

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und § 58 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) in den jeweils gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Rodenberg den Bebauungsplan Nr. 56 "Stadtmitte", bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rodenberg, den 05.12.2016

I. s. (Siegel) gez. Hudalla
Der Stadtdirektor

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 05.08.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 "Stadtmitte" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rodenberg, den 05.12.2016

I. s. (Siegel) gez. Hudalla
Der Stadtdirektor

Vervielfältigungsvermerk

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Rodenberg
Flur: 7
Maßstab: 1:1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: L4-319/2015, Stand vom 09.12.2015).

Rinteln, den 28.11.2016

I. s. (Siegel) gez. Schenk, Vermessungsdirektor
Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 56 "Stadtmitte" wurde ausgearbeitet vom INGENIEUR- und VERMESSUNGS-BÜRO KIRCHNER, Teichstraße 3, 31655 Stadthagen.

Stadthagen, den 16.11.2016

I. s. (Stempel) gez. Kirchner
Kirchner

Auslegungsbeschluss

Der VA der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 19.05.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 56 "Stadtmitte" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 15.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 27.06.2016 bis 26.07.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rodenberg, den 05.12.2016

I. s. (Siegel) gez. Hudalla
Der Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rodenberg hat nach Prüfung aller Stellungnahmen den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 26.10.2016 als Satzung beschlossen. Die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) hat an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

Rodenberg, den 05.12.2016

I. s. (Siegel) gez. Hudalla
Der Stadtdirektor

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 56 "Stadtmitte" wird hiermit ausgefertigt. Der Inhalt des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Rodenberg vom 26.10.2016 überein.

Rodenberg, den 05.12.2016

I. s. (Siegel) gez. Hudalla
Der Stadtdirektor

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Verkündung der Satzung am 31.01.2017 im Amtsblatt Nr. 12/17 erfolgt. Der Bebauungsplan Nr. 56 "Stadtmitte" ist damit am 31.01.2017 rechtsverbindlich geworden.

Rodenberg, den 03.02.2017

I. s. (Siegel) gez. Hudalla
Der Stadtdirektor
im Auftrag

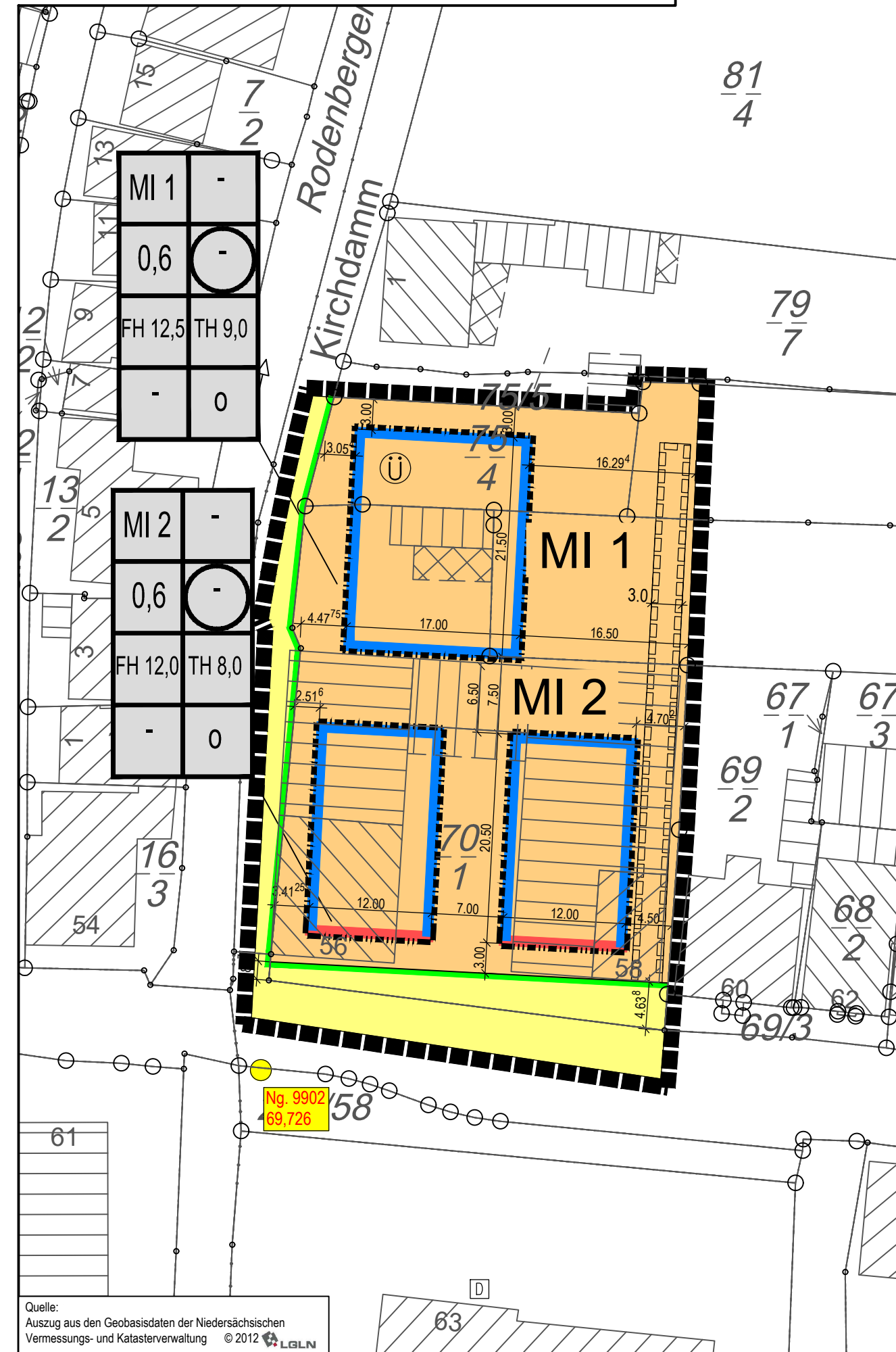
VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Rodenberg, den ____

