

**STADT RODENBERG**  
Landkreis Schaumburg

**Bebauungsplan Nr. 37 „Hauptstraße“  
mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung**

**Begründung**

1. Zweck und Ziele des Bebauungsplanes, Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Rodenberg hat am 22. Febr. 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Hauptstraße“ beschlossen. Durch diesen Bebauungsplan sollen auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke geordnet und entwickelt werden.

Im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung des Ortsteiles Algesdorf soll eine städtebaulich sinnvolle Ordnung des Gebietes gewährleistet werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach Maßgabe der Vorschriften des Baugesetzbuches.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung festgesetzt. Er wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 25/10 und 25/11, Flur 5, Gemarkung Algesdorf,  
im Osten: durch die Hauptstraße (K 53),  
im Süden: durch die Gemeindestraße Hohler Weg,  
im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 30/1 und 25/11, Flur 5, Gemarkung Algesdorf.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohngebäuden schaffen. Der Bebauungsplan greift die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen auf und geht hinsichtlich seines Umfangs auf die örtlich vorhandenen Wohnbedürfnisse ein.

Durch eine gezielte Innenentwicklung von zum Teil sehr großen Grundstücken erfolgt eine dem vorhandenen Baulandbedarf entsprechende Baulandentwicklung. Der Bebauungsplan berücksichtigt dabei u.a. konkrete Bauabsichten und geht insoweit auf aktuelle Wohnbedürfnisse, die sich aus einer Eigenentwicklung ableiten, ein.

### 2.3 Zustand des Plangebietes

Die von dieser Bauleitplanung betroffenen Grundstücke stellen sich in wesentlichen Teilen bereits als Siedlungsbereich mit Ziergärten oder Grabelandanteilen und Rasenflächen dar. Baulich ungenutzte Flächen sind teilweise durch Bäume strukturiert.

Im Planbereich sind bereits ein- u. zweigeschossige Wohngebäude sowie Nebenanlagen vorhanden.

Die Umgebung des Plangebietes wird nicht von gewerblichen Betrieben, landwirtschaftlichen Betrieben oder stark frequentierten Straßen beeinträchtigt oder beeinflusst.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB. Nach der Abgrenzung dieser Satzung sind entlang der Hauptstraße Baugrundstücke von 50 m Tiefe, entlang des Hohlen Weges Baugrundstücke von 40 m Tiefe, dargestellt. Außerhalb dieser Abgrenzung werden ca. 2.950 qm bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen in das Plangebiet einbezogen.

## 3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 3.1 Art der Nutzung

Die Grundstücksflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Diese Nutzung entspricht der Struktur der vorhandenen Bebauung entlang des „Hohlen Weges“ und der „Hauptstraße“.

Um Störungen oder Beeinträchtigungen auf die angrenzende Nutzung auszuschließen, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung ist durch die Grundflächenzahl, die Geschosßflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl 0,3 bleibt der Bebauungsplan unter der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, um sicherzustellen, daß keine dem Charakter des Ortes untypische Verdichtung von baulichen Anlagen stattfindet.

Da die bestehende Bebauung im und in der Umgebung des Geltungsbereiches bereits zweigeschossige Gebäude aufweist, ist das Plangebiet durch eine Nutzungsgrenze in eine zulässige zweigeschossige Bebauung entlang der Hauptstraße und des Hohlen Weges von der eingeschossigen Bebauung zum Übergang des Außenbereiches getrennt.

### 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Grundsätzlich wird im Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig sind. Dadurch soll eine für das dörfliche Umfeld angemessene Bauweise entstehen und Hausgruppen ausgeschlossen werden. Innerhalb des Nutzungsbereichs mit zulässiger zweigeschossiger Bebauung wird durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise eine Längenbegrenzung der Einzel- u. Doppelhäuser vorgenom-

men. Dadurch soll die Maßgeblichkeit in Bezug auf die nähere Umgebung gewährleistet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Nebenanlagen sowie Garagen ausgeschlossen, damit das Erscheinungsbild im Übergangsbereich zwischen öffentlichem Straßenraum und privaten Grundstücksflächen nicht verunklärt wird.

