

# Bauleitplanung der Stadt Rodenberg

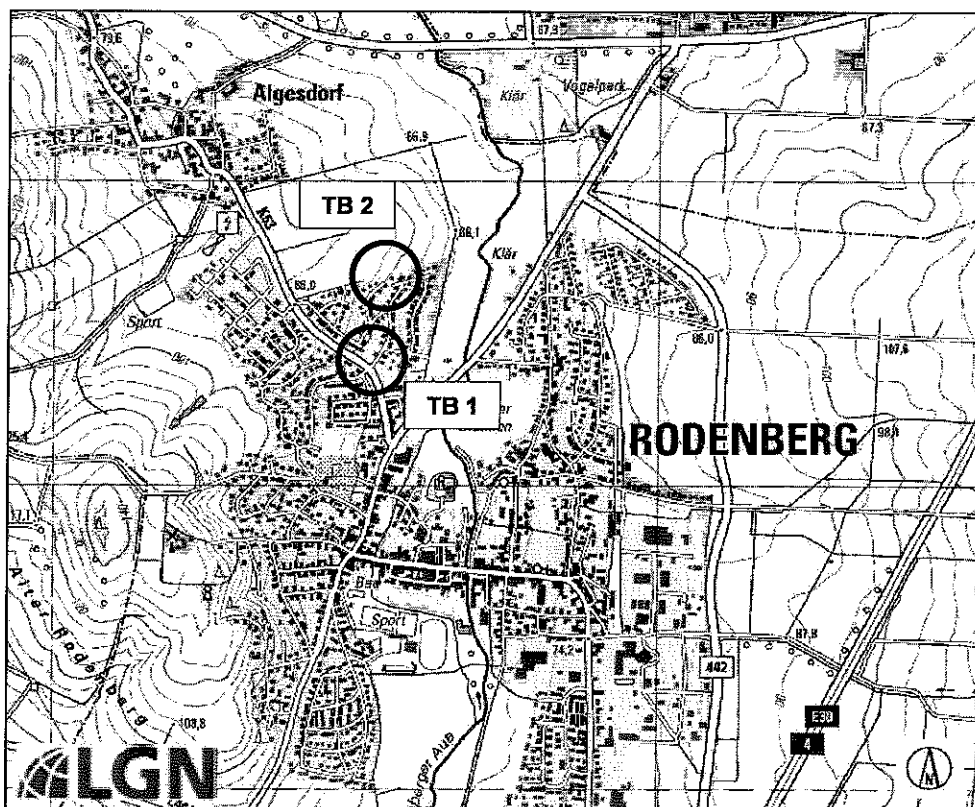
## Landkreis Schaumburg – Samtgemeinde Rodenberg

### Bebauungsplan Nr. 35 A "Steinriesen" 3. Änderung

einschl. örtlicher Bauvorschriften

(gem. § 13 a BauGB)

**Begründung**  
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



**Urschrift**



## **Gliederung**

### **Teil I Begründung**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1 Grundlagen</b>  | <b>3</b>  |
| <b>2 Aufgabe des Bebauungsplanes der Innenentwicklung</b>    | <b>3</b>  |
| <b>3 Städtebauliches Konzept</b>                             | <b>4</b>  |
| 3.1 Räumlicher Geltungsbereich                               | 4         |
| 3.2 Zustand des Plangebietes                                 | 6         |
| 3.3 Ziele und Zwecke der Planung                             | 10        |
| <b>4 Inhalt des Bebauungsplanes</b>                          | <b>11</b> |
| 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung                        | 11        |
| 4.2 Öffentliche Grünflächen                                  | 12        |
| 4.3 Örtliche Bauvorschriften                                 | 13        |
| 4.4 Verkehr  | 13        |
| 4.5 Kinderspielplatz   | 14        |
| <b>5 Belange von Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung</b> | <b>14</b> |
| 5.1 Eingriffsregelung/ Umweltverträglichkeitsprüfung         | 14        |
| 5.2 Umweltvorsorge/grünordnerische Festsetzungen             | 15        |
| <b>6 Immissionsschutz</b>                                    | <b>16</b> |
| <b>7 Altlasten</b>   | <b>17</b> |
| <b>8 Denkmalschutz</b>                                       | <b>17</b> |
| <b>9 Daten zum Plangebiet</b>                                | <b>18</b> |
| <b>10 Durchführung des Bebauungsplanes</b>                   | <b>18</b> |
| 10.1 Bodenordnung  | 18        |
| 10.2 Ver- und Entsorgung                                     | 19        |
| 10.3 Kosten  | 20        |

### **Teil II Abwägung und Verfahrensvermerke**

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| <b>1 Abwägung</b>           | <b>21</b> |
| <b>2 Verfahrensvermerke</b> | <b>22</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Anlage 1: Örtliche Bauvorschriften - nachrichtlich</b> | <b>23</b> |
|---|-----------|

## Teil I Begründung

### 1 Grundlagen

Die Stadt Rodenberg stellt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 A „Steinriesen“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB auf. Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt. Eingriffe gem. § 1 a Abs. 3 BauGB, die auf Grund der Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind, gelten gem. § 13 a Abs. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Die bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, wird entsprochen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar. Einer Anpassung des Flächennutzungsplanes gem. § 7 BauGB bedarf es nicht. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde ist in diesem Fall nicht erforderlich.

Dieser B-Plan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen geändert:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch den Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.03.2009 (Nds. GVBl. S. 72)

### 2 Aufgabe des Bebauungsplanes der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan soll gem. § 8 Abs. 1 BauGB als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung der Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Der Bebauungsplan der Innentwicklung gem. § 13 a BauGB trägt durch die Umwandlung einzelner, im Siedlungsbereich gelegener Grünflächen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bei. Der Bebauungsplan

der Innenentwicklung wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Somit besteht ein schnelles und handhabbares Instrument für die Innenentwicklung der Ortsteile.

### **3 Städtebauliches Konzept**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der 2.386 m<sup>2</sup> umfassende räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 A „Steinriesen“ erstreckt sich auf insgesamt zwei Teiländerungsbereiche (1 und 2), die sich im Wohnsiedlungsbereich „Steinriesen“ am nordöstlichen Ortsrand des Siedlungsbereiches Rodenberg befinden.

##### ***Änderungsbereich 1***

Der Änderungsbereich 1 erstreckt sich auf Flächen nördlich des Einmündungsbereiches der K 53/ Am Steinriesen und wird durch die Flurstücke 227 und 228 (teilweise) gebildet.

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches 1 wird wie folgt räumlich begrenzt:

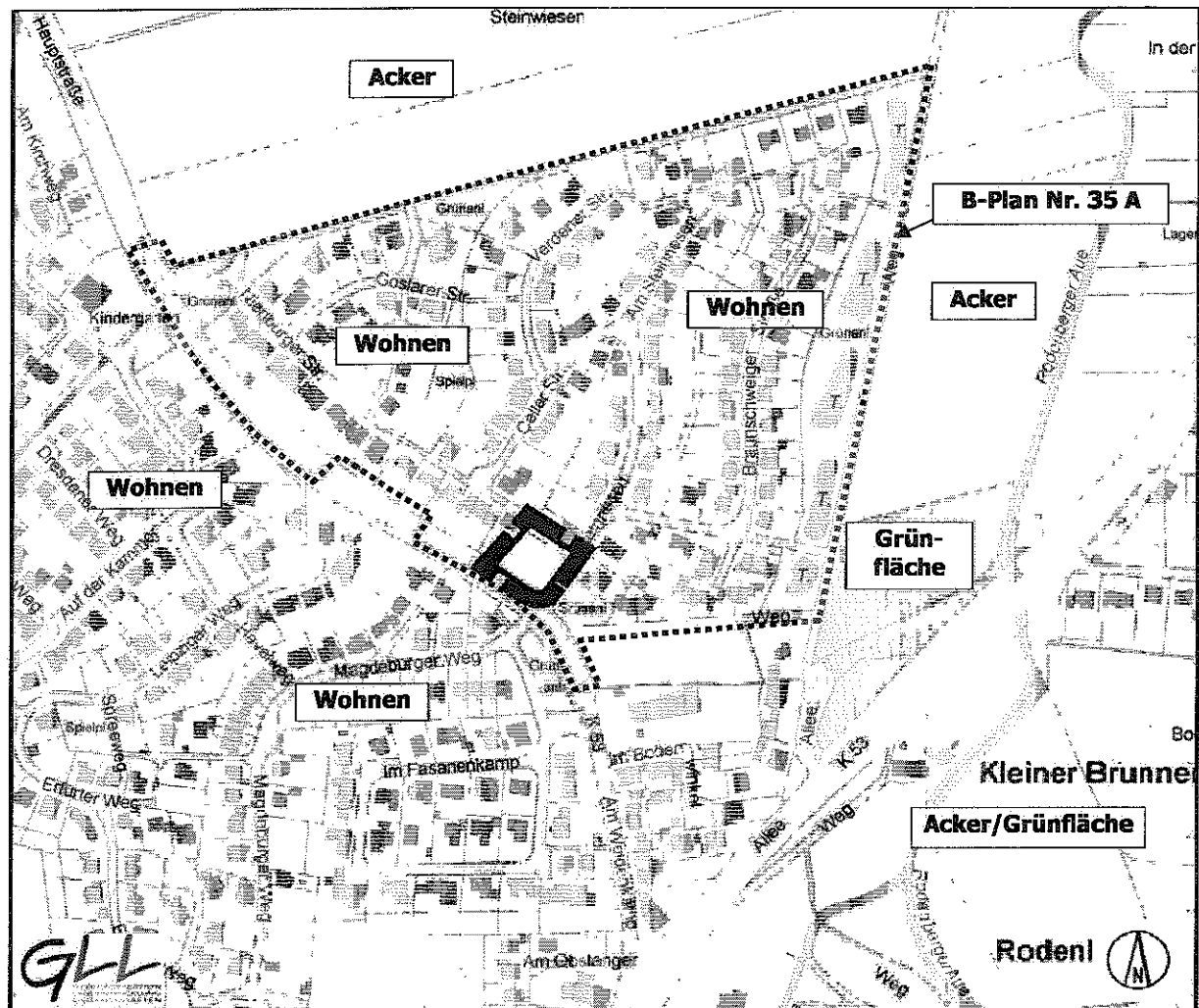
Im Nordwesten: die südliche Grenze des Flst. 297.

