.000

„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.“

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGN)

Die Planunterlagen entspringen dem Inhalt des Legenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: LA-10/2016; Stand vom 24.05.2016). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen graphisch einwandfrei.

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

Rodenberg, den 28.07.2016

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionalektion Hameln-Hannover
Katasteramt Hameln

gez. Schank

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 57 „Steinriesen IV“ wurde ausgeführt von der Landschaftsarchitektur Georg von Luckwald, Hameln.

Hameln, 13.05.2016

Landesarchivarchivbüro
Georg von Luckwald
Landschaftsarchitektur
Landschaftsarchitektur

gez. von Luckwald (Planverfasser)

Örtliche Ausfertigung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 10.04.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift zugestimmt und seine öffentliche Ausfertigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Ausfertigung wurden am 17.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
§ 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rodenberg, den 15.08.2016

gez. Hudalla (Stadtdirektor)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rodenberg hat den Bebauungsplan Nr. 57 „Steinriesen IV“, einschl. der örtlichen Bauvorschrift, nach Abwägung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.07.2016 als Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Rodenberg, den 15.08.2016

gez. Hudalla (Stadtdirektor)

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 57 „Steinriesen IV“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.08.2016 ortsüblich (AZ: LA 5310 Nr. 09/2016) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Rodenberg, den

Stadtdirektor (Hudalla)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 57 „Steinriesen IV“ ist eine Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Rodenberg, den

Stadtdirektor

Begleitplanung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 57 „Steinriesen IV“ stimmt mit der Urschrift überein.

Rodenberg, den

Stadtdirektor

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 **Wohngebiete (§ 4 BauNBVO)**
Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 6 BauNBVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungsbüros, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 **Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNBVO)**
In den Allgemeinen Wohngebieten ist ein zweites Vollgeschoss nur dann zulässig, wenn sich darüber kein weiteres Geschoss (Obergeschoss) befindet. Fläche Dachgeschoss sowie einer maximalen Höhe von 2 m bleiben hierbei außer Betracht.

1.3 **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNBVO)**
Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1: 10,0 m und in WA 2: 30,0 m. Als Fußpunkt für dieses Maß wird der Punkt definiert, an dem die bergseitig Außenwand des Gebäudes die gewachsene Geländeoberfläche schneidet (ergänzende Erläuterung: siehe Hinweise).

Als Oberkante wird der höchste Punkt des Gebäudes bezeichnet.
Das gewachsene Gelände wird mit den Höhenlinien des Geländeaufmaßes vom 01.09.2015 bestimmt.

Überschreitungen können als Ausnahme für untergeordnete Bauteile zugelassen werden.

§ 2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNBVO)
Die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNBVO) sowie von Garagen und Stellplätzen (§ 12 BauNBVO) innerhalb der festgesetzten Flächen ist zulässig, wenn sie nach der Höhe und zur Entlastung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und der Flächen zum Anpflanzen oder zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ist notwendig.

Hervon ausgenommen ist die Verlegung von Leitungen sowie Umkehrzufahrten zu den Abwasseranlagen.

§ 3 Rücksichtnahme und Verkleinerung von Niederdrückergräben (§ 9 Abs. 1 Nr. 14a BauGB)
Das in den Allgemeinen Wohngebieten und auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederdrückergräben ist in Regenschuldenbecken durchzuführen. Bei der Bemessung der Becken ist jeweils eine Regenmenge von einem Liter pro Quadratmeter und Sekunde bis zu einem Auslassabstand von 5 m bis pro 300 Quadratmeter zu begrenzen.
Die Regenrückhaltung ist vorlaufend zum Baubeginn der Verkehrsflächen Erschließung herzustellen.

Unschöne, kupfer-, zink- und bleidückte Dachflächen werden in den Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen. Kleine Dachflächenanteile bis zu maximal 20 m² der Gesamtfäche wie z. B. Eingangsbereiche, Giebel oder Erker sowie Dachrinnen und Fallrohre sind davon ausgenommen.

§ 4 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
In den als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenschuldenbecken“ festgesetzten Flächen ist die Errichtung jeweils eines naturnah zu gestaltenden Regenschuldenbeckens zulässig. Innerhalb dieser Flächen ist der Auftrag von Grünflächen mit der vorgesehenen Geländeoberfläche zulässig.

Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist die Anlage eines maximal 3,0 m breiten, wasserdurchlässig befestigten Weges sowie eines Kinderspielfeldes und die Aufstellung von Spielgeräten, Sitzbänken und Adaltheimerstühlen.

§ 5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
5.1 **Mischwälder:**
- Erhaltung eines vorhandenen Ruderalstrauchflecks (Bodenwald) entlang der Kreisstraße 53.
- Entwicklung einer Sukzessionsfläche auf einem 20 m Streifen parallel zur Kreisstraße 53.

Auf ganzer Länge des Streifens ist eine Wisenansaat (Saatgut s. Hinweise) vorzunehmen, die maximal 1-mal pro Jahr gemäht werden darf.

Die Wisenfläche ackerschief vor dem Gehst- und Gewässerstreifen ist im Abstand von mind. 3 Jahren 1-mal zu mähen, um Gehstulwuchs zu unterbinden. Zur Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerfläche kann nach Boden im Zeitraum von maximal 2 m maximal 1-mal pro Jahr gemäht werden.

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche ist auf den ersten 100 m von Westen aus der Auftrag von Oberboden flächig auf der gesamten Breite der Maßnahmenfläche bis zu einer Dicke von 0,4 m zulässig sowie die Anlage eines naturnahen Grabens.

5.2 Zeitliche Realisierung der Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
Die in § 4 festgesetzten Maßnahmen sind spätestens in der ersten Herbst-Planperiode nach Baubeginn der Verkehrsflächen Erschließung durchzuführen.

5.6 Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
5.6.1 **Anpflanzungen öffentl. Grünfläche, Regenschuldenbecken:**
In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenschuldenbecken 1 (RRB 1) sind insgesamt mindestens 10 großkronige, hochstämmige Laubbäume gemäß den Festsetzungen in § 6.6 als Reihe zur Kreisstraße 53 im Westen und zum Acker nach Norden zu pflanzen.

5.6.2 **Anpflanzungen öffentl. Grünfläche, Ortsrandbegrenzung:**
In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandbegrenzung a) ist einflächig auf ganzer Länge eine Einzelreihe aus großkronigen, hochstämmigen Laubbäumen gemäß den Festsetzungen in § 6.6 auf der Grundstücksgrenze zur Kreisstraße 53 anzupflanzen. Die Baumreihe ist auf ganzer Länge mit mindestens einer Reihe Sträucher gemäß den Festsetzungen in § 6.6 zu unterpflanzen.

5.6.3 **Anpflanzungen öffentl. Grünfläche, Parkanlage:**
In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind 17 Sträucher und 150 Hecken gemäß den Festsetzungen in § 6.6 zu pflanzen.

5.6.4 **Baumpflanzungen in öffentl. Verkehrsflächen:**
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt mindestens 53 mittel- bis großkronige, hochstämmige, standortgerechte Laubbäume (Qualität: A1/Alleebaum-Hochstamm für Verkehrsflächen, Stammumfang: mind. 10/16 cm) gemäß den Festsetzungen in § 6.6 zu pflanzen.
Je Baum ist eine Pflanzfläche in einer Größe von mind. 8,0 m² und mit einer Mindesttiefe von 1,7 m anzulegen, vollflächig zu begrünen und gegen Überfahren nachträglich zu schützen. Die Bäume sind in einem Abstand von mindestens 10,0 m zueinander zu pflanzen.

5.6.5 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken
Auf jedem Baugrundstück innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist mindestens ein mittel- bis großkroniger, hochstämmiger Laubb Baum oder ein mindestens mittelstammiger Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5.6.6 Pflanzenqualität, Pflanzenstärke, Gehölzarten
Alle festgesetzten Strauch- und Heisterpflanzen sind aus standortheimischen Arten (Anmerkung siehe Hinweise) im Gruppenmaß von 1,5 x 1,5 m (Pflanzenqualität: 2) und verpfanzt zu werden. Sträucher werden in Reihen anzulegen und zu erhalten. Abgesehen ist dies jedoch für Heisterpflanzen ist zwischen den Einzelbäumen ein Abstand von mind. 10,0 m bis max. 12,0 m zueinander einzuhalten.