#### 3.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Festsetzungen bezüglich Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern, Ausbildung von befestigten Flächen, getroffen, die in dieser Begründung näher dargelegt werden.

#### 4. Örtliche Bauvorschrift

Im Plangebiet sollen durch örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 56 NBauO weitergehende Vorschriften erlassen werden.

Die geneigten Dachflächen sollen grundsätzlich mit roten bis rotbraunen Dachpfannen eingedeckt werden. Damit soll trotz möglicher unterschiedlicher Gebäudeform als verbindendes Element eine einheitliche Dachgestaltung erreicht werden, die darüber hinaus auch der Bautradition der vorhandenen Umgebung entspricht.

Um die Nutzung der Solarenergie zu ermöglichen, sind diese Anlagen bis zu einer bestimmten Größe zulässig, wenn sie Abstände zu Traufe, First und Ortang einhalten. Damit bleibt der grundsätzlich gewünschte Charakter der Dächer erhalten.

Zur Vereinheitlichung des Ortsbildes sollen auch die Vorschriften hinsichtlich der Grundstückseinfriedung entlang öffentlicher Verkehrsflächen beitragen. Durch die Höhenbegrenzung dieser Einfriedung soll der offene Charakter des Baugebietes gewährleistet und eine Abschottung der vom Straßenraum her einsehbaren Freiflächen vor den Hauptbaukörpern verhindert werden.

#### 5. Erschließung, Ver- u. Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über vorhandene Ortsstraßen, „Hauptstraße“ und „Hohler Weg“ und über eine neu ausgewiesene öffentliche Anliegerstraße mit Wendepplatz sichergestellt.

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und die Schmutzwasserentsorgung ist durch Anschluß und die Erweiterung an die vorhandenen ausreichend bemessenen Anlagen gewährleistet.

Anfallendes Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden. Darüber hinaus sollten von den Grundstückseigentümern Möglichkeiten der Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser realisiert werden. Auf eine Festsetzung von Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung muß verzichtet werden, da bereits ein Bestand baulicher Anlagen im Plangebiet vorhanden ist und die Möglichkeiten grundstücksbezogen beurteilt werden müssen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Schaumburg.

Die Löschwasserversorgung kann über Hydranten im öffentlichen Wasserversorgungsnetz gesichert werden.

## 6. Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Grünordnung

### 6.1 Allgemeines

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Hier ist schon auf Ebene der Bauleitplanung über die Belange von Natur und Landschaft innerhalb des Planbereiches abzuwägen. Es ist darzulegen, ob dieser Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft mit der Folge von Ausgleichs-/und oder Ersatzmaßnahmen darstellt.

Die durch diesen Bebauungsplan neu erschlossenen Baugebietsflächen außerhalb der Abgrenzung der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB sind derzeit als Gartenland ca. 800 qm und als landwirtschaftliche Grünfläche ca. 2.300 qm genutzt.

### 6.2 Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft

Hierzu wurde im Verfahren der 27. FNP-Änderung der Samtgemeinde Rodenberg eine Bestandsaufnahme und Beurteilung mit folgenden Ergebnissen erarbeitet:

*Durch eine Bebauung der gegenwärtig vegetationsbestandenen Flächen entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft. Bauvorhaben verursachen hier z.T. erhebliche Beeinträchtigungen; insbesondere der natürlichen Bodenfunktion durch Versiegelung und Bebauung, der Grundwasserneubildung, der Lebensraumfunktionen für Arten/Lebensgemeinschaften im Bereich vorhandener Grünlandflächen, Obst- u. Gemüsegärten sowie der Streuobstwiese. Durch die Ortsrandlage wird dieser Bereich anthropogen überformt werden, da hier noch altgewachsene Dorfstrukturen vorhanden sind.*

*Eine Detaillierung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen nach Art und Umfang sollte auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.*

### 6.3 Unvermeidbarkeit des Eingriffs

Durch die Festsetzung dieses Bebauungsplanes entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese Eingriffe sind aus folgenden Gründen unvermeidbar:

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sicherstellen. Das ausgewiesene Baugebiet liegt innerhalb des Ortsteiles Algesdorf und beeinträchtigt dadurch das Landschaftsbild in geringerem Maße als die mögliche Verlegung in Randbereiche. Durch die Neuerschließung von Baugebietsflächen in unmittelbarer Nähe zur „Hauptstraße“ und dem Einmündungsbereich „Hohler Weg“ wird das Ortsbild gewahrt und einer Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt.