im Nordosten: durch eine gedachte Linie, die in einer Entfernung von 6 m parallel zur nordöstlichen Grenze des Flst. 227 verläuft, wobei das Flst. 228 gequert wird.

im Südosten: durch die nordwestliche Grenze der Straße Am Steinriesen (Flst. 235/1).

im Südwesten: durch die nordöstliche Grenze der K 53 (Flst. 50/3).

Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet, Maßstab 1:5.000 (i.O.), © GLL Hameln, Katasteramt Rinteln



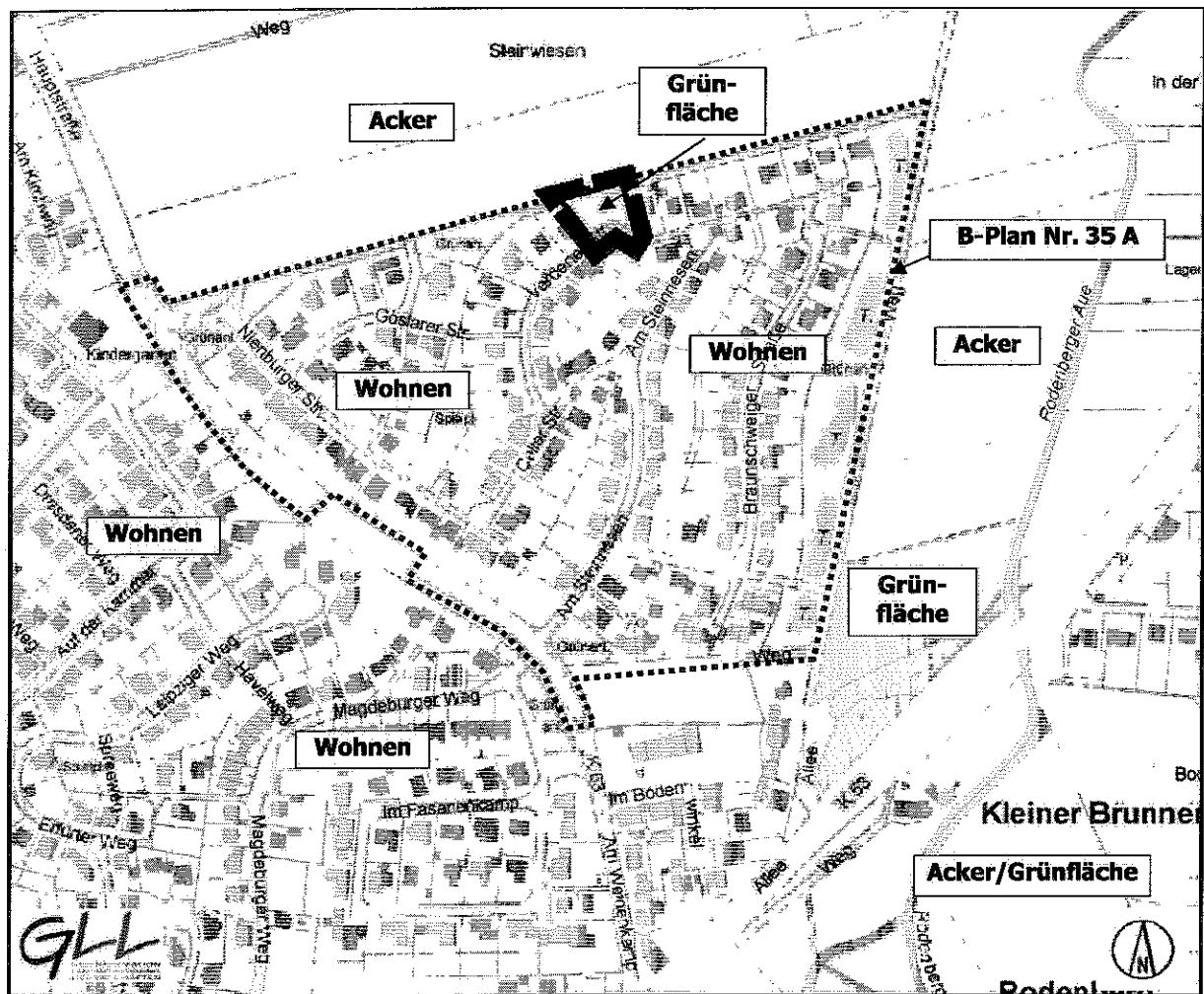
### Änderungsbereich 2

Der Änderungsbereich 2 erstreckt sich auf Flächen am nordöstlichen Siedlungsrand des Wohnsiedlungsbereiches Steinriesen und ist im rechtsverbindlichen B-Plan als öffentliche Grünfläche, Verkehrsfläche und Fußweg festgesetzt. Die Flächen dieses Planbereiches erstrecken sich auf Teilflächen des Flst. 329 und auf Teilflächen der Flst. 326 (Verdener Straße) sowie auf die Wegeparzelle des Flst. 333 (teilweise).

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches 2 wird wie folgt räumlich begrenzt:

- Im Norden: durch die nördliche Grenze des Flst. 329.
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flst. 238 und durch eine gedachte Linie, die am südwestlichen Grenzpunkt des v.g. Flst. die Wegeparzelle Flst. 333 orthogonal quert.
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flst. 242.
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flst. 237 und deren nördliche Verlängerung auf die nördlich Grenze des Flst. 329 zulaufend.

Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet, Maßstab 1:5.000 (i.O.), © GLL Hameln, Katasteramt Rinteln



Die Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche – Änderungsbereich 1 und 2 – der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 A sind in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich dargestellt. Alle Grundstücke liegen in der Flur 2, Gemarkung Algesdorf.

### 3.2 Zustand des Plangebietes

Die von der 3. Änderung des B-Planes Nr. 35 A „Steinriesen“ betroffenen Grundstücksflächen und Änderungsbereiche (1 und 2) befinden sich am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Rodenberg innerhalb des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 35 A „Steinriesen“ der für die Änderungsbereiche nachfolgende Festsetzungen aufweist:

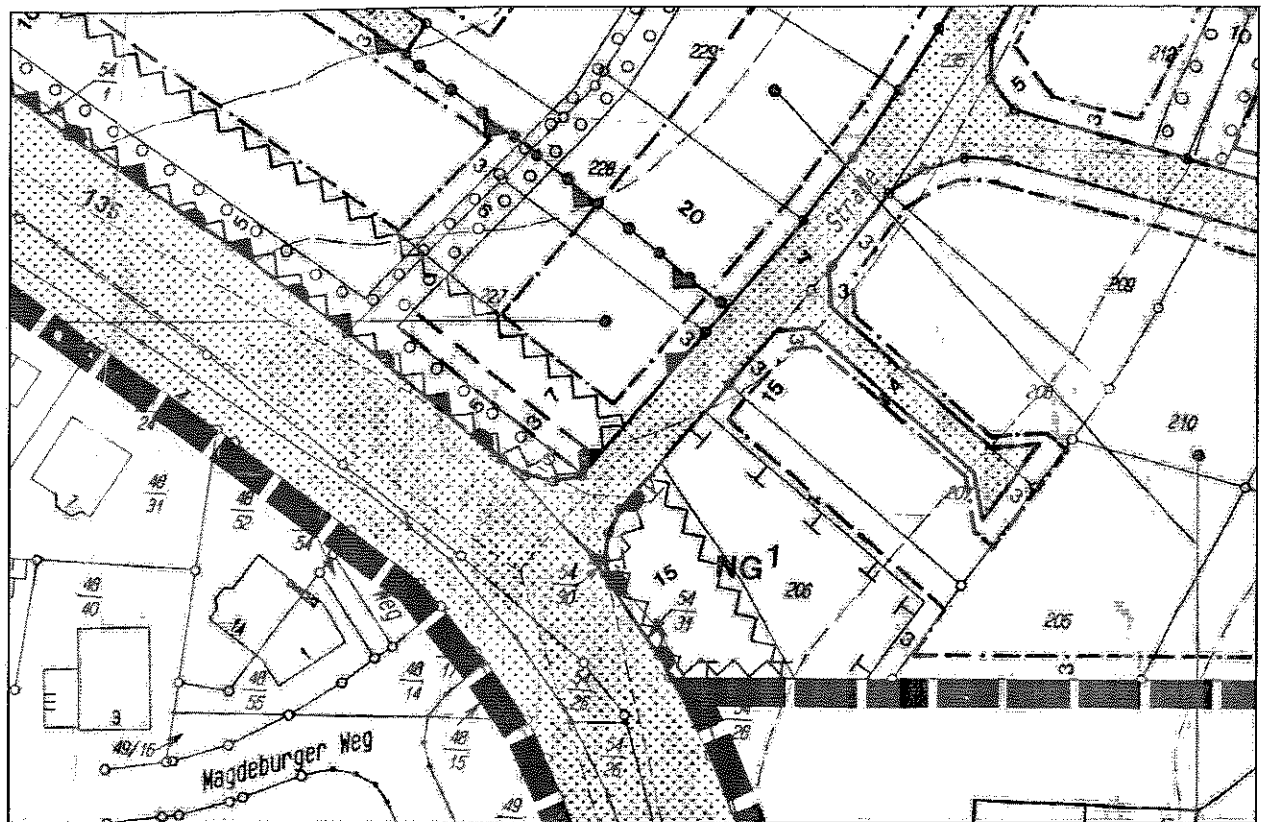
#### Änderungsbereich 1:

- Art der baulichen Nutzung : Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
- Bauweise: offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Zahl der Vollgeschosse: I

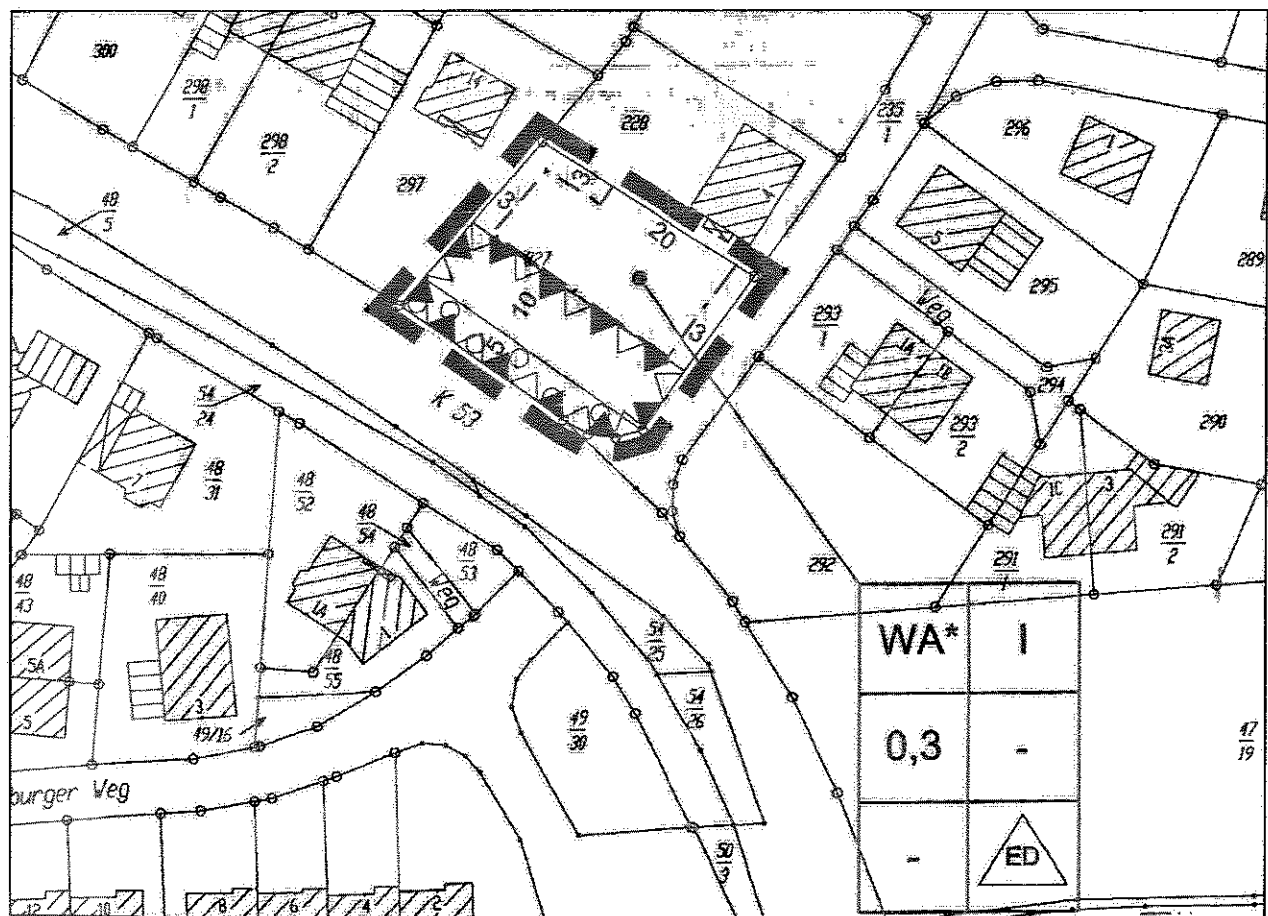
Die zeichnerischen Festsetzungen sind dem nachfolgend abgebildeten Auszug aus dem B-Plan Nr. 35 A zu entnehmen. Hieraus wird deutlich, dass für diesen Teilbereich in einer Tiefe von 20 m überbaubare Grundstücksflächen zzgl. 3 m nicht überbaubare Fläche bis zur Verkehrsfläche, eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist (straßenrechtliche Bauverbotszone (Tiefe 15 m), ein 3 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und rahmenbildende Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern parallel zur Kreisstraße und entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze festgesetzt sind (Breite 5 m). Für das festgesetzte WA-Gebiet sind ferner Festsetzungen zum passiven Schallschutz im Sinne von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt, so dass in diesem Bereich aufgrund der von der K 53 ausgehenden Verkehrslärmemissionen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung entsprechende Schallschutzanforderungen bei der Ausbildung von baulichen Anlagen zu berücksichtigen sind.

Die Sichtdreiecksfläche, die für die Gewährleistung einer ausreichenden Sichtbeziehung von jeglicher Bebauung und Bewuchs größer 0,80 m freizuhalten ist, ist ebenfalls im Plangebiet zeichnerisch enthalten. Die unmittelbar an diesen Änderungsbereich anschließenden Wohnsiedlungsbereiche stellen sich ebenfalls als eingeschossig und locker strukturierte Wohnsiedlungsbereiche dar.