Als Bäume sind standortheimische Laubbäume (Pflanzenqualität: Stammumfang: mind. 14/16 cm, sofern nicht anders angegeben, Annotierte siehe Hinweise) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

In den öffentlichen Verkehrsflächen (§ 6.4) in der Parkanlage (§ 6.3) sowie auf dem privaten Baugrundstücken (§ 6.5) können abweichend von der Annotierte auch andere standortgerechte, nicht heimische Laubbäume verwendet werden. Bei der Parkanlage (§ 6.3) gilt dies auch für Sträucher.

Von angrenzenden Nutzungen ist ein Pflanzabstand von mind. 1,5 m zu unterbinden. Gehwegen mit mind. 2,5 m anzulegen. Strauch- und Heisterpflanzen halten zu ackerbaulichen Nutzungen und zu Vorgrundstücken einen Pflanzabstand von mind. 3,0 m ein - sofern nicht anders angegeben. Einzelbäume sind mit einem Abstand von mind. 5,0 m zu Vorgrundstücken und zu Ackerflächen zu pflanzen.

5.7 Schutz der Anpflanzungen
Die Anpflanzungen nach §§ 5 und 6 sind gegen Wildverbiss mit Verbisschutzzaun für die ersten 5 Jahre zu behüten.
Die Einzelbäume sind durch ein drahtummanteltes Dreieck gegen Wildverbiss und Fegelnäher zu schützen.
Zum Schutz vor Übersenkung sind entlang der Grenze zur Ackerfläche und mit einem Abstand von 0,80 m zu dieser, Hartholzspfähle (Eiche, Robinie, geschält, Durchmesser mind. 0,2 m; Länge: mind. 2,30 m) bis auf 1,50 m über Gelände oder Freistube (Durchmesser: max. 0,0 m, 1,00 m) innerhalb der Pflanzfläche zu setzen. Anstelle der Elemente verwendet man max. 1 m.

5.8 Zeitliche Realisierung der Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
Die in § 6.1 festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der ersten Herbst-Planperiode nach Festlegung des Baugrundstückes herzustellen.
Die in § 6.2 und 6.3 festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der ersten Herbst-Planperiode nach Baubeginn der Verkehrsflächen Erschließung durchzuführen.
Die in § 6.4 festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der ersten Herbst-Planperiode nach Erdarbeiten der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen.
Die in § 6.5 festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der ersten Herbst-Planperiode nach Fertigstellung des Gebäudes auf dem jeweils zugehörigen Baugrundstück durchzuführen.
Die Maßnahmen sind spätestens in der ersten Herbst-Planperiode nach Baubeginn der Verkehrsflächen Erschließung des Baugrabens durchzuführen.

5.9 Vorkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
1. **Passiver Lärmschutz**
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) müssen Fassaden und sonstigen Außenbauteile von Wohnhäusern ein resultierendes bewertetes Schalldruckmaß von bis zu L_{wa} ≤ 40 dB je nach Lärmpegelbereich aufweisen. Bei Schallschirmen und Kinderzimmern muss die erforderliche Raumtönung bei geschlossenen Fenstern möglich sein, wenn der Beurteilungspegel nachts über 45dB(A) beträgt.
Die erzielten Lärmpegelbereiche und der Bereich mit einem Beurteilungspegel nachts >45dB(A) sind der Planzeichnung zu entnehmen.
Der ausreichende Schallschutz ist nach DIN 4109: 1989-11 nachzuweisen. Ausnahmen in Form eines Einzelnachweises sind zulässig.

