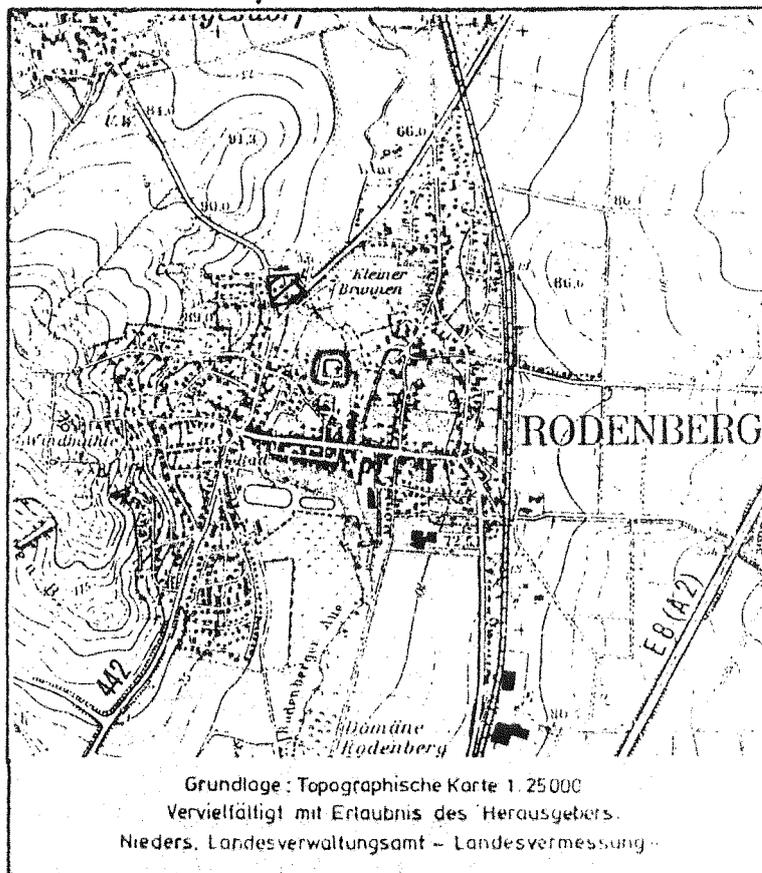


S t a d t R o d e n b e r g
Landkreis Schaumburg Regierungsbezirk Hannover

B e g r ü n d u n g
B e b a u u n g s p l a n N r . 2 5
" B o d e n w i n k e l "
A u f h e b u n g N R . 1 1

Übersichtsplan Maßstab 1:25000



Ausgearbeitet : Ortsplaner Dipl.-Ing. Hans Bundtzen

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. <u>Allgemeines/ Verfahrensablauf</u>	3
1.1 Geltungsbereich	3
1.2 Erfordernis und Zweck der Planung	3
1.3 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	5
1.4 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 BauGB	6
1.5 Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB	8
2. <u>Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes</u>	9
2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung	9
2.1.1 Städtebauliche Werte	9
2.1.2 Allgemeines Wohngebiet	9
2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept	11
2.2.1 Maß der baulichen Nutzung	11
2.2.2 Bauweise, Baugrenzen	11
2.2.3 Grünflächen	11
2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft	12
2.3 Verkehrsflächen	13
2.3.1 Individualverkehr	13
2.3.2 Ruhender Verkehr	13
2.4 Umweltschutz	14
2.4.1 Emissionen aus der Nachbarbebauung, sowie aus der nördlich benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle	14
2.4.2 Emissionen aus dem Verkehr	14
2.5 Ver- und Entsorgung	14
2.5.1 Elt. Strom, Wasser, Brandschutz	14
2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung	15
2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen	15
2.6 Nachrichtliche Übernahme	15
2.6.1 Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue	15
3. <u>Durchführung des Bebauungsplanes</u>	16
3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebau- ungsplanes alsbald getroffen werden	16
3.2 Überschläglich ermittelte Kosten für die Durchführung der Erschließung	16
3.3 Bodenordnende Maßnahmen	16
4. <u>Verfahrensvermerke</u>	17
4.1 Auslegungsbeschluß	17
4.2 Prüfung der Bedenken und Anregungen gem § 3 Absatz 2 BauGB / Satzungsbeschluß	17
4.3 Beschluß der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB	17

1. Allgemeines/ Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Rodenberg faßte in seiner Sitzung am 10.11.87 den Beschluß, anstelle des z.Zt. rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 "Bodenwinkel", den Bebauungsplan Nr. 25, im Sinne von § 30 des Baugesetzbuches aufzustellen.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird folgendermaßen abgegrenzt :

- im Norden : durch den Anliegerweg "Im Bodenwinkel" und die Nordgrenze des Flurstücks 35/42,
- im Osten : durch die Westgrenzen der Flurstücke 42/6, 228/7 und die Allee (B 442),
- im Suden : durch die Nordgrenze des Flurstücks 34/4,
- im Westen : durch die K 53 "Am Weidenkamp".