Auszug aus dem B-Plan Nr. 35 A „Steinriesen“ – Änderungsbereich 1



Auszug aus der 2. Änderung des B-Plan Nr. 35 A „Steinriesen“ – Änderungsbereich 1





### **Änderungsbereich 2:**

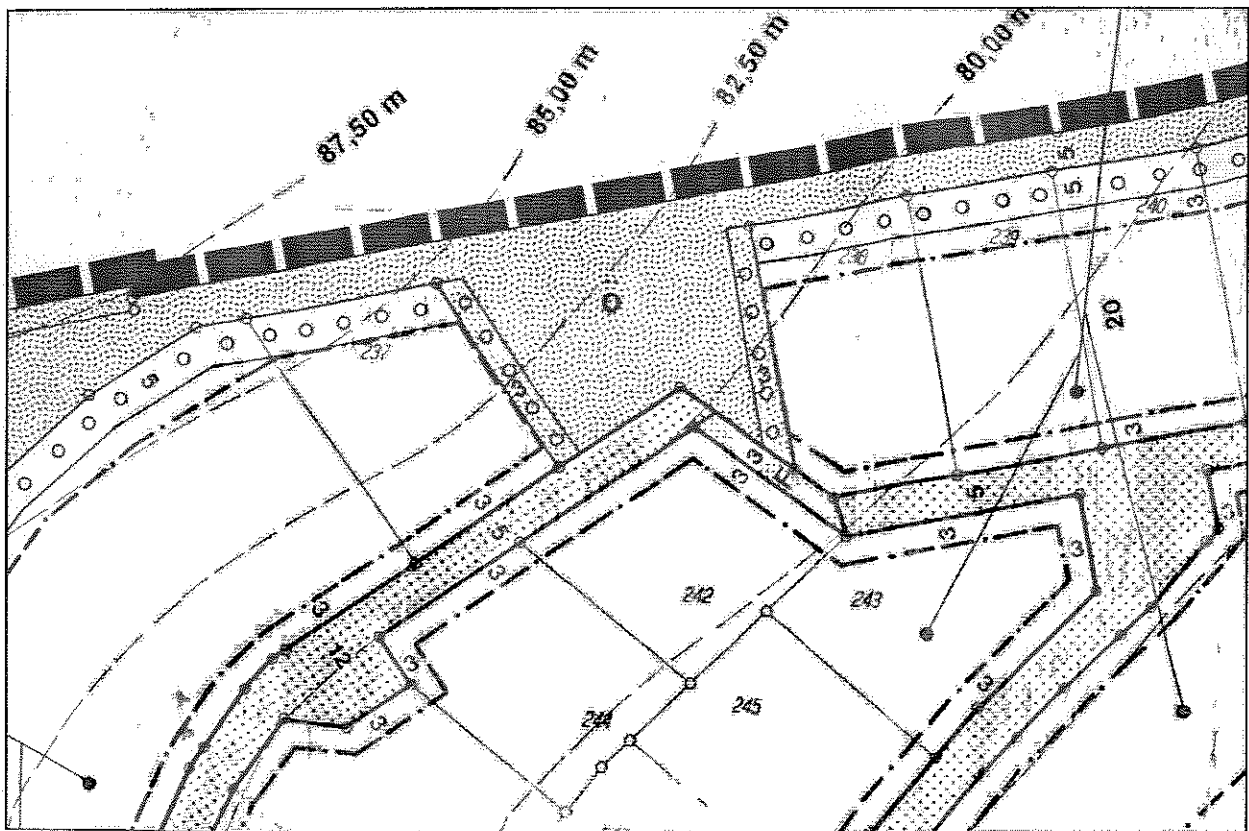
- Grünflächen: öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung „Grünzug“
- Verkehrsflächen: öffentliche Verkehrsflächen, mit der Zweckbestimmung „Fußweg“

Die zeichnerischen Festsetzungen sind dem nachfolgend abgebildeten Auszug aus dem B-Plan Nr. 35 A zu entnehmen. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ wird an der West- und Ostseite zu den bisher angrenzenden Wohngrundstücksflächen der dort festgesetzten WA-Gebiete durch 3 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB begrenzt. Die Grünfläche grenzt im Süden an die festgesetzte Verkehrsfläche und an den Fußweg.

Die benachbarten Grundstücksflächen haben sich entsprechend der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 35 und 35 A entwickelt und weisen eingeschossige Wohngebäude auf.

Flankierend zu den zeichnerischen Festsetzungen beziehen sich die bereits im Ursprungsbebauungsplan aufgeführten textlichen Festsetzungen zur Grünordnung auf diesen Änderungsbereich, die Aussagen über Art und Umfang der Anpflanzungen und Bodennutzung machen (vgl. Kap. 5.2).

*Auszug aus dem B-Plan Nr. 35 A „Steinriesen“ – Änderungsbereich 2*



### 3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Die 3. Änderung dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbauvorhaben auf bisher nicht bebaubaren und im B-Plan festgesetzten Grünflächen (Änderungsbereich 2). Diese B-Plan-Änderung dient der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen und soll zur Deckung des lokal bezogenen und örtlich erkennbaren Baulandbedarfs beitragen. Zu diesem Zweck ist für den Änderungsbereich 2, der sich derzeit zwischen den angrenzenden bebauten Grundstücken als unbebaute Grundstücksflächen (Lücke) darstellt, die Umwandlung der bisher in diesem Bereich festgesetzten öffentlichen Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet mit begleitenden Festsetzungen zu Maßen der baulichen Nutzung und überbaubaren Grundstücksflächen geplant.

Als Ersatz für den mit der Änderung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft ist die Umwandlung eines bisher bebaubaren Grundstückes in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB geplant (Änderungsbereich 1). In Verbindung mit der bereits südöstlich an die Straße Am Steinriesen angrenzend festgesetzten und bestehenden Grünanlage soll die nordwestlich der Straße Am Steinriesen befindliche Fläche einen Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung des Einmündungsbereiches in den Wohnsiedlungsbereich „Steinriesen“ leisten. Die Entwicklung einer Grünfläche ist auch aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes an dieser Stelle sinnvoll, da dieser Bereich aufgrund der unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen (Kreuzungsbereich) und der damit verbundenen Vorbelastung durch Verkehrsimmissionen für die Wohnnutzung im Sinne einer bedarfsgerechten Entwicklung von Bauland nicht attraktiv ist. Aufgrund der Ausrichtung des Grundstückes zum Kreuzungsbereich könnten zukünftige, nach Süden ausgerichtete Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) nur der Lärmquelle zugewandt errichtet werden. Aus diesem Grund wurde diese Fläche von pot. Bauwilligen nicht beansprucht.

In Kenntnis dieser Situation ist im Änderungsbereich 1 auf der Grundlage der bisherigen Festsetzungen des B-Planes auch nicht von einer zeitnahen Bebauung und damit auch nicht von einer sinnvollen Deckung des Wohnbedarfes auszugehen. Den wesentlich attraktiveren und von Immissionen nahezu freien Flächen des Änderungsbereiches 2 wird im Hinblick auf die Deckung des auf den Kernort Rodenberg bezogenen Wohnbedarfes und der hier beabsichtigten Innenentwicklung der Vorrang vor der Erhaltung der sich im Änderungsbereich 2 befindlichen Flächen eingeräumt. Durch die im Änderungsbereich 1 ersatzweise vorgesehenen Grünflächen kann eine nahezu ausgeglichene Ausgleichsbilanz im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erzielt werden.

Zur Dokumentation eines planungsrechtlich sinnvollen Anschlusses zu dem nördlich angrenzenden WA-Gebiet werden die erforderlichen Teilflächen des Nachbargrundstückes bis zur bisher festgesetzten Abgrenzung der Flächen für Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen einbezogen, wobei jedoch nur für das Flst. 227 das WA-Gebiet in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt wird.

Eingriffe in verkehrsplanerische, wasserwirtschaftliche und naturschutzfachliche Belange werden durch diese B-Plan-Änderung nicht vorbereitet.

## 4 Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Änderungsbereich 1

##### Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Für das im Plangebiet festgesetzte WA\*-Gebiet gilt unverändert der bereits im Ursprungsbebauungsplan definierte Nutzungsausschluss. Die auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes getroffenen Nutzungsausschlüsse sollen auch weiterhin im Geltungsbereich dieses B-Planes ein möglichst konfliktfreies Nebeneinander von Nutzungen ermöglichen und die bestehenden Wohnnutzungen nicht nachträglich beeinträchtigen. Die Kennzeichnung des WA\* resultiert aus der Zuordnung der für diesen Bereich zu beachtenden Lärmschutzfestsetzungen.

In die 3. Änderung wird daher die nachfolgende textliche Festsetzung (§ 1) zur Darlegung eines harmonischen Nutzungszusammenhanges unverändert übernommen:

#### **§ 1 Bauliche Nutzung**

*Innerhalb des festgesetzten WA/WA\*-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO ausgeschlossen:*

*nicht störende Handwerksbetriebe,*

*Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*

*sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*

*Anlagen für Verwaltungen,*

*Gartenbaubetriebe,*

*Tankstellen.*

Für die festgesetzten WA-Gebiete (WA\*) wird ferner unverändert eine eingeschossige und offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, festgesetzt. Ebenfalls bleibt die bisher festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 unverändert, da in die bestehenden Baurechte angrenzender Bereiche nicht nachträglich erheblich eingegriffen werden soll.