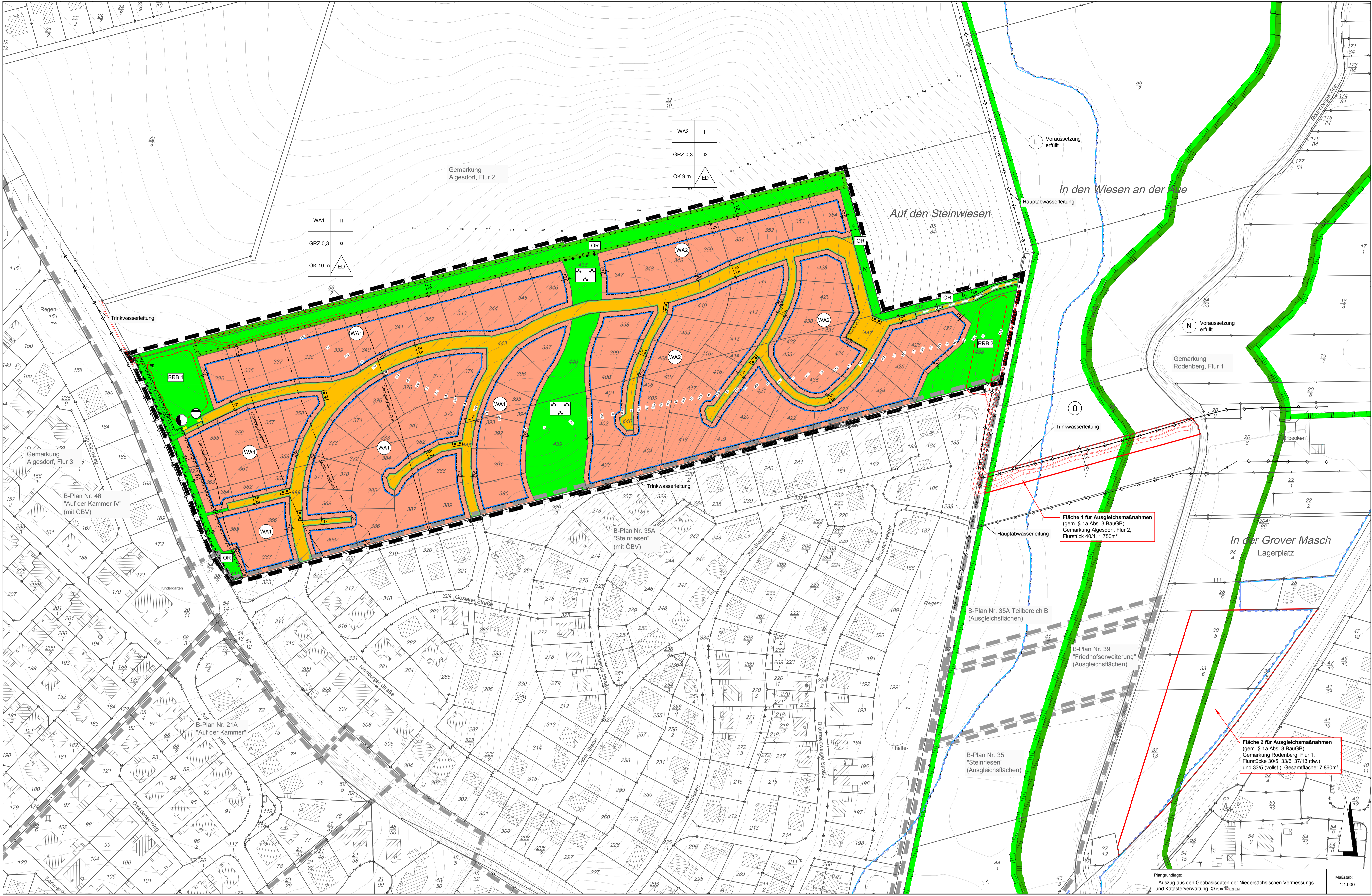
Hinweise

1. Planrechtliche Beurteilung
Für den Bebauungsplan gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNBVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauzeichnungen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), jeweils in dem zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Stand.

2. Bodenschutz
Boden ist u.a. gemäß Bundesbodenschutzgesetz (§ 1 Vorrangpflicht), Baugesetzbuch (§ 502 BauNBVO) und dem DIN 18309 (Erdarbeiten), DIN 18015 (Bodenverbund) sowie DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) zu schützen. Für den Umgang mit Boden gilt insbesondere:
- Oberboden muss von allen Aufträge- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Flächen abgetragen werden. Der Abtrag von Oberboden ist gesondert von allen sonstigen Bodenbewegungen durchzuführen.
- Oberboden ist getrennt von sonstigem Aushub zu lagern. Bodenmateriali sollen nicht befahren werden.
- Vor der Anlage von Vegetationsflächen ist eine Lockerung des Bodens vorzunehmen.