## 6.4 Kompensation des zu erwartenden Eingriffs

Durch die beabsichtigte Neuausweisung als Baugebiet entfallen insgesamt 3.135 qm Gartenland und landwirtschaftliche Grünfläche, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auszugleichen sind. Um diesem Ausgleich Rechnung zu tragen, wird in den textlichen Festsetzungen festgelegt, daß

- die Flächen mit Bindung für Bepflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Dadurch werden innerhalb der Plangebietsgrenzen ca. 1.025 qm freiwachsende Gehölze angelegt, die einerseits eine Übergangszone zu den angrenzenden Ackerflächen schaffen und andererseits auch eine Durchgrünung innerhalb des Baugebietes sicherstellen.
- für angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Innerhalb des neu ausgewiesenen Baugebietes werden danach ca. 7 - 12 Obstbäume angepflanzt werden.
- Wege und offene Stellplätze so anzulegen sind, daß eine Regenwasserversickerung möglich ist.

Durch die vorgesehenen Neuanpflanzungen ergibt sich ein Ausgleich von entfallenden und neu hinzugekommenen Biotoptypen. Damit tritt durch den Bebauungsplan keine Verschlechterung der derzeitigen ökologischen Situation ein.

Im Plangebiet ergeben sich ca. 2.950 qm neu erschlossene Grundstücksfläche mit ca. 885 qm überbaubarer Fläche. Dem stehen ca. 1.025 qm Grundstücksflächen mit Pflanzbindung gegenüber, die einerseits im westlichen und nördlichen Geltungsbereich bewußt als Pufferzone zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen angeordnet wurden, andererseits im Innenbereich als zusammenhängende Grünzone angelegt werden sollen. In Zusammenwirkung mit dem Pflanzgebot auf den privaten Grundstücksflächen und der Festsetzung zur Reduzierung der Bodenversiegelung wird sichergestellt, daß insgesamt eine ausgeglichene ökologische Situation eintritt.

## 7. Belange des Umweltschutzes

Im Plangebiet sind keine Immissionen durch Verkehrs- bzw. Betriebslärm zu erwarten. Durch den im Süden des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb entstehen keine Immissionen durch Tierhaltung.

Altlasten und Altlastverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt und wegen der bisherigen Nutzung nicht anzunehmen.

## 8. Durchführung des Bebauungsplanes, bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen zur Durchführung dieses Bebauungsplanes sind nicht vorgesehen. Es ist beabsichtigt, über die Flächen, für die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen durch privatrechtliche Vereinbarungen zu verfügen.

## 9. Kosten u. Finanzierung

Für die Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Ver- u. Entsorgungsanlagen entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

Anliegerstraße - Grunderwerb 20.000,- DM  
 Straßenbau - 85.000,- DM  
 Straßenbeleuchtung - 12.500,- DM

Öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen  
 Schmutzwasserbeseitigungsanlagen - 50.000,-DM  
 Regenwasserbeseitigungsanlagen - 36.000,- DM  
 Wasserversorgungsanlagen - 40.000,- DM.

Es ist beabsichtigt, die Erschließung des Plangebietes durch Erschließungsvertrag einem Erschließungsträger zu übertragen.

## 10. Verfahrensdurchführung

Der Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ortsüblich bekanntgegeben.

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und über die erste öffentliche Auslegung in der Zeit vom 4. März 1996 bis 9. April 1996 informiert.

Nach Entwurfsänderung wurde in der Zeit vom 28. Juli 1998 bis 27. August 1998 eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt.