I. s. (Siegel) Der Stadtdirektor
im Auftrag

PLANZEICHNUNG M. 1:500



Quelle:
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2012 LGL/N

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, sowie gemäß § 11, § 19 und § 21 BauNVO)

MI	Mischgebiet	Art der baulichen Nutzung	MI 1	Anzahl der Vollgeschosse
0,6		Grundflächenzahl	0,6	Geschosflächenzahl
FH 12,5 TH 9,0		max. Firsthöhe in m	12,5	max. Traufhöhe in m
-		weitere Festsetzung	0	Bauweise

2. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB sowie gemäß § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze Baulinie

3. VERKEHRSFLÄCHEN
(gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche, öffentlich
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

4. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgebung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG
- Gesetzliches Überschwemmungsgebiet (nachrichtlich übernommen)
- Grenze unterschiedlicher Nutzungen
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger
- Höhenfestpunkt zu textlicher Festsetzung 1.2.1 b)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der Nutzung

- a) Innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 6 Abs.2 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

- a) Innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 dürfen die First- bzw. die Traufhöhe die in der Planzeichnung dargestellte max. Höhe nicht überschreiten.
- (1) Die Firsthöhe wird definiert als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.
 - (2) Die Traufhöhe wird definiert als der Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Dachhaut.
- b) Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte max. zulässige First- bzw. Traufhöhe ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt mit einer Höhe von 69,726 m ü. NHN.
- c) Die max. Firsthöhe gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine oder Antennen.

2 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, Stellplätze, Carports und Garagen sind nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3 VERKEHRSFLÄCHEN

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Innerhalb des entlang des „Kirchdamm“ festgesetzten Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt ist eine Zuwegung für Fußgänger mit einer max. Breite von 2,5m zulässig.

4 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a) Innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind insgesamt mind. 4 klein- bis mittelkronige Laubbäume der nachfolgenden Arten zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Bäume: Acer campestre (Feldahorn), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winter-Linde).
- Pflanzqualität: Hochstamm, 3cv, Stammumfang 16 – 18 cm.
- b) Die Pflanzung hat spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

5 FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue. Die Bebauung des Plangebietes muss in einer hochwasserangepassten Bauweise erfolgen. Hierbei sind Wasserstandshöhen von 70,34m ü. NHN sowie ein zusätzliches Freibord von 0,15m zu berücksichtigen.

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gem. § 84 NBauO)

1 Dächer

1.1 Dachneigung

- a) Auf den Hauptgebäudekörpern des MI 1 sind nur gleich geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 21° - 25° zulässig.
- b) Auf den Hauptgebäudekörpern des MI 2 sind nur gleich geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 40° - 48° zulässig.
- c) Von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen sind untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen i.S.v § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports.

1.2 Dacheindeckung

- a) Als Eindeckungsmaterial für geneigte Dächer gem. Nr. 1.1 sind nur Dachpfannen aus Ziegel oder Beton im ortsüblichen roten bis rotbraunen Farbspektrum zulässig. Als Ausgangs-Farbwert gilt der naturrot gebrannte Ton-Dachziegel. Hochglänzende Dacheindeckungen (Edelengobren) sind nicht zulässig.
- b) Von der Festsetzung der Dacheindeckung ausgenommen sind untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen i.S.v § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports.

2 Fassaden

Die Fassaden der Hauptgebäude sind mit Backsteinen oder Verblendklinkern im ortsüblichen rot - rotbunten Farbspektrum (in Anlehnung an Klinker „Ammerland bunt“, „Ammerland bunt geernt“, „Bentheim altfarben bunt“, „Münsterland rot-ruanciert“) zu gestalten.

HINWEISE

Baudenkmale

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu dem Baudenkmal „Lange Straße 63“ (Schule mit Turnhalle). Gemäß § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet, geändert, oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Archäologische Bodendenkmale

Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich des historischen Ortskerns von Rodenberg und in der Nähe von bekannten Fundstellen archäologischer Bodendenkmale. Diese Fundstellen stellen Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) dar.