3. Gehölzpfanzungen und Wisenansaat im Plangebiet
Standortheimische Gehölzpflanzungen
Soweit in den textlichen Festsetzungen auf diese Artenliste verwiesen wird, sind folgende standortgerechte, im Naturraum heimische Gehölzarten der potenziell natürlichen Vegetation zu verwenden:

Standortheimische Gehölzarten für Anpflanzungen im B-Plan-Geltungsbereich		
Größerkronige Bäume (> 15 m Höhe):	Großblättrige und Büme 5-10 m Höhe:	
Acer platanoides	Splatzen	Corylus avellana
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus laevigata
Alnus incana	Waldleiche	Crataegus monogyna
Quercus robur	Stecheweide	Prunus alba
Tilia cordata	Waldreife	Sambucus nigra
		Schwarzlöhle
Mittelskronige Bäume:	Sträucher < 5 m Höhe:	
Acer compense	Feldahorn	Eucomyia europaea
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Lonicera xylosteum
Carpinus betulus	Haselnuß	Hedera helix
Populus tremula	Zitterpappel	Salix cinerea
Sorbus aucuparia	Eberesche	Salix purpurea
		Viburnum opulus
		Schreibtbl



Ergänzende Hinweise für die Ausführung:

Es sind geteigerte Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberharzgebiet“, entsprechend dem „Leitfaden zur Verwendung geteigertener Gehölze“ (Bauwerksministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktionsbereich (BMU) 2012) zu verwenden. Wenn bestimmte Arten aus dem Vorkommensgebiet 4 nachweislich nicht lieferbar sind, können im Einzelfall Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 1 (Norddeutsches Tiefland) verwendet werden.

Alle Hochstämme im Plangebiet sind jeweils an einem Dreieck fachgerecht anzubinden und über mindestens fünf Jahre mindestens einmal jährlich zu pflegen und bei Bedarf zu wässern. Der Stamm ist mit Schaffmalen vor Sonnenstrahlung zu schützen.

Die Pflanzflächen müssen eine Mindeststärke des Oberbodens von 0,3 m aufweisen.

