

**Präambel des Bebauungsplans**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 66, 67 und 68 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NdsGO) hat der Rat der Stadt Rodenberg diesen Bebauungsplan Nr. 33 "Bahnhofstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebeneinanderstehenden Erläuterungen über die Geltung, die Satzung beschlossen.

Rodenberg, den 08.04.1997

*[Signature]*  
Bürgermeister

*[Signature]*  
Vertrauens- (Nonnenberg) Stadtdirektor

**Verfahrensvermerk beim Bebauungsplan<sup>1)</sup>**

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.12.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 "Bahnhofstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.08.1994 öffentlich bekanntgemacht.

Rodenberg, den 05.04.1997

*[Signature]*  
Bürgermeister

*[Signature]*  
Vertrauens- (Nonnenberg) Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur 5/7 Maßstab: 1:1.000

Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtverwerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 346). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskarte und weist die stadtbaurelevanten Bauanlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.05.1994). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Rufen, den 06.04.1997

*[Signature]*  
Vertrauens- (Nonnenberg) Stadtdirektor

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgeführt von

**ARGEPLAN**  
STADTPLANER UND ARCHITECTEN  
BÖDEKERSTR. 62 30161 HANNOVER  
Tel. 0511 31 10 61 Fax 31 10 62  
Hannover, den 07.10.1994  
*[Signature]*  
Planverfasser

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.07.1995 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz 1 Vm. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.<sup>2)</sup> Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.03.1996 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 18.03.1996 bis 19.04.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.<sup>3)</sup>

Rodenberg, den 08.04.1997

*[Signature]*  
Bürgermeister

*[Signature]*  
Vertrauens- (Nonnenberg) Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung<sup>9)</sup>

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem genannten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die vereinfachte öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.<sup>4)</sup> Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.03.1996 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 08.04.1997 bis 08.04.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rodenberg, den 08.04.1997

*[Signature]*  
Bürgermeister

*[Signature]*  
Vertrauens- (Nonnenberg) Stadtdirektor

Veränderte Änderung<sup>10)</sup>

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem veränderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 08.04.1997 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 08.04.1997 gegeben.

Rodenberg, den 08.04.1997

*[Signature]*  
Bürgermeister

*[Signature]*  
Vertrauens- (Nonnenberg) Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Beständen und Änderungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 3.10.1997 beschlossen.

Rodenberg, den 08.04.1997

*[Signature]*  
Bürgermeister

*[Signature]*  
Vertrauens- (Nonnenberg) Stadtdirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 1 BauGB ist mit der Verfügung vom heutigen Tage (Az.: 1107/1997) genehmigt. Die Genehmigung ist hinsichtlich der öffentlich genutzten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Stadtdagen, den 08.04.1997

*[Signature]*  
Höhere Verwaltungsbehörde

*[Signature]*  
Unterschrift