Folgende Anregungen wurden vorgetragen:

Ergebnis der Prüfung und Abwägung:

Landkreis Schaumburg, Stadthagen  
 - Amt für Zivil und Katastrophenschutz  
 Hinweise zur Löschwasserversorgung und Erschließung der Baugrundstücke

*Die vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die ausreichende Löschwasserversorgung kann über die vorhandenen öffentlichen Wasserversorgungsanlagen sichergestellt werden.*

- Amt für Naturschutz  
 Der für den OT, Algesdorf erarbeitete Dorferneuerungsplan sieht eine städtebaul. Entwicklung in dieser Form nicht vor.

*Das Dorferneuerungsprogramm steht dieser Bauleitplanung nicht entgegen. In der Dorferneuerungsplanung wurde bereits konzeptionell eine weitere bauliche Nutzung der Grundstück im Plangeltungsbereich berücksichtigt. Die städtebaul. Entwicklung in diesem Bereich wird durch die Darstellungen im FNP vorbereitet. Der Bebauungsplan greift die im FNP dargestellten Bauflächen auf.*

- Bauordnungsamt  
 Im nordöstlichen Bereich muß Art und Maß der baulichen Nutzung nachgetragen werden

*Die Planzeichen werden nachgetragen.*

**Straßenbauamt Hameln**

Die Anbindung der neuen Erschließungsstraße an die K 53 ist mit der örtlich zuständigen Straßenmeisterei und dem Straßenbauamt abzustimmen.

Für die erforderlichen Sichtflächen im Einmündungsbereich der Planstraße sind Sichtfelder auszuweisen.

Hinweise auf Verkehrslärmemissionen der Kreisstraße.

*Die Anbindung der Planstraße wird wie ange-regt erörtert und abgestimmt.*

*Die festgesetzten Baugrenzen gewährleisten, daß erforderliche Sichtflächen freigehalten werden.*

*Die Hinweise über Verkehrslärmemissionen wer-den zur Kenntnis genommen. Konflikte haben sich in der Vergangenheit nicht ergeben und werden auch zukünftig nicht erwartet.*

**Deutsche Telekom AG, Hannover**

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist es notwendig Beginn und Ablauf von Er-schließungsmaßnahmen anzuzeigen.

*Die Telekom ist rechtzeitig über den Beginn der Erschließungsarbeiten zu informieren.*

**Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg, Lindhorst**

Die ausgewiesenen Bauflächen können durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz mit Trinkwasser erschlossen werden. Über die Durchführung von Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig zu informieren.

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

**Wesertal GmbH, Hameln**

Hinweise auf die im Plangebiet vorhandenen Versorgungseinrichtungen. Diese Leitungen sol-len in den Bebauungsplan aufgenommen wer-den. Erdarbeiten im Bereich der Leitungen sind mitzuteilen. Von einer Bepflanzung mit tiefwur-zelnden Bäumen oder Sträuchern über oder neben Versorgungsleitungen ist abzusehen.

Die Strom und Gasversorgung für die ausgewie-senen Bauflächen ist sichergestellt.

Die Reservierung einer Fläche für eine neue Umspannstelle ist nicht erforderlich.

*Der Bestand der vorhandenen Gas- und Strom-versorgungsleitungen ist gesichert. Leitungs-rechte sind nicht erforderlich.*

*Auf die vorhandenen Versorgungsleitungen ist bei der Durchführung von Straßen-, Hoch oder Tiefbauarbeiten Rücksicht zu nehmen. Das EVU ist bei Erdarbeiten in der Nähe von Versor-gungsanlagen zu informieren.*

*Bepflanzungen im Bereich von Versorgungslei-tungen wurden nicht festgesetzt.*

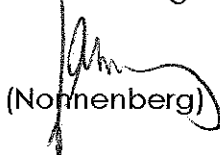
*Die Hinweise zur Sicherstellung der Strom- und Gasversorgung und der Hinweis zum Umspann-werk werden zur Kenntnis genommen.*

Der Rat der Stadt Rodenberg hat nach Prüfung und Abwägung der vorgetragenen An-regungen am 22.10.1998 diesen Bebauungsplan als Satzung und diese Begründung be-schlossen.

Rodenberg, den 05.11.1998

Der Gemeindedirektor

In Vertretung:

  
(Nonnenberg)