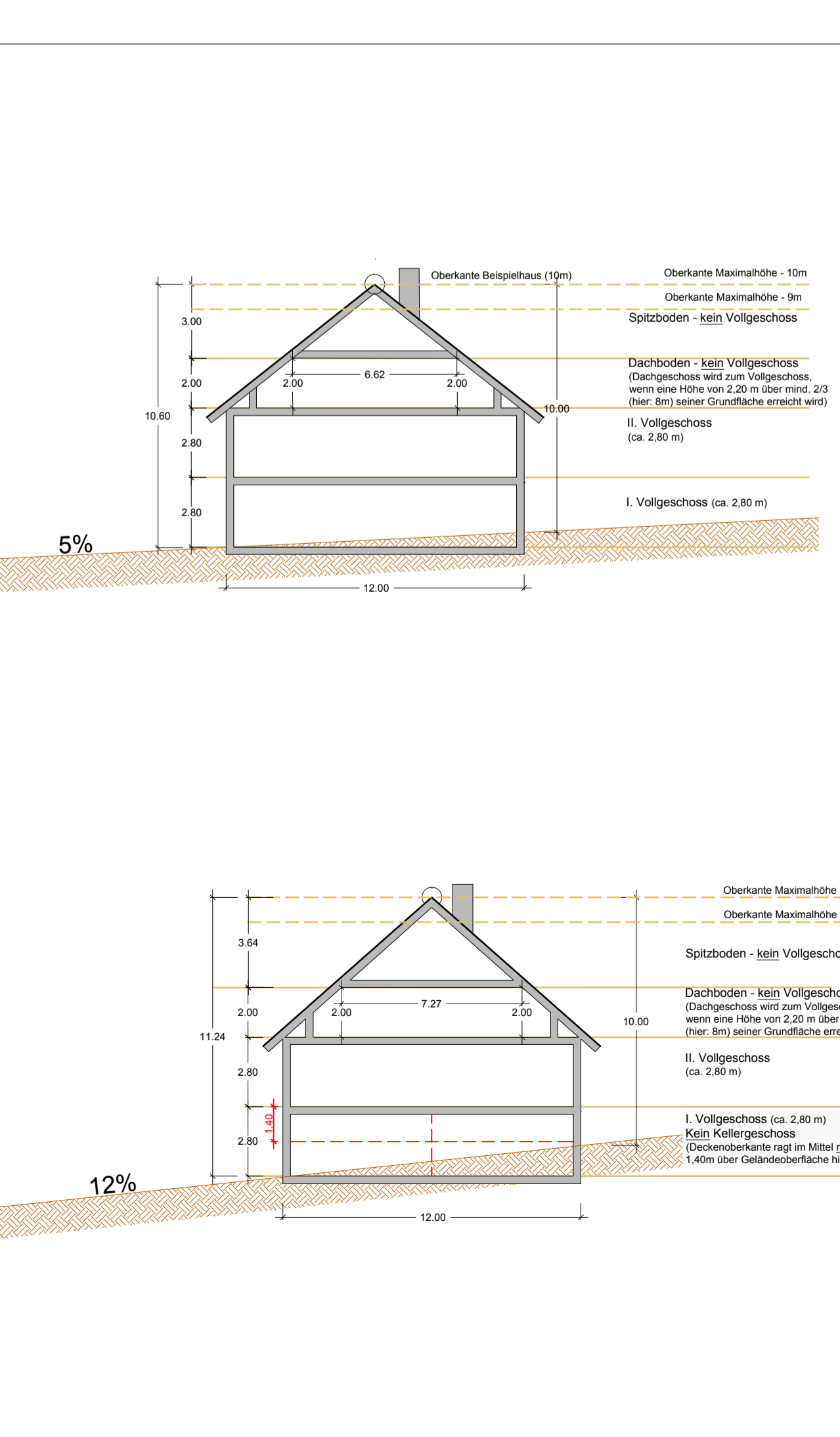
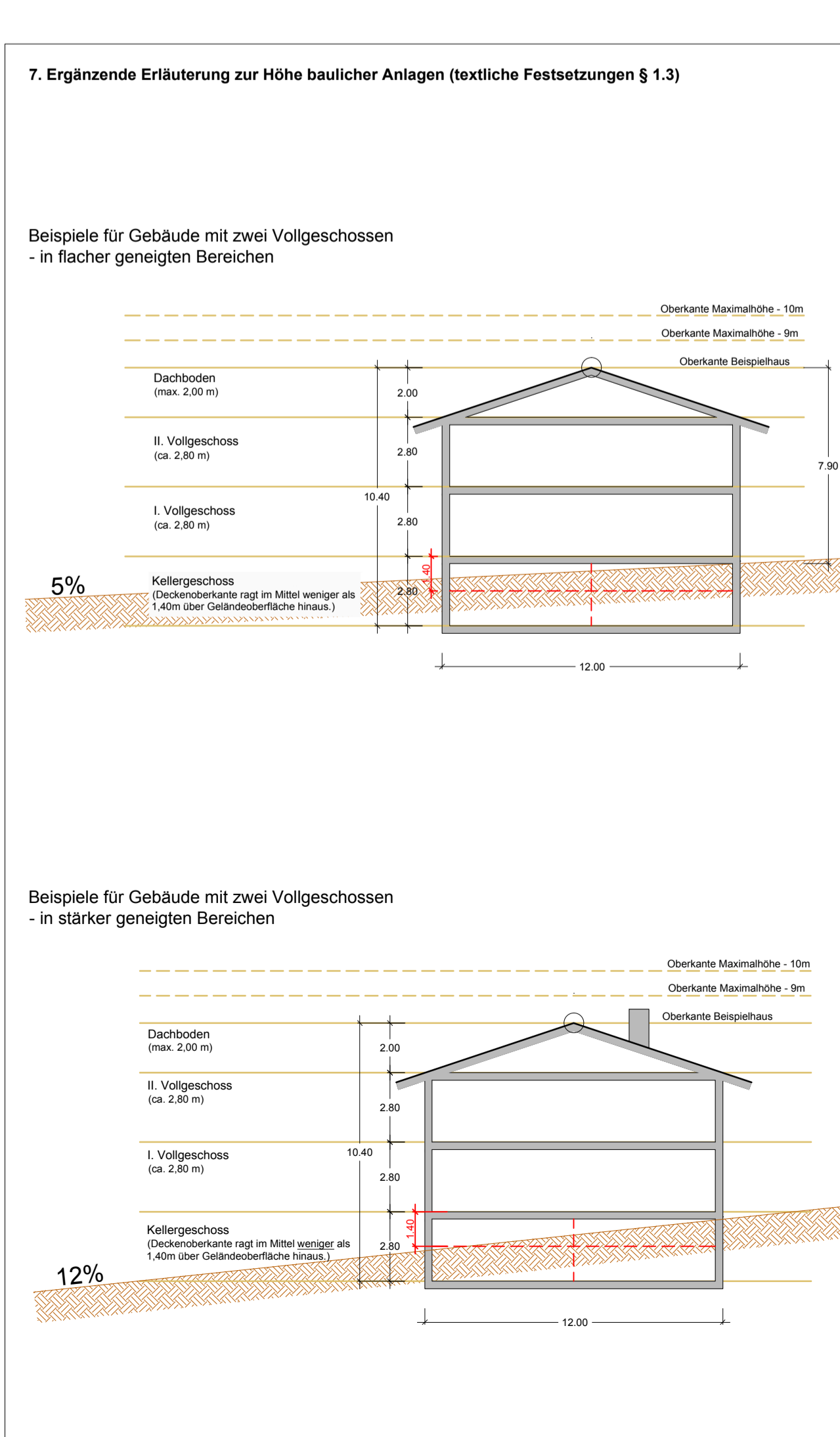
Wisenansaat
Für die Wisenansaat (Entwicklungsziel: extensives Grünland) in der Maßnahmenfläche § 5.1 der Festsetzungen sowie in der extensiven Ausgleichsfläche 1, 3 und 7.1 der Festsetzungen ist geteigertes Saatgut in Form von Beegut in dem Produktionsum 4 „Westdeutsches Berg- und Hügelland“ unter Beachtung der DIN 19919 (Vegetationstechnik im Landschaftsbauland und Saatenbau) zu verwenden.