Aus diesem Grund bleibt für das WA\*-Gebiet auch die überbaubare Grundstücksfläche (in einer Tiefe von 20 m) bis an die Grünfläche heran festgesetzt, um die Ausnutzungsmöglichkeiten in diesem Grundstücksbereich gegenüber der Ursprungsbebauungsplanung nicht einzuschränken. Die **Baugrenzen** verlaufen in einem Abstand von 3 m parallel zur Straße Am Steinriesen und sollen auch weiterhin eine individuell ausgerichtete Bebauung bis zur festgesetzten Grünfläche ermöglichen. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden in Anlehnung an die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO und Garagen mit Ausnahme von offenen Kleingaragen gem. § 1 Abs. 3 GaVO (Carports) weiterhin nicht zugelassen, um das Straßenraumprofil und damit die Sicherheit und Leichtigkeit des auf der Straße fließenden Verkehrs nicht einzuschränken.

## **Änderungsbereich 2**

In Anlehnung an die westlich und östlich unmittelbar angrenzenden Wohngrundstücke wird für die Flächen südlich der verbleibenden öffentlichen Grünflächen und der südlich angrenzenden Verkehrsflächen ebenfalls ein WA-Gebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Tiefenausdehnung der benachbarten WA-Gebiete wird städtebaulich sinnvoll und landschaftsplanerisch vertretbar aufgenommen, so dass ein einheitlicher und nördlicher Siedlungsrand realisiert werden kann. Zur weitergehenden landschaftsgerechten Integration werden entlang der nördlichen Grenze des WA-Gebietes und der nördlich anschließenden öffentlichen Grünfläche vorgelagert 3 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Zur Gewährleistung einer städtebaulich angemessenen Integration der hinzukommenden baulichen Nutzungen werden die westlich und östlich benachbarten und für diesen Bereich baulich prägenden städtebaulichen Merkmale in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung auf diesen Änderungsbereich übertragen. Hierbei handelt es sich um die Festsetzung eines WA-Gebietes mit den damit bisher verbundenen Nutzungsausschlüssen (textliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes, s.o.), die Festsetzung einer max. eingeschossigen und offenen Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig und um die Festsetzung der GRZ = 0,3. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 % ist nur zulässig, wenn Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Nebenanlagen zu 40 % als voll versickerungsfähige Fläche bzw. mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,5 hergestellt werden.

Auf Grund der topographischen Verhältnisse (leichte Hangneigung) und der Grundstücksgeometrie grenzt die überbaubare Grundstücksfläche im Norden an die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Ein größerer Abstand kann hier zu Gunsten der Gewährleistung einer angemessenen baulichen Nutzung der Grundstücksflächen nicht eingehalten werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen halten zur öffentlichen Verkehrsfläche einem Abstand von 3 m, damit eine zum öffentlichen Raum ausgerichtete Bebauung erfolgen kann, wie diese bereits realisiert worden ist.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO und Garagen mit Ausnahme von offenen Kleingaragen gem. § 1 Abs. 3 GaVO (Carports) auch weiterhin nicht zulässig.

## **4.2 Öffentliche Grünflächen**

### **Änderungsbereich 1**

Das im Ursprungsbebauungsplan Nr. 35 A festgesetzte Allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO wird bezogen auf das Flurstück 227 in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ – Ö\* - (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB) geändert. Der extensive Nutzungscharakter der Grünfläche wird durch die flankierenden textlichen Festsetzungen hinreichend bestimmt. Die geplante Obstwiese soll einen Beitrag zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung des Einmündungsbereiches in das Wohngebiet Steinriesen leisten. Ferner soll diese Festsetzung einen angemessenen Ausgleich für die im Änderungsbereich 2 geplante Umwandlung einer Grünfläche in ein WA-Gebiet gewährleisten.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind die straßenrechtlich bedingten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone, freie Strecke) nachrichtlich übernommen. Diese Kennzeichnung führt jedoch nicht zu einer ökologischen Abwertung der geplanten Obstwiese.

Die städtebauliche Zielsetzung eines für ländlich geprägte Siedlungsbereiche typischen Wechsels von bebauten und unbebauten Flächen soll durch Obstwiesen unterstrichen werden.

## **Änderungsbereich 2**

Zur landschaftsgerechten Sicherung der bereits im Ursprungsbebauungsplan am nördlichen Siedlungsrand festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „örtlicher Grünzug“ ist entlang der nördlichen Plangebietsgrenze auch weiterhin eine entsprechende Grünfläche unverändert festgesetzt. Die Breite der Grünfläche beträgt bei Berücksichtigung der nördlichen Ausdehnung der westlich und östlich angrenzenden Wohngrundstücke 5 m. Die auf die öffentliche Grünfläche bezogenen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

## **4.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 35 A festgesetzten örtlichen Bauvorschriften bleiben weiterhin unverändert rechtskräftig.

## **4.4 Verkehr**

### **Änderungsbereich 1**

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches 1 erfolgt über die südöstlich angrenzend verlaufende Straße Am Steinriesen. Über die K 53 ist keine Erschließung der im Plangebiet befindlichen Grundstücksflächen zulässig, damit die Sicherheit und Leichtigkeit des auf der K 53 fließenden Verkehrs nicht durch unregelmäßiges Anfahren der Grundstücksflächen beeinträchtigt wird. Parallel zur K 53 ist daher auch weiterhin ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

In angemessenem Abstand zum Kreuzungsbereich Am Steinriesen/ K 53 ist eine kleinere öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt, um den örtlich erkennbaren Bedarf an Stellplätzen und der damit verbundenen Ordnung des ruhenden Verkehrs Rechnung zu tragen. Diese Stellplätze sind im Umfang geringfügig und führen daher auch nicht zu einer Beeinträchtigung der Verkehrsverhältnisse oder benachbarter WA-Gebiete durch Immissionen.

### **Änderungsbereich 2**

Die im Änderungsbereich 2 gelegenen Grundstücksflächen werden über die südlich angrenzende Verdener Straße (Flst. 326) erschlossen und an das örtliche Verkehrsnetz des Baugebietes und über den Anschluss an die K 53 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Verkehrsfläche wird aus dem Ursprungsbebauungsplan unverändert übernommen und dient in dieser 3. Änderung lediglich der Dokumentation der gesicherten Erschließung des geplanten Grundstückes. Die davon in östlicher Richtung sich fortsetzende öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ wird ebenfalls unverändert übernommen und dient der Darlegung der örtlich vorherrschenden Erschließungssituation. Eine verkehrliche Fortsetzung des Kfz-Verkehrs in Richtung der östlich angrenzenden Straße Am Steinriesen soll weiterhin nicht ermöglicht werden.

Der erforderliche Stellplatzbedarf ist gemäß den Regelungen der NBauO auf den jeweiligen Grundstücksflächen sicherzustellen.

## **4.5 Kinderspielplatz**

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 35 A „Steinriesen“ wirkt sich nicht auf die im Rahmen der Ursprungsbebauungsplanung ausgearbeitete Bedarfsberechnung für Spielplätze aus, da bei der Gesamtbetrachtung der Änderungsbereiche 1 und 2 im Vergleich zur Ursprungsplanung keine weitergehenden Anforderungen (etwa durch Verdichtung o.ä.) bewirkt werden. Auf weitere Ausführungen wird daher an dieser Stelle auch bei Berücksichtigung des nicht mehr wirksamen Spielplatzgesetzes verzichtet.

## **5 Belange von Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung**

### **5.1 Eingriffsregelung/ Umweltverträglichkeitsprüfung**

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung des Siedlungsbereiches und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Durch den Plan wird mit 443 m<sup>2</sup> (Berechnung siehe unten) eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, so dass keine überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen sowie ein Scoping erforderlich werden.

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. Abs. 1 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden bzw. ein Ausgleich im Grundsatz nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass sich das Plangebiet in einem rechtsverbindlichen B-Plan i. S. d. § 30 BauGB befindet. Die Möglichkeiten der bisherigen baulichen Nutzung werden durch Festsetzungen definiert.

Die bislang baulich nicht genutzten Grundstücksflächen stellen sich im Wesentlichen als Baulücken dar und werden über die Straße Am Steinriesen und die Verdener Straße erschlossen. Durch die vorliegende 3. Änderung des B-Planes Nr. 35 A soll zu einer Nachverdichtung und sinnvollen Nutzung der Baulücken beigetragen werden, indem durch die Festsetzung einer der Umgebung angemessenen Art und Maß der baulichen Nutzung das Einfügen der Vorhaben in den Ortsbereich gewährleistet wird (Änderungsbereich 2). Die umgebende städtebauliche Situation wird durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt, da die bestehenden Wohnnutzungen bereits unmittelbar an bebaute Grundstücksflächen angrenzen.