1.2 Erfordernis und Zweck der Planung

Die Festsetzungen des augenblicklich rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurden zum Teil bis heute (trotz der inzwischen fast vollständig vorhandenen Wohnbebauung) nicht realisiert.

Im übrigen weicht auch die im Nordosten erfolgte Grundstcksvermessung wesentlich von der früheren Abgrenzung des Plangeltungsbereiches ab. Der ehemalige "Algesdorfer Kirchweg" ist als Fußwegverbindung völlig entfallen. Als Restparzelle geblieben ist lediglich das Flurstück 37/7, das nach dem Bebauungsplan Nr. 11 als Verbreiterung des Weges "Im Bodenwinkel" in Anspruch genommen werden sollte.

Auf diesem ehemaligen Fuwegabschnitt befindet sich heute eine dichte Baum- und Strauchpflanzung als wirksame optische Abgrenzung zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem nördlich unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichem Betriebsgrundstück.

Unter den vorgenannten Gesichtspunkten ist es zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung und zur angemessenen Sicherung der verkehrlichen Erschließung erforderlich, die aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg hervorgehenden Planungsziele mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25, unter gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Bodenwinkel", wobei die damals in den Geltungsbereich einbezogene Sichtfläche im Nordwesten entfällt, zu verwirklichen.

Dabei sind folgende Fakten von besonderer Bedeutung :

- o Der mittlerweile als "Grünschutzpflanzung" nördlich vom Anliegerweg "Im Bodenwinkel" vorhandene Abschnitt des ehemaligen "Algedorfer Kirchweges" gehört nicht der Gemeinde, sondern dem Eigentümer des Flurstücks 39/4. Eine Einigung hinsichtlich des verbreiterten Wegeausbaues war deshalb nicht zu erzielen.
- o Bei der relativ geringen Größe des Plangebietes genügt die verkehrliche Erschließung dieses Ortsrandbereiches durch die befestigt vorhandenen Wege auch so den speziellen Ansprüchen. Es können allerdings nur 5 öffentliche Parkplätze bestehen bleiben, weil am Südenende des Anliegerweges ein Wendepplatz mit 18,00 Meter Durchmesser (LKW- Wendekreis) freigehalten werden muß.
- o Die insgesamt im Privateigentum befindlichen Teilstücke des ehemaligen "Algedorfer Kirchweges" wurden durch die Grundstücksneuvermessung mit den jeweils angrenzenden Parzellen vereinigt.

1.3 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der am 17.10.1980 durch die Bezirksregierung Hannover unter Az.: 309. 7-21101-2-57/7/80 genehmigte Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg weist den Bereich des Bebauungsplanes "Bodenwinkel" als allgemeines Wohngebiet aus.

Diese Darstellung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25, Aufhebung Nr. 11, konkretisiert, wobei die Bestimmungen über das Maß der baulichen Nutzung (zur Vermeidung von Vertrauensschäden) gleichlautend aus dem z.Zt. rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11 übernommen werden.

Der Plangeltungsbereich ist inzwischen fast vollständig mit Wohnhäusern bebaut.

Mit den Dingen des täglichen Bedarfs können sich die vorhandenen und die hinzukommenden Bewohner des Plangebietes im südöstlich angrenzenden Ortszentrum versorgen.

Im Flächennutzungsplan ist östlich der Bebauungsplan-Abgrenzung eine vorsorgliche gemeindeseitige Umgehungsstraßenplanung dargestellt, die nördlich der auf dem Flurstück 39/4 gelegenen Hofstelle mit einem geplanten Anschluß an die K 53 versehen ist.