Es ist eine Regisatursumme für frische, nährstoffreiche Standorte mit extensiver Nutzungsplanung zu verwenden. Das Mischungsverhältnis Blumen zu Gräsern ist im Rahmen der Aushilfsplanung festzusetzen.

4. Definition des Fußpunktes für die Höhenbegrenzung
Als bergseitige Außenwand wird die Wand bezeichnet, die im Mittel ihrer gesamten Länge am höchsten im gewachsenen Gelände gelegen ist. Als Fußpunkt für das Maß der Höhenbegrenzung wird der Punkt dieser Wand gewählt, der am höchsten im gewachsenen Gelände gelegen ist.

5. Bauvorschriften
Innerhalb der gesetzlich geltenden Bauvorschriftenzone gemäß § 24 NSRG sind Hochbauten jeder Art anzulegen (hier in Abwägung mit der NSRG/GB Normen reduziert auf 15 m Abstand zum Fahrbahnrand der Kreisstraße 53) sowie Abschüttlungen und Abgrabungen größeren Umfangs (hier für das NSRG in Abwägung mit der NSRG/GB Normen reduziert auf 10 m Abstand zum Fahrbahnrand der Kreisstraße 53).

6. Einschnitthöhe in Vorschriften
Die mit den textlichen Festsetzungen in Bezug genommenen Vorschriften (DIN-Normen etc.) können während der Offenerstellung / Oberarbeiten dort eingehalten werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan der Begründung zu demnach Ersatzlich beibehalten wird.



Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBayO) werden die nachfolgenden Festsetzungen erlassen. Es gelten die Bestimmungen der NBayO i.d.F. vom 03.04.2012 (NBayO, GVBl. S. 46).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift entspricht dem des Bebauungsplans Nr. 57 „Steinriesen IV“.

§ 2 Dachgestaltung
2.1 Als Faktoren für Dachdeckungen sind „rot“, bis „rotbraun“ sowie „braun“ bis „dunkelbraun“ oder „anthrazit“ zulässig.
2.2 Glänzende oder reflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden. Ausgenommen hiervon sind der Gesamt-Deckungsfläche untergeordnete Einzelbauteile.
2.3 Abwehrend hiervon sind Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf Dachflächen zulässig. Glasbauten und Wintergärten sind ebenfalls zulässig.
2.4 Begrigte Dächer sind zulässig.

§ 3 Einfriedigungen
Straßenseitige Einfriedigungen der Grundstücke dürfen eine Höhe von 1,20 m über dem nächstgelegenen Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

§ 4 Ordnungsvorgaben
4.1 Ordnungsvorgang handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBayO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vor- oder fertiggestellt eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den vorgenannten Anforderungen entspricht.
4.2 Ordnungsvorgaben können gemäß § 80 Abs. 5 NBayO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten
Die örtliche Bauvorschrift tritt mit der Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 57 „Steinriesen IV“ in Kraft.

Maßstab: 1:200

Santgemeinde Rodenberg, Landkreis Schaumburg Stadt Rodenberg

Bebauungsplan Nr. 57 „Steinriesen IV“ mit örtlicher Bauvorschrift - AUSFERTIGUNG (gez.-Fassung) -

Planzeichnerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB), §§ 1 - 11 BauNutzungsverordnung - BauNBVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNBVO)
GRZ II Grundflächenzahl, Höchstmaß Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter über gewachsener Geländeoberfläche, Höchstmaß Höhenlinien in Meter über Normalnull (NNH) gemäß Bestandsaufmaß Dipl.-Ing. Lutz Grottk & Co.KG, 01515 Wunstorf (Stand: 09/2015) (Böschungsbasis für die Höhenfestsetzung)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNBVO)
○ offene Bauweise
△ nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
— Baugrenze
— Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
— Straßenverkehrsflächen, öffentlich
— Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung: Fuß- und Radverkehr, öffentlich
— Straßenbegrenzungslinie
— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und Abs. 6 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
■ Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
○ Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)
○ Zweckbestimmung: Ortsumföhrung (Pumpstation)
— unterirdische Hauswasser- und Hauptwasserleitung

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
— unterirdische Hauswasser- und Hauptwasserleitung

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
■ Öffentliche Grünflächen
○ Zweckbestimmung: Parkanlage
○ Zweckbestimmung: Ortsrandbegrenzung
○ Zweckbestimmung: Regenschuldenbecken

8. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB und Abs. 6a)
— Überschwemmungsgebiet „Roderberger Aue“

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 23 und Abs. 6 BauGB)
■ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
■ Landschaftsschutzgebiet - Voraussetzung erfüllt
■ „Roderberger Auenordnung u. Busenruhe bis 60°“
■ Naturschutzgebiet - Voraussetzung erfüllt
■ „Roderberger Aue (einschl. Mühlenbach)“

10. Sonstige Planzeichen
■ Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
■ Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) hier: Auenbereich gemäß § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NSStG)
■ Lärmpegelbereiche (erforderliches resultierendes bewertetes Luftschalldruckmaß mit Schallübertragung über flankierende Bauteile (erf. Fw, res.))
I: erf Fw res. = 30 dB
II: erf Fw res. = 35 dB
III: erf Fw res. = 40 dB
— Schallbeurteilungspegel nachts > 45dB(A)

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 Abs. 3 BauNBVO)
■ Adaltheimerstelenplatz

11. Sonstige Darstellungen - ohne Festsetzungscharakter
■ Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der benachbarten, rechtskräftigen Bebauungspläne
■ Planung Regenwasserentsorgung und -ableitung Büro von Luckwald, 31787 Hameln (Stand: 13.05.2016)
* Nachbarnotiz Darstellung (§ 9 Abs. 4 und BauGB)

Planverfasser: Landschaftsarchitekturbüro Georg von Luckwald
Landesarchivarchivbüro
Katasterverwaltung o. u. u.

Maßstab: 1:50,000
Datum: Juli 2016

Planverfasser: Stadt Rodenberg
Landesarchitekturbüro Georg von Luckwald
Landesarchivarchivbüro
Katasterverwaltung o. u. u.

Antstraße 5
31162 Rodenberg
Tel.: 0511/61464, www.luckwald.de