Die hier in Rede stehende Bauleitplanung berücksichtigt das Gebot (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB) mit Grund- und Boden sparsam und schonend umzugehen und hierfür Maßnahmen zur Innenentwicklung des Siedlungsbereiches zu nutzen. Dies berücksichtigend, sind die aus der Überbauung voraussichtlich resultierenden Umweltauswirkungen, welche sich vornehmlich auf Eingriffe in bereits funktional weitgehend beeinträchtigte Bodenstrukturen beziehen, zu relativieren. Es wird daher davon ausgegangen, dass es sich bei der Umwandlung einer öffentlichen Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet sowie wiederum der Umwandlung einer bislang als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche in eine öffentliche Grünfläche aufgrund der gleich bleibenden Festsetzungen – es handelt sich lediglich um einen „Flächentausch“ - nicht um einen erheblichen Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes handelt. Ausgleichsmaßnahmen werden daher als nicht erforderlich angesehen.

Bei der Gesamtbilanzierung stellt sich die Veränderung von Grünflächen zu Wohngebiet wie folgt dar:

|                           | <b>B-Plan Bestand<br/>in m<sup>2</sup></b> | <b>B-Plan 3. Änderung<br/>in m<sup>2</sup></b> |
|---------------------------|--|--|
| <b>Änderungsbereich 1</b> | WA: 1.174 m <sup>2</sup>                   | Grünfläche.: 1.036 m <sup>2</sup>              |
| <b>Änderungsbereich 2</b> | Grünfläche: 777 m <sup>2</sup>             | WA Gebiet: 777 m <sup>2</sup>                  |
| <b>Ergebnis:</b>          |  | + 259 m <sup>2</sup> Grünfläche                |

## 5.2 Umweltvorsorge/grünordnerische Festsetzungen

Die bislang im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten – nachfolgend aufgeführten - grünordnerischen Festsetzungen werden unverändert übernommen um auch weiterhin eine den umgebenden Nutzungen entsprechende Durchgrünung der neu hinzukommenden Grundstücksflächen sicherzustellen.

Die Festsetzungen erstrecken sich hierbei auf die Durchgrünung von Grundstücken (§ 2), die Anlage von freiwachsenden Heckenstrukturen (§ 3), die Anlage einer Obstwiese sowie begleitender Grünflächen – Grünzug - (§ 4) sowie auf die Definition der zulässigen Böschungsneigungen (§ 9), die aus Gründen der Topographie des Geländes eine angemessene Integration der baulichen Anlagen im Landschafts- und Ortsbild gewährleisten soll.

Es sei darauf hingewiesen, dass auf den im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Ausschluss von Pestiziden verzichtet wird, da diese Festsetzung nicht aus § 9 Abs. 1 BauGB abgeleitet werden kann (ehemaliger § 7 der textl. Festsetzungen).

Auf die im Ursprungsbebauungsplan aufgeführten textlichen Festsetzungen § 4 (Anpflanzung auf öffentlichen Verkehrsflächen), § 6 (externe Kompensationsflächen) sowie § 10 (Festsetzungen zur Anlage von Regenrückhaltebecken) wird verzichtet, da diese auf die erstmalige Herstellung des Baugebietes bezogen sind und für die 3. Änderung keine unmittelbare Planungsrelevanz haben. Die erforderlichen Erschließungsanlagen, wie Straßen und Regenrückhaltebecken, sind realisiert.

**§ 2 Anzupflanzende Bäume – auf privaten Flächen – (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a)**

*Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind entweder als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm in 1 m Höhe oder als Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2,50 m zu pflanzen.*

**§ 3 Anlage von freiwachsenden Hecken – auf privaten Flächen - (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

*Auf den im B-Plan gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte, im Naturraum „Weser-Leine-Bergland“ heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Gehölzarten s. Tab 1). Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 1,80 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.*

**§ 4 Öffentliche Grünflächen -Grünzug/Obstwiese- (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)**

- (1) *Die im Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten, im Naturraum „Weser-Leine-Bergland“ heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Gehölzarten siehe Tab. 1).*
- (2) *Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18 cm in 1 m Höhe oder als Stammbusch mit 250 cm Höhe zu pflanzen. Die übrigen Freiflächen sind mit einer an den Standort angepassten Kräuter-Rasenmischung anzusäen.*
- (3) *Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Obstwiese (Ö\*) anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB). Hierzu ist die Fläche mit Obstbäumen zu pflanzen. Die Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 7 cm in 1 m Höhe und versetzt mit Abständen von 10 m zueinander zu pflanzen (Gehölzarten s. Tab 2). Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Maßnahme ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Beginn der Baumaßnahmen im Änderungsbereich 2 durchzuführen.*

**§ 9 Böschungsneigungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

*Bei Veränderung der vorhandenen Geländehöhen durch Aufschüttungen oder Abgrabungen sind Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von mindestens 1:1,5 anzulegen. Stützmauern sind nur zulässig, wenn diese aus bautechnischer Sicht zur Sicherung der Grundstücksgrenze erforderlich sind (vgl. auch § 4 der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung). Sie sind mit Kletter-, Rank- oder Schlingpflanzen zu begrünen.*

## **6 Immissionsschutz**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 zu berücksichtigen.

Vom Plangebiet selbst wirken keine Immissionen oder andere Beeinträchtigungen auf angrenzende Nutzungen ein. Die im Änderungsbereich 1 bisher zum Schutz des WA\*-Gebietes festgesetzten Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen können für die nunmehr geplante öffentliche Grünfläche zurück genommen werden. Für das in das Plangebiet einbezogene WA\*-Gebiet werden die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen zum Immissionsschutz auch weiterhin auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes unverändert übernommen. Aus Gründen der Klarstellung und besseren Lesbarkeit des B-Planes wird daher die textliche Festsetzung unverändert in diesen B-Plan übernommen und nachfolgend noch einmal aufgeführt:



## **§ 10 Lärmschutz innerhalb des festgesetzten WA\*-Gebietes**

Festsetzungen zum Lärmschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB unter Berücksichtigung der folgenden DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom Oktober 1984

- (1) *Innerhalb des festgesetzten WA\*-Gebietes sind aufgrund der zu erwartenden Verkehrslärm-situation gegenüber der gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. In den Abs. 2 und 3 werden zum Schutz vor Lärmimmissionen entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt.*
- (2) *Als zugewandte Außenwände und zugewandte Fenster i.S. dieser Festsetzung gelten die Flächen, die nach ihrer Ausrichtung zu der K 53 im direkten Ausbreitungsbereich der davon ausgehenden Schallwellen liegen. Als abgewandte Außenwände und abgewandte Fenster i.S. dieser Festsetzung gelten die Flächen, die nach ihrer Ausrichtung zu der K 53 nicht im direkten Ausbreitungsbereich der davon ausgehenden Schallwellen liegen.*
- (3) *Außenwände und Fenster*
  1. *Die der K 53 zugewandten Außenwände und Fenster von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen genutzt werden, dürfen zur Schallpegelminderung das Schalldämmmaß  $R_w$  30 dB(A) nicht unterschreiten.*
  2. *Die der K 53 abgewandten Außenwände und Fenster von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen genutzt werden, dürfen zur Schallpegelminderung das Schalldämmmaß  $R_w$  30 dB(A) nicht unterschreiten.*
  3. *Die Festsetzungen gelten ausdrücklich auch für Außenwände und Fenster in ausgebauten Dachgeschossen und auch für die dort erstellten Dachkonstruktionen und Dachaufbauten, soweit diese zugleich Außenwände im obigen Sinne von Aufenthaltsräumen darstellen. Die jeweiligen resultierenden Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit der Außenwand zu den Fensterflächen gem. Tab. 10 der DIN 4109 zu bestimmen.*
  4. *Schlafräume sind an der Gebäudeseite vorzusehen, die der Lärmquelle (K 53) abgewandt ist. Ist dies nicht möglich, so ist an den jeweiligen Fenstern (Schlafräume) eine konstruktive Zwangslüftung vorzusehen.*

Die textlichen Festsetzungen basieren auf einer schalltechnischen Berechnung der von der K 53 ausgehenden Verkehrslärmemissionen, die unverändert übernommen werden. Es wird auch nicht davon ausgegangen, dass sich in der Zwischenzeit, d.h. in der Zeit zwischen dem Satzungsbeschluss des Ursprungsbebauungsplanes und der hier in Rede stehenden 3. Änderung des B-Planes Nr. 35 A die Verkehrsmengen erheblich verändert haben. Auf eine nachträgliche Überprüfung dieser Situation wurde daher seitens der Stadt Rodenberg verzichtet.

## **7 Altlasten**

Der Stadt Rodenberg sind keine Altablagerungen oder Ablagerungen kontaminierter Stoffe innerhalb des Plangebietes bekannt.