Mit dem Auftreten weiterer archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises.

Lage im Überschwemmungsgebiet

Die Grundstücksentwässerung ist an die Rückstauabläufe entsprechend der anzusetzenden Abflusshöhen anzupassen (vergl. hochwassertechnisches Gutachten, Anlage zur Begründung).

Aufgrund des vorherrschenden Geländegefalles Richtung Norden wird empfohlen, zur Entleerung nach erfolgtem Vorlandabfluss am Nordrand des Plangebietes eine geeignete Abflussmöglichkeit zur Rodenberger Aue zu schaffen.

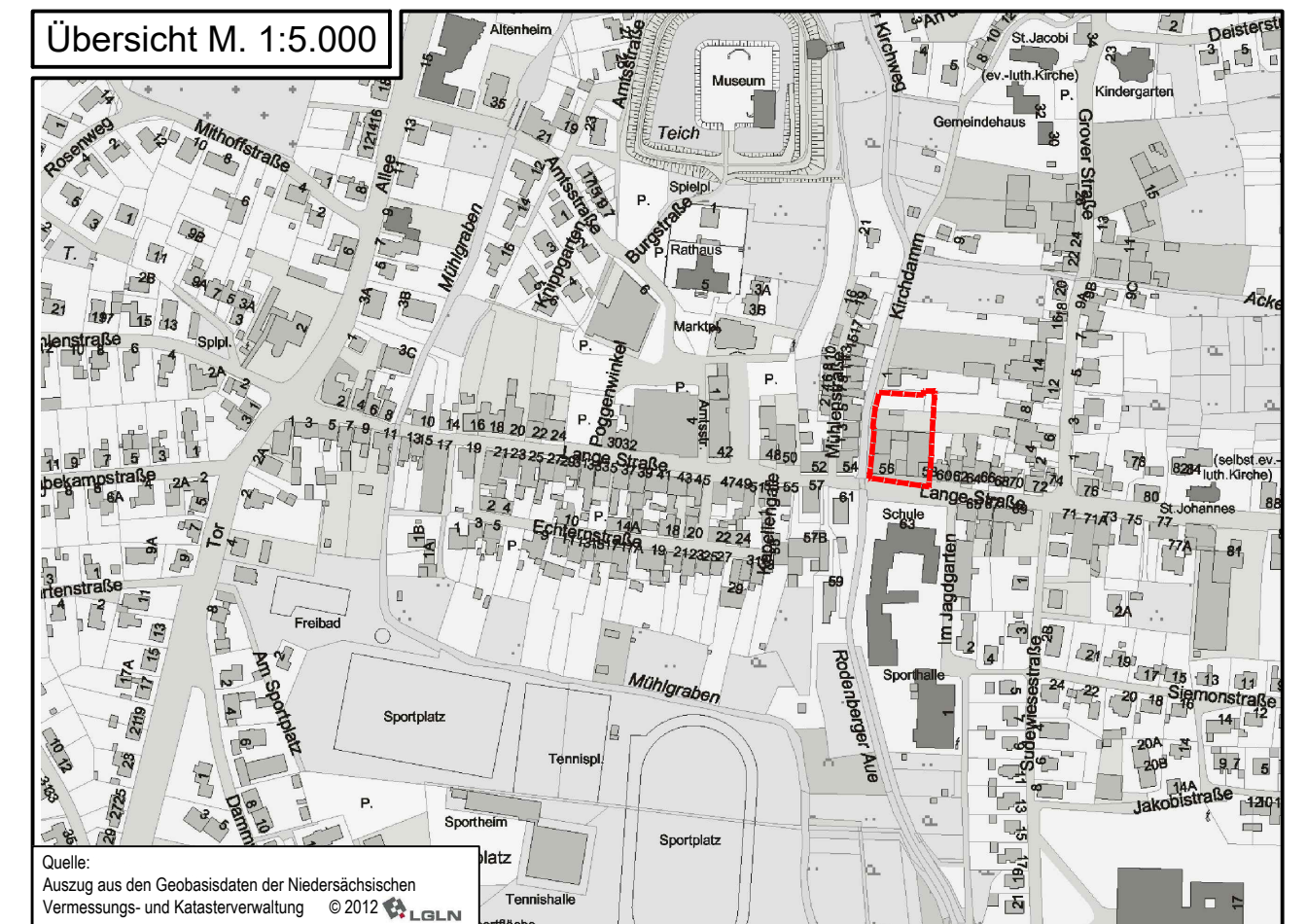
Stadt Rodenberg

Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 56

"Stadtmitte"

Übersicht M. 1:5.000



Quelle:
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2012 LGL/N

ABSCHRIFT

KIRCHNER
Beratung · Planung · Objektbetreuung
Stadthagen · Bremen · Braunschweig · Gommern