



### Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- SO Ladengebiet** Sondergebiet - Ladengebiet
- MI** Mischgebiete
- MK** Kerngebiete

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- (1,2)** Geschosflächenzahl
- 0,9** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II)** Zahl der Vollgeschosse, zwingend

BAUWEISE; BAUGRENZE § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- o** offene Bauweise
- g** geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Strassenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie**
- F/R** Strassenverkehrsfläche Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- V** Strassenverkehrsfläche Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- P** Strassenverkehrsfläche Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB

- Elektrizität**
- Ablagerung**

GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

- Öffentliche Grünfläche** Zweckbestimmung: Strassenverkehrsgrün

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse
- Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes: hier: schalltechnische Anlage
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu- gehörenden Anlagen und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastenden Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- D** Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**§ 1 Sondergebiet - Ladengebiet 1**

- (1) Das Sondergebiet - Ladengebiet 1 gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient überwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben.
- (2) Zulässig sind: Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1000 qm je Betrieb und höchstens 1500 qm Verkaufsfläche insgesamt.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - Büroräume und Räume für freie Berufe;
  - Wohnungen;
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (4) In dem Sondergebiet - Ladengebiet 1 sind nur Nutzungen und Anlagen zulässig, durch die an der nordwestlichen Grenze dieses Gebiets Beurteilungspegel von tagsüber 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) nicht überschritten werden.

**§ 2 Sondergebiet - Ladengebiet 2**

- (1) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Ladengebiet 2" sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.600 qm zulässig. Die Verkaufsfläche für Waren des allgemeinen, täglichen Bedarfs beträgt mindestens 80 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche.
- (2) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Ladengebiet 2" sind neben Einzelhandelsbetrieben auch Wohnungen, sonstige Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe zulässig, wenn sie 50 % der Verkaufsfläche des Gebäudes nicht überschreiten.
- (3) Vergnügungsstätten im Sinne der § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind unzulässig.
- (4) Untergeordnete Bauteile (Überdachungen von Eingangsbereichen, Anlieferung etc.) sind als Ausnahme außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**§ 3 Mischgebiet**

- (1) In den Mischgebieten sind die Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).
- (2) Vergnügungsstätten im Sinne der § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind unzulässig.

**§ 4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Westen des Sondergebietes - Ladengebiet ist als flächenhafte, dichte, hochwachsende Schutzbepflanzung aus standortgerechten Laubbäumen und -büschen herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

**§ 5 Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes**

Auf den Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes sind begrünte schalltechnische Anlagen mit einer Höhe von mindestens 2,0 m und höchstens 3,50 m über der Bezugsebene zulässig. Bezugsebene ist das arithmetische Mittel zwischen den Höhen der äußeren Eckpunkte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche -Parkplatz-.

### Präambel des Bebauungsplanes

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Rodenberg diesen Bebauungsplan Nr. 27/1 "Amtsplatz", 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rodenberg, den 18.05.2004

STADT RODENBERG

Der Bürgermeister Der Stadtdirektor

Heilmann Heilmann

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 14.08.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27/1 "Amtsplatz" 3. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.02.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Rodenberg, den 18.05.2004

Der Stadtdirektor

Heilmann

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Az.: L4-84/1002  
Gemarkung: Rodenberg  
Flur: , Maßstab: 1:1000.  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13, Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.11.2002).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Rinteln, den 15.05.2004  
Vermessungs- und Katasterbehörde Schaumburg  
Katasteramt Rinteln

Vermessungsoberrat (Gravemann)

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom:

Planungsbüro Matthias Reinold  
Kleinenwiesen 35 - 31840 Hess. Oldendorf  
Tel. 05152 - 1566 Fax: 05152 - 51857

Hess. Oldendorf, den 18.5.2004

Der Planverfasser

Heilmann

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 11.12.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 02.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.01.2004 bis 12.02.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rodenberg, den 18.05.2004

Der Stadtdirektor

Heilmann

### Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden nach der öffentlichen Auslegung geändert und erneut öffentlich ausgelegt. Die Dauer der Auslegung wurde gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB auf zwei Wochen verkürzt.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 25.02.2004 bis 09.03.2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rodenberg, den 18.05.2004

Der Stadtdirektor

Heilmann

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rodenberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.05.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rodenberg, den 18.05.2004

Der Stadtdirektor

Heilmann

### Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 BauGB am 11.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht.  
Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Rodenberg, den 18.05.2004

Az.:

### Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt Rodenberg ist in der Verfügung vom (Az.: ) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/ Ausnahmen in seiner Sitzung am beigeliefert.  
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/ Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Rodenberg, den 18.05.2004

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.06.2004 im Amtsbl. für den Reg. Bez. Hannover Nr. 13 bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 30.06.2004 rechtsverbindlich geworden.

Rodenberg, den 05.07.2004

Der Stadtdirektor

Heilmann

### Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Rodenberg, den 05.07.2004

Der Stadtdirektor

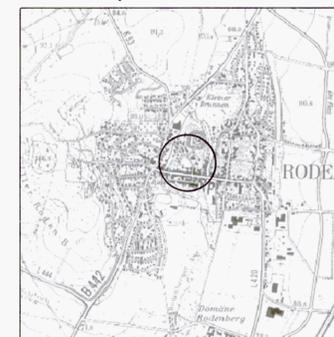
Heilmann

### Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Änderung/ Ergänzung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rodenberg, den 18.05.2004

### Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000  
Vermessungs- und Katasterbehörde Schaumburg  
Katasteramt Rinteln

**Hinweis:**  
Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkraftgetreten am 27.01.1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) erstellt worden.

## Bauleitplanung der Stadt Rodenberg

Landkreis Schaumburg - Bezirksregierung Hannover

### B-Plan Nr. 27/1 " Amtsplatz " 3. Änderung Stadt Rodenberg

- Urschrift -

Maßstab: 1 : 1.000

Planungsbüro Matthias Reinold  
Dipl.- Ing. für Raum- und Stadtplanung IFR/SRL  
31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwiesen 35  
Telefon 05152 - 1566 Telefax 05152 - 51857