## **8 Denkmalschutz**

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang nicht durchgeführten systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohlenansammlungen, 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 Kommunalarchäologie (Tel.: 05722/9566-15 oder E-Mail: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

## 9 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 A „Steinriesen“ gliedert sich in die nachfolgenden Änderungsbereiche:

### Änderungsbereich 1

|  |                         |                      |
|--|-------------------------|----------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)   |                         | 206 m <sup>2</sup>   |
| <i>davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> | <i>24 m<sup>2</sup></i> |                      |
| öffentliche Grünfläche   |                         | 1.036 m <sup>2</sup> |
| Zweckbestimmung „Obstwiese“  |                         |                      |
| Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: „öffentliche Parkfläche“            |                         | 38 m <sup>2</sup>    |
| Plangebiet gesamt  |                         | 1.280 m <sup>2</sup> |

### Änderungsbereich 2

|  |                          |                      |
|--|--------------------------|----------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)   |                          | 777 m <sup>2</sup>   |
| <i>davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> | <i>115 m<sup>2</sup></i> |                      |
| Öffentliche Grünfläche „Grünzug“   |                          | 198 m <sup>2</sup>   |
| Straßenverkehrsfläche  |                          | 94 m <sup>2</sup>    |
| Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“                             |                          | 37 m <sup>2</sup>    |
| Plangebiet gesamt  |                          | 1.106 m <sup>2</sup> |

## 10 Durchführung des Bebauungsplanes

### 10.1 Bodenordnung

Zur Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 A sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## **10.2 Ver- und Entsorgung**

### **Abwasserbeseitigung**

Die im Plangebiet bereits bestehenden Nutzungen und Grundstücksflächen sind an das vorhandene und in der Straße Am Steinriesen und Verdener Straße befindliche Kanalisationsnetz angeschlossen. Auch die hinzukommenden baulichen Anlagen (Änderungsbereich 2) sollen an das vorhandene Kanalisationsnetz angebunden werden. Da es sich um geringfügig hinzukommende Gebäude bzw. die Schließung einer Baulücke handeln wird, ist eine Erhöhung der Schmutzwasserfracht mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht verbunden. Das anfallende Schmutzwasser wird der Gruppenkläranlage der Samtgemeinde Rodenberg zugeführt.

### **Oberflächenentwässerung**

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über vorhandene Entwässerungsanlagen mit Anbindung an die im Ursprungsbebauungsplan bereits festgesetzten Entwässerungseinrichtungen und (Regenrückhaltebecken). Zusätzliche Maßnahmen zur Rückhaltung oder Versickerung des Oberflächenwassers sind nicht vorgesehen, da sich bei der Gesamtbetrachtung der Versiegelungsgrade vor und nach Durchführung der 3. Änderung keine erhebliche Veränderung darstellt, die eine erhöhte Ableitung des Oberflächenwassers bewirken könnten.

Nicht überdachte Stellplätze i.S.v. § 12 BauNVO und deren Zufahrten sowie Parkplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen sind weiterhin so anzulegen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) gewährleistet ist. Der Anteil voll versickerungsfähiger Fläche (z.B. Pflasterfugen) muss mindestens 20 % betragen.

Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ sind nur aus wasserdurchlässigen Materialien mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,5 auszubilden.

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Regelungsgegenstände, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes Nr. 35 /35 A insbesondere für die Ableitung des Oberflächenwassers bedeutsam und daher regelungsbedürftig waren. Diese werden nunmehr unverändert übernommen. Diese Aussage bezieht sich auf die zur Entwässerung der im Norden an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen und des innerhalb der Grünfläche anzulegenden Grabens einschl. der damit verbundenen Verwendung des Bodens sowie der Eingrünung dieser Fläche.

### **Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete erfolgt durch die vorhandenen öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen des Wasserverbandes Nordschaumburg.

Hierüber wird auch die für den Grundschutz des Gebietes ausreichende Löschwasserversorgung gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 mit einer Löschwassermenge von mind. 48 m<sup>3</sup>/h gewährleistet. Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) sind bereits vorhanden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist hoheitliche Aufgabe der Kommune.

### **Abfallentsorgung**

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Schaumburg, Stadthagen. Die Abfallentsorgung wird von der AWS Schaumburg durchgeführt.

### **Energieversorgung (Elektrizität und Gas)**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas wird durch die für die Energieversorgung zuständige E.ON Westfalen Weser AG sichergestellt.

### **Kommunikation**

Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

### **10.3 Kosten**

Der Stadt Rodenberg entstehen durch die Durchführung des Bebauungsplanes keine Kosten i.S.d. § 127 BauGB.

## Teil II Abwägung und Verfahrensvermerke

### 1 Abwägung

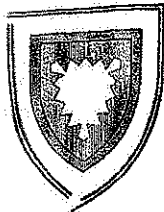
Im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB wurden die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen vorgetragen und vom Rat der Stadt Rodenberg abgewogen. Aufgrund der z.T. ausführlich vorgetragenen Stellungnahmen und dazu ergangener Abwägungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen und Interpretationsproblemen auf Kürzungen oder Umformulierungen der für die Abwägung relevanten Texte verzichtet. Zum besseren Verständnis ist die vom Rat der Stadt Rodenberg beschlossene Abwägung nachfolgend angefügt.

#### Abwägung:

Die Hinweise der Denkmalpflege (Archäologie). In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Obliegenheiten zusammengestellt.

Die Hinweise des Wasserverbandes Nordschaumburg werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde entsprechende berichtigt.

Die Hinweise der E.ON Westfalen werden zur Kenntnis genommen.

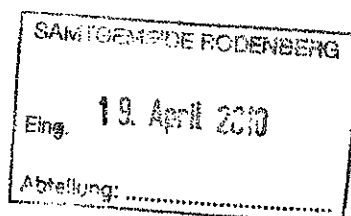


# Landkreis Schaumburg

## Der Landrat

Landkreis Schaumburg Postfach 31653 Stadthagen

Samtgemeinde Rodenberg  
Amtsstraße 5  
31552 Rodenberg



Amt: Bauordnungsamt  
Zimmer-Nr.: 422  
Auskunft erteilt: Frau Ucken

Tel.-Durchwahl:  
05721 703 535  
Fax:  
05721 703 590  
Besuchszeiten: Mo.: 8:30 – 12:00 Uhr u.  
13:30 – 15:30 Uhr  
Fr.: 7:30 – 12:30 Uhr

E-Mail: bautechnik.63@landkreis-schaumburg.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen  
63/19/100267/2010

Datum  
14.04.2010

**Bebauungsplan Nr. 35 A "Steinriesen" - 3. Änderung - der Stadt Rodenberg**

### **Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13 (a) BauGB**

Zu den mir mit Schreiben vom 12.04.2010 vorgelegten Planunterlagen werden folgende Anregungen vorgebracht:

#### Belange des Naturschutzes

Gegenüber dem o. a. Vorhaben bestehen aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken.

#### Belange der Wirtschaftsförderung und Regionalplanung

Zu der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 A „Steinriesen“ sind aus raumordnerischer Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

#### Belange des Denkmalschutzes

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang nicht durchgeführten systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen,

Dienstgebäude  
Jahnstraße 20  
31655 Stadthagen  
Telefon: 05721 7030  
Telefax: 05721 703299

Kassenkonten  
Sparkasse Schaumburg (BLZ 255 514 80) 470 142 043  
Postbank Hannover (BLZ 250 100 30) 45427-300

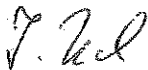
Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

Aus Sicht der Baudenkmalpflege sind keine weiteren Anregungen vorzubringen.

#### Belange des Planungsrechtes

Aus der Sicht des Planungsrechtes werden keine Anregungen vorgebracht.

Im Auftrag



Irmtraud Ucken

Ohne Wasser läuft nichts!

# WASSERVERBAND NORDSCHAUMBURG

- Körperschaft des öffentlichen Rechts -

WASSERVERBAND NORDSCHAUMBURG · Am Holzplatz 17 · 31698 Lindhorst



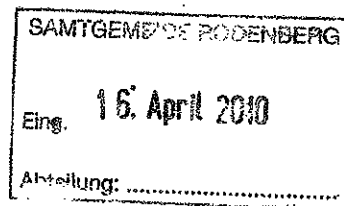
DIN EN  
ISO 9001:2000  
Reg.Nr.  
SQ 9001BP0181



Samtgemeinde Rodenberg  
Postfach 11 40

31548 Rodenberg

e-mail:  
wvolker@wasser-nordschaumburg.de  
Telefon - Durchwahl: 9413-11  
Geschäftsführung - Fax: 9413-62  
Datum: 15.04.2010



## Bauleitplanung Stadt Rodenberg 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 35 A „Steinriesen“ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie beteiligen uns als Träger der öffentlichen Wasserversorgung am o.g. Verfahren und haben uns entsprechende Unterlagen übersandt.

Wir teilen Ihnen dazu mit, dass das Leitungssystem zur Trinkwasserversorgung dem Wasserverband Nordschaumburg gehört und nicht wie ausgeführt der Samtgemeinde Rodenberg.