Diese Trassierung ist nicht mehr aktuell, sie wird von der Samtgemeinde Rodenberg :

- a) nach dem jüngst teilweise erfolgten Ausbau der K 53 und
- b) wegen der bereits seit Jahren bestehenden Verkehrsregelung durch Ampeln an der Kreuzung zwischen der Rodenberger Allee (B 442) und der B 65, im Süden von Bad Nenndorf, nicht weiterverfolgt.

Ansonsten werden Fragen der überörtlichen Regionalplanung und der Raumordnung durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Für die Neukonzipierung des Bebauungsplanes Nr. 25 kann von einer Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches abgesehen werden, weil die Aufstellung, bzw. die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11, nur unwesentliche Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbarbereiche hat.

1.4 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Absatz 1 BauGB

Die eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich hauptsächlich auf :

- o Bestand und Planung von Fernmeldeeinrichtungen,
- o Festsetzung der Bauverbotszone entlang der B 442, entsprechend § 9 Abs. 1 des FStrG,
- o Immissionsschutzbelange am Nordrand des Plangebietes,
- o Kinderspielplatzzuordnung und Sicherung der Zuwegung,
- o Oberflächenwasserableitung,
- o Ergänzung der Begründung um eine Darstellung des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 11 zur Gegenüberstellung der unterschiedlichen Abgrenzung. Erläuterung der, von der Flächennutzungsplandarstellung abweichenden, GFZ-Festsetzung. Sichtflächenfestsetzung an der Einmündung des Anliegerweges "Im Bodenwinkel" in die Kreisstraße 53.

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauGB trifft der Rat der Stadt Rodenberg (unter Berücksichtigung aller Stellungnahmen lt. § 4 (1) BauGB) die im einzelnen auch aus den Formblatt-Beschlüssen ersichtliche Entscheidung.

- o Sofern Fernmeldeeinrichtungen der Deutschen Bundespost von Baumaßnahmen berührt werden sollten, wird sich die Stadt Rodenberg fristgerecht mit dem Fernmeldeamt 2 Hannover in Verbindung setzen.
- o Die Bauverbotszone entlang der B 442 wird gemäß § 9 Abs. 1 des Fernstraßengesetzes mit einer Tiefe von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ausgewiesen.

- o Die Problematik des Aneinandergrenzens von landwirtschaftlicher und Wohnbau- Nutzung am Nordrand des Plangebietes besteht bereits seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11.

Außer der, zwischen den unterschiedlichen Nutzungen mittlerweile in dichter Form herangewachsenen, optischen Abschirmung durch Sträucher und Bäume ist angesichts der besonderen örtlichen Situation jedoch kein Raum für wirksamere Immissionsschutzvorkehrungen.

Insgesamt gesehen müssen deshalb weiterhin die, in den Absätzen 2.1.2 und 2.4.1 der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 getroffenen, Aussagen zu den Immissionsschutzbelangen gelten.

- o Das Einverständnis mit dem Antrag der Stadt Rodenberg, hinsichtlich der Zuordnung des Spielplatzes im benachbarten Wohngebiet, wird zur Kenntnis genommen.

Die Herstellung einer sicheren Zuwegung soll hierbei besondere Berücksichtigung finden.

- o Der Hinweis zur vorrangig zu berücksichtigenden Verrieselung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken wird zur Kenntnis genommen.

Die im Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 11 bestehende Art der Oberflächenwasserbeseitigung geht aus Absatz 2.5.2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 hervor.

- o Zur Verdeutlichung der Abweichungen der Plangebietsabgrenzung zwischen dem aufzuhebenden Bebauungsplan Nr. 11 und dem neukonzipierten Bebauungsplan Nr. 25 wird eine Kopie des z.Zt. rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 in die Begründung aufgenommen.

Die Grenzabweichungen gehen insbesondere auf die Aufhebung des (stückweise im Privateigentum befindlichen) ehemaligen Algesdorfer Kirchweges zurück. Dementsprechend ist in dieser Zone eine Grundstücksneuvermessung erfolgt, die mit dem heutigen Kartenbild identisch ist.

Im übrigen besteht aus planungsrechtlichen Gesichtspunkten keine Veranlassung, die bisherige Plangebietsabgrenzung im Nordwesten, entlang des Schenkels einer nicht bestehen bleibenden Sichtfläche, aufrechtzuerhalten.

- o Die im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg dargestellten GFZ gelten ausdrücklich nur als Durchschnittswerte. Andererseits muß im vorliegenden Fall zur Vermeidung von Vertrauensschäden bzw. von Regreßansprüchen das augenblicklich rechtsverbindliche Maß der baulichen Nutzung unverändert übernommen werden, wobei abzusehen ist, daß eine entsprechende Ausnutzung unterbleiben wird.

- o An der Einmündung des Anliegerweges "Im Bodenwinkel" in die K 53 erfolgt eine zeichnerische Sichtflächenfestsetzung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung.

1.5 Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB

Aus dem Kreise der "Träger öffentlicher Belange" gingen während der öffentlichen Auslegung lediglich vom Straßenbauamt Hameln und vom Landkreis Schaumburg vorbehaltlos zustimmende Äußerungen ein.

"Personen" brachten in der Zeit vom 27.11.1987 bis 28.12.1987 keinerlei Bedenken und Anregungen vor.

2. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im Geltungsbereich des noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 "Bodenwinkel" ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das soll auch im, räumlich geringfügig veränderten, Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 so bleiben.

Bebaut sind momentan 9 Grundstücke mit Wohnhäusern in Einzel- und Doppelhausform.

Zur baulichen Nutzung zur Verfügung stehen noch 4 Grundstücke.

2.1.1 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet umfaßt eine Größe von brutto

0,7727 ha

Erschließungsflächen :

Weg	540 qm
Parkplatz	60 qm
Wendeplatz	400 qm

0,1000 ha

Netto- Bauland

0,6727 ha

Die Erschließungsflächen umfassen rd. 13 % des Bruttobaulandes

Bebauungsdichte im Plangebiet

vorhanden	9 Wohneinheiten
geplant	4 Wohneinheiten

13 Wohneinheiten

bei durchschnittlich 2,5 Personen je WE

vorhanden	23
geplant	10

33 Personen

2.1.2 allgemeines Wohngebiet

Die unter der WA- Darstellung des Flächennutzungsplanes begonnene Wohnbaunutzung wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes in ihrem Erscheinungsbild am Nordrand von Rodenberg nicht verändert.

Umgeben ist das WA- Gebiet im Westen von dem WR- Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 "Weidenkamp", im Süden und Osten von WA- Nutzungen und im Norden von einer landwirtschaftlichen Hofstelle.

Insoweit ändert sich für den Plangeltungsbereich nichts daran, daß er gelegentlichen Beeinträchtigungen ausgesetzt ist.

Über diese, leider unvermeidliche, Nutzungskollision und über die daraus resultierenden Konsequenzen war sich der Rat der Samtgemeinde Rodenberg schon im Rahmen seiner vorbereitenden Bauleitplanung im klaren. Er hat dabei jedoch, neben der Beachtung des Zentralitätsgebotes mit seinen Erschließungsbedingungen, in besonderer Weise den vorwiegend ländlichen Siedlungscharakter am Nordrand von Rodenberg berücksichtigt.

Deshalb wird auch gegenwärtig das Aneinandergrenzen von Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzung und die dabei von Zeit zu Zeit eintretenden Beeinträchtigungen der Wohnbebauung durch die Auswirkungen des landwirtschaftlichen Betriebsablaufes nicht als unzumutbare Minderung der Wohnbaunutzung empfunden.

Durch die "Textlichen Festsetzungen" wird eine Nutzungseinschränkung vorgenommen, die die Zulässigkeit der, unter § 4 Abs. 3 Ziffern 1 bis 6 der Baunutzungsverordnung bezeichneten Ausnahmen :

- o Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- o sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- o Anlagen für Verwaltungen und für sportliche Zwecke
- o Gartenbaubetriebe
- o Tankstellen
- o Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung innerhalb des Plangebietes ausschließt.

Diese Einschränkung ist nötig, damit :

- o das, dem städtebaulichen Konzept entsprechende, ruhige und sichere Wohnen nicht gestört wird,
- o betriebliche Einrichtungen, die das Maß der Eigenentwicklung überschreiten, in dem, der Wohnbebauung vorbehaltenen, Ortsrandbereich nicht entstehen und
- o dieses Gebiet auch weiterhin durch eine kleinteilige Baustruktur, durchsetzt mit entsprechenden Grünelementen, gegliedert bleibt.

2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept

2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung entspricht den Vorgaben des z.Zt. rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11.

Die Bestimmung der gleichfalls übernommenen Geschoßhöhe steht im Einklang mit den Durchschnittswerten der, in der Umgebung vorhandenen, Bebauung.

2.2.2 Bauweise, Baugrenzen

Angesichts der augenblicklich rechtsverbindlichen Bestimmung bzw. entsprechend den daraufhin entstandenen Baulichkeiten, wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind -wie bisher- nur Einzel- und Doppelhäuser.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind, in Anpassung an den Bestand, unterschiedlich breit bemessen. Sie verlaufen teilweise bandartig mit Tiefen zwischen 15,00 und 17,00 Meter, ansonsten werden sie mit Hilfe von Abstandsmaßen zu den äußeren Grundstücksgrenzen gebildet.

Als Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen dienen ausschließlich Baugrenzen, damit zur Realisierung von Um-, An- oder Neubauten die größtmögliche Gestaltungs- bzw. Platzierungsfreiheit gegeben ist.

2.2.3 Grünflächen

Infolge der geringen Größe werden innerhalb des Plangebietes -übereinstimmend mit dem z.Zt. rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 11- keine Grünflächen festgesetzt.

Das erscheint auch deshalb nicht nachträglich nötig, weil sowohl der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch seine unmittelbare Umgebung seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 11, also seit nunmehr rd. 16 Jahren, ausreichend mit herangewachsenem Grün, bestehend aus einheimischen Bäumen und Sträuchern, durchsetzt ist.

Die im Bebauungsplan Nr. 11 nicht vorgesehene Anlage eines Spielplatzes für Kinder im Alter zwischen 6 und 12 Jahren ist aus privatrechtlichen Gründen auch nachträglich innerhalb des Plangebietes nicht mehr möglich.

Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder dieser Altersgruppe muß mindestens 2 v.H. der im Plangeltungsbereich zulässigen Geschoßfläche betragen, gleichfalls aber mindestens 400 qm groß sein.

Geschoßfläche des Netto- Baulandes :

6.727 qm x GFZ (0,8) = 5.382 qm
 hiervon 2 v.H. = 108 qm

In diesem Fall wird der, mit rd. 350 m Wegstrecke und ohne Überschreitung der stärker frequentierten Rodenberger Allee (B 442), nächstgelegene Spielplatz innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 21 B "Auf der Kammer" (der sich im Genehmigungsverfahren befindet) dem Bebauungsplan Nr. 25 zugeordnet.

Aufgrund der besonderen planungsrechtlichen Situation beantragt die Stadt Rodenberg, nach § 5 Absatz 2 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes eine Ausnahme von den Anforderungen in § 2 Absatz 2 des NSpPG zuzulassen und auf einen Spielplatz innerhalb des Plangebietes zu verzichten, weil in der vorgenannten Entfernung auf dem dort alsbald anzulegenden Spielplatz genügend Raum zur Verfügung steht, in dem dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis gleichwertig entsprochen werden kann.

2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft

Die, z.Zt. mit 9 Wohnhäusern und Nebengebäuden besetzte, Plangebietsoberfläche fällt geringfügig von Nordwesten nach Südosten ab.

Entlang des Westrandes verläuft die K 53 (Am Weidenkamp).

Die nördlich angrenzende Hofstelle ist durch eine dichte Baum- und Strauchpflanzung, angelegt auf einem Abschnitt des ehemaligen "Algesdorfer Kirchweges", gegenüber dem WA- Gebiet optisch völlig abgeschirmt.

Im Osten grenzt WA- Bebauung bzw. die Rodenberger Allee (B 442) an.

Südlich des Plangeltungsbereiches liegen wiederum Wohnbaugrundstücke.

Das Gebiet des Bebauungsplanes selbst weist eine, inzwischen rd. 16 Jahre alte, Durchgrünung mit Sträuchern und Bäumen auf.

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 6 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes werden bei diesem innerörtlich gelegenen Bereich dadurch berücksichtigt, daß auch die noch unbebauten Grundstücke privatrechtlich in gleicher Weise mit einheimischen Bäumen und Sträuchern durchgrünt werden.

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1 Individualverkehr

Der Wohnweg "Im Bodenwinkel" genügt, angesichts des sehr kleinen Plangebietes am Nordrand der Stadt Rodenberg, in seiner jetzigen Breite erfahrungsgemäß durchaus den verkehrstechnischen Erschließungsanforderungen. Er besitzt an seinem Südende einen ausreichend groß bemessenen Wendepplatz, dessen Fahrbahndurchmesser von 18,00 Metern die LKW- Wendemöglichkeit gewährleistet.

Damit wird § 16 Abs. 1 der Unfallverhütungsvorschrift (UVV) entsprochen, wonach die Müllbeseitigung (Abholung) nur dann erfolgen darf, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, daß ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird.

Unter diesem Gesichtspunkt können aus der streifenartigen Parkplatzfestsetzung im Bebauungsplan Nr. 11 allerdings nur 5 öffentliche Parkplätze nördlich des Wendekreises bestehen bleiben.

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb der für die K 53 und für die B 442 festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen.

Zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit gilt § 31 Abs. 2 des Niedersächsischen Straßengesetzes, wonach Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere, mit dem Grundstück nicht fest verbundene, Einrichtungen -soweit sie die Sicht behindern- unzulässig, also zu beseitigen sind, sofern das vom Straßenbaulastträger gefordert wird.

Wegen der nur rd. 30 m nördlich des Plangebietes liegenden Ortsdurchfahrtsgrenze und der dort gleichzeitig beginnenden starken Steigung der K 53 werden aus Verkehrssicherheitsgründen darüberhinaus Anfahr- Sichtflächen mit Schenkellängen auf dem Anliegerweg "Im Bodenwinkel" von 10 m und auf der K 53 von jeweils 70 m in den Bebauungsplan übernommen, die lt. "Textlicher Festsetzung" unter Bezugnahme auf § 31 Abs. 2 des NStrG ständig auch von Bewuchs über 0,80 m Höhe freibleiben müssen.

2.3.2 Ruhender Verkehr

Die Einstellplätze für die vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und der Besucher der baulichen Anlagen (§ 47 Abs. 2 NBauO) müssen gem. § 47 Abs. 4 der Niedersächsischen Bauordnung auf den Baugrundstücken geschaffen werden. (Hierzu Ausf. Best. zu §§ 46 und 47 NBauO mit Anlage : Richtlinien für den Einstellplatzbedarf vom 27.07.1979 -Nds.MBl.S. 1479-).

Besondere Flächen für den öffentlichen ruhenden Verkehr (Besucher, Lieferanten, Taxis, Möbelwagen usw.) sind bei der geringen Größe des Plangebietes entbehrlich. Die nördlich des Wendekreises verbleibenden Parkplätze reichen zur Aufnahme des öffentlichen ruhenden Verkehrs aus.

2.4 Umweltschutz

2.4.1 Emissionen aus der Nachbarbebauung, sowie aus dem nördlich benachbarten landwirtschaftlichen Hofgrundstück

Zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt müssen die Belange des Umweltschutzes generell berücksichtigt werden.

Der Planungsgrundsatz einer räumlichen Trennung von, sich gegenseitig beeinträchtigenden, unterschiedlichen Nutzungen steht in diesem Falle nicht zur Debatte, weil es sich sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der westlichen, südlichen und östlichen Nachbarschaft um gleichgeartete bauliche Nutzungen handelt und weil das Vorhandensein der nördlich angrenzenden Hofstelle seit Bestehen der Wohnbebauung keine wesentliche Beeinträchtigung mit sich gebracht hat.

2.4.2 Emissionen aus dem Verkehr

Die westlich des Plangebietes verlaufende K 53 stellt über Algesdorf die Verbindung zwischen der B 442 und der B 65 her. Auf ihr liegt jedoch (innerhalb der OD-Grenze) kein so emissionsträchtiger Verkehr, der die Einrichtung passiver Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern bzw. aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wälle, Wände) erfordern würde.

Gegenüber der, den Ostrand des Planbereiches berührenden, Rodenberger Allee (B442) stellt die (innerhalb der OD-Grenze) auf den bebauten Grundstücken herangewachsene Eingrünung eine, im wesentlichen ausreichende, Abschirmung gegen die Verkehrsemissionen dar. Darüberhinausgehende Maßnahmen sind auf dem, nach § 9 Abs. 1 des Fernstraßengesetzes von Bebauung freizuhaltenden, Grundstücksstreifen möglich.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Elt. Strom, Wasser, Brandschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewährleistet das Elektrizitätswerk Wesertal GmbH die Versorgung mit elektrischer Energie aus dem vorhandenen Ortsnetz. Die Errichtung einer Umformerstation ist hierzu nicht erforderlich.

Durch das, in Rodenberg vorhandene, zentrale Wasserversorgungsnetz können die bebauten und die zur baulichen Nutzung vorgesehenen Grundstücke mit Trinkwasser in ausreichender Menge und einwandfreier Qualität, sowie auch mit Brauch- und Feuerlöschwasser in genügendem Umfang versorgt werden.

Zur Gewährleistung des Brandschutzes verlaufen im Plangebiet ausreichend dimensionierte Leitungen mit DIN-gerechten Unterflurhydranten in den erforderlichen Abständen.

Bezüglich der Wasserverbrauchsmenge ergeben sich für das Plangebiet entsprechend der, sowohl im Flächennutzungsplan dargestellten baulichen Nutzung, als auch aufgrund der, diesem Bebauungsplan vorausgegangenen verbindlichen Bauleitplanung, keine neuen Beurteilungsgesichtspunkte.

2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung

Das, aus dem Plangebiet anfallende, Schmutzwasser wird durch Abflußleitungen (Druckrohre) der bei Apelern liegenden zentralen Kläranlage der Samtgemeinde Rodenberg zugeführt.

Hinsichtlich der schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers in Richtung Rodenberger Aue ergeben sich durch die Bebauungsplan-Neukonzipierung keine gravierenden Änderungen gegenüber den bisherigen Bemessungsgrundlagen.

In Anbetracht der innerhalb des Plangeltungsbereiches hinzukommenden 4 Wohnhäuser wird nur unbedeutend mehr Niederschlagswasser durch (privatrechtlich gesicherte) Regenwasserabflußleitungen (für die planungsrechtlich eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt wird) in den Vorfluter bzw. in die Unterliegengewässer gelangen, als das im Augenblick der Fall ist.

2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen

Durch die, vom Landkreis Schaumburg betriebene, zentrale Müllabfuhr ist eine vorschriftsmäßige Beseitigung der Abfälle im Samtgemeindegebiet sichergestellt.

Altablagerungen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

2.6 Nachrichtliche Übernahme

2.6.1 Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt mit seiner Ostspitze die Abgrenzung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Rodenberger Aue.

3. Durchführung des Bebauungsplanes

3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
alsbald getroffen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 25 "Bodenwinkel" -Aufhebung Nr. 11- ermöglicht die Realisierung städtebaulich geordneter Verhältnisse, ohne daß dazu der weitere Ausbau von öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich wäre.

Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 ist zur Sicherung der geordneten Müllabfuhr lediglich die Aufhebung einiger öffentlicher Parkplätze bzw. an deren Stelle die Freihaltung des Wendekreises von 18,00 Meter im Durchmesser erforderlich.

3.2 Überschläglich ermittelte Kosten für die Durchführung
der Erschließung

Durch den Bebauungsplan Nr. 25, Aufhebung Nr. 11, werden weder Grunderwerbs- noch Erschließungsmaßnahmen nötig. Demzufolge fallen keine Erschließungskosten an.

Damit sind auch keine, anteilig von der Stadt Rodenberg zu tragende, Erschließungskosten zu berücksichtigen.

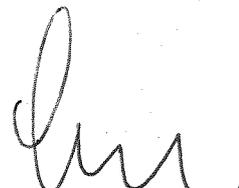
3.3 Bodenordnende Maßnahmen

Die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 "Im Bodenwinkel" ist nicht von bodenordnenden Maßnahmen abhängig.

Rodenberg, am 05. Januar 1988



.....
Bürgermeister

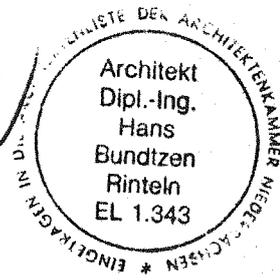


.....
Gemeindedirektor

4. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet am 23. Juni 1987

Ortsplaner
Dipl.-Ing. Hans Bundtzen
Wilhelm- Busch- Weg 21
3260 R i n t e l n 1



4.1 Der Rat der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 10. November 1987

dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16. November 1987

ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 27.11.1987 bis 28.12.1987 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen

Rodenberg, am 05. Januar 1988

.....
Gemeindedirektor

4.2 Der Rat der Stadt Rodenberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in seiner Sitzung am 17. Mai 1988 als Satzung (§ 10 BauGB)

4.3 sowie die Entwurfsbegründung gemäß § 9 Absatz 8 BauGB als Begründung der Entscheidung beschlossen

Rodenberg, am 25. Mai 1988

.....
Gemeindedirektor