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der vorhandenen Kapazitäten des Trinkwassernetzes sichergestellt, ist aber hoheitliche Aufgabe der Kommune.

Mit freundlichen Grüßen

Wasserverband Nordschaumburg

Volker  
Geschäftsführer

Seit 1952 Ihr zuverlässiger kommunaler Dienstleister im Schaumburger Land und am Steinhuder Meer

Verbandsvorsteher:  
Uwe Heilmann  
Geschäftsführer:  
Werner Volker

Bankverbindungen:  
Sparkasse Schaumburg (BLZ 255 514 80) Kto.-Nr. 488 224 098  
Volksbank in Schaumburg eG (BLZ 255 914 13) Kto.-Nr. 601 320 100

Telefon 05725 / 9413-0      Telefax 05725 / 9413-99  
E-mail: info@wasser-nordschaumburg.de  
Internet: http://www.wasser-nordschaumburg.de

Copyright © 2010. Alle Rechte vorbehalten. Druck: 15.04.2010

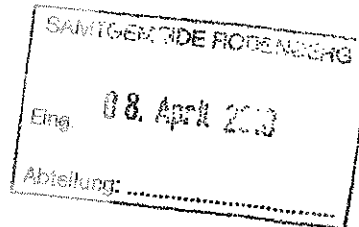




Westfalen  
Weser

E.ON Westfalen Weser AG · Postfach 2209 · 32379 Minden

Samtgemeinde Rodenberg  
Amtsstr. 5  
31552 Rodenberg



E.ON Westfalen Weser AG  
Netzbereich Nord  
Schierholzstr. 39  
32423 Minden  
www.eon-  
westfalenweser.com

K.-D. Meier  
T 0 52 51-5 03-45 16  
F 0 52 51-5 03-45 08  
klaus-dieter.meier  
@eon-westfalenweser.com

Minden, 06. April 2010

**Bauleitplanung Stadt Rodenberg  
Bebauungsplan Nr. 35 a „Steinriesen“ 3. Änderung  
Behördenbeteiligung – öffentliche Auslegung**

Sehr geehrte Damen und Herren,


gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes bestehen von uns keine  
Bedenken.

Die Versorgung mit elektrischer Energie sowie die Gasversorgung sind  
sichergestellt

Mit freundlichen Grüßen

E.ON Westfalen Weser AG

i.A.



Dietmar Kipp

i.A.



Klaus – Dieter Meier

Vorsitzender des  
Aufsichtsrats:  
Dr. Dierk Paskert

Vorstand:  
Henning Probst  
(Vorsitzender)  
Michael Heidkamp

Sitz: Paderborn  
Amtsgericht Paderborn  
HRB 6  
St.-Nr. 339/5866/0018

## 2 Verfahrensvermerke

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 A „Steinriesen“, 3. Änderung, einschl. örtlicher Bauvorschriften, und der Begründung wurde ausgearbeitet vom

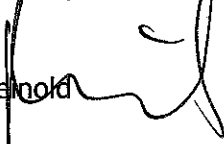
#### Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau

Krankenhäger Straße 12 - 31737 Rinteln

Telefon: 05751- 9646744 Telefax: 05751- 9646745

Rinteln, den 26.11.2010

Reinold 

.....  
Planverfasser

Planungsbüro

**Matthias Reinold**

Dipl. - Ing. für Raum- u. Stadtplanung

Stadtplanung

Architektur

Ökologie



Krankenhäger Str. 12

31737 Rinteln

Telefon 05751-9646744

Telefax 05751-9646745

### Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 A „Steinriesen“, 3. Änderung, einschl. örtlicher Bauvorschriften, mit der Begründung hat vom 16.03.2010 bis 15.04.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausgelegen.

Rodenberg, den 26.11.2010

Der Stadtdirektor

Heilmann 

.....

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rodenberg hat den Bebauungsplan Nr. 35 A „Steinriesen“, 3. Änderung, einschl. örtlicher Bauvorschriften, nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.11.2010 als Satzung (§ 10 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB) sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Rodenberg, den 26.11.2010

Der Stadtdirektor

Heilmann 

.....

## Anlage 1: Örtliche Bauvorschriften - nachrichtlich

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften sind bereits Gegenstand des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 35 A und werden hier zur Klarstellung angefügt. Diese sind nicht Gegenstand der 3. Änderung des B-planes Nr. 35 A, da sich der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift bereits auf den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 35 A (Ursprungsfassung) erstreckt.

### § 1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

*Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.*

### § 2 Dächer

- (1) *In den Bereichen, in denen im B-Plan die Hauptfirstrichtung gekennzeichnet ist, sind Hauptgebäude parallel zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche auszurichten. Für die Ausrichtung der Hauptfirstrichtung, insbesondere bei bogenförmigem Straßenverlauf, ist die Mitte der jeweiligen zum öffentlichen Straßenraum orientierten Grundstücksfront (lotrecht gemessen) maßgeblich. Von der festgelegten Hauptfirstrichtung darf nur bei Walmdächern abgewichen werden.*
- (2) *Auf den innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28° - 48° zulässig. Nur bei Grasdächern ist eine geringere Dachneigung zulässig.*
- (3) *Für Dachaufbauten untergeordneter Gebäudeteile und Nebenanlagen sind Dachneigungen von 22° - 59° zulässig. Nur bei Grasdächern ist eine geringere Dachneigung zulässig.*
- (4) *Für Einzel- und Doppelgaragen sind Flachdächer zulässig.*
- (5) *Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf je Dachseite nicht mehr als 3/5 der Trauflinie betragen. Trauflinie i.S. dieser Satzung ist die Schnittlinie der Außenwände mit der Dachhaut an der Traufseite der Gebäude.*
- (6) *Zur flächenhaften Dachdeckung geneigter Dächer sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine zulässig. Metallbleche, Faserzement und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig.*
- (7) *Grasdächer sind allgemein zulässig.*
- (8) *Als Farbtöne sind die Farben „rot“ und „rot-braun“ zulässig (s. § 5). Für Solarelemente und Dachfenster i.S.v. Abs. 5 sind auch andere materialbedingte Farben zulässig.*

### § 3 Höhen

- (1) *Traufhöhe*
  1. *Bei Hauptgebäuden, die traufständig zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, beträgt die maximale bergseitige Traufhöhe 3,50 m.*
  2. *Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der mittleren (gewachsenen) Geländeoberfläche an der Außenwand (bergseitig) und dem Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut. Ist die Höhendifferenz zwischen der maßgeblichen Geländeoberfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Außenwand des Hauptgebäudes größer als 1 m, ist ein Zuschlag von max. 1 m zu der in 1. genannten max. Höhe zulässig.*
- (2) *Firsthöhe*
  1. *Bei Hauptgebäuden, die giebelständig zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, beträgt die max. Firsthöhe bergseitig 7,80 m und talseitig 10,80 m. Ist die Höhendifferenz zwischen der maßgeblichen Geländeoberfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Außenwand des Hauptgebäudes) größer als 1 m, ist ein Zuschlag von max. 1 m zu der max. Höhe zulässig.*
  2. *Als Firsthöhe gilt das Maß vom First senkrecht gemessen am Giebel bis zum Schnittpunkt des angeschnitten gewachsenen Geländes.*

3. *Bei Mansarden und Walmdächern ist die Firsthöhe maßgebend, die sich aus der theoretisch vorliegenden Firsthöhe bis zur Giebelaußenwand ergibt.*

#### **§ 4 Einfriedungen**

- (1) *Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht übersteigen. Nur aus Gründen der bautechnischen Sicherung der Grundstücksgrenze können höhere Einfriedungen zugelassen werden.*

- (2) *Für die Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:*

- *vertikal gegliederte Holzzäune*
- *Einfriedungen aus Ziegelmauerwerk (Farbe vgl. § 5)*
- *Einfriedungen aus Naturstein*
- *Hecken aus Laubgehölzen*

*Einfriedungen aus anderen als den v.g. Materialien sind zu begrünen (z.B. Stützmauern aus Beton und Betonsteinen).*

#### **§ 5 Farbtöne**

*Für die in den §§ 2 und 4 festgesetzten Farbtöne sind die Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbreakord RAL 840 HR halten:*

*Für den Farbton "rot - rot-braun" im Rahmen der RAL:*

|                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| <i>2001 - rotorange</i>  | <i>3005 - weinrot</i>     |
| <i>2002 - blutorange</i> | <i>3009 - oxydrot</i>     |
| <i>3000 - feuerrot</i>   | <i>3011 - braunrot</i>    |
| <i>3002 - karminrot</i>  | <i>3013 - tomatenrot</i>  |
| <i>3003 - rubinrot</i>   | <i>3016 - korallenrot</i> |
| <i>3004 - purpurrot</i>  |                           |

#### **§ 6 Ordnungswidrigkeiten**

*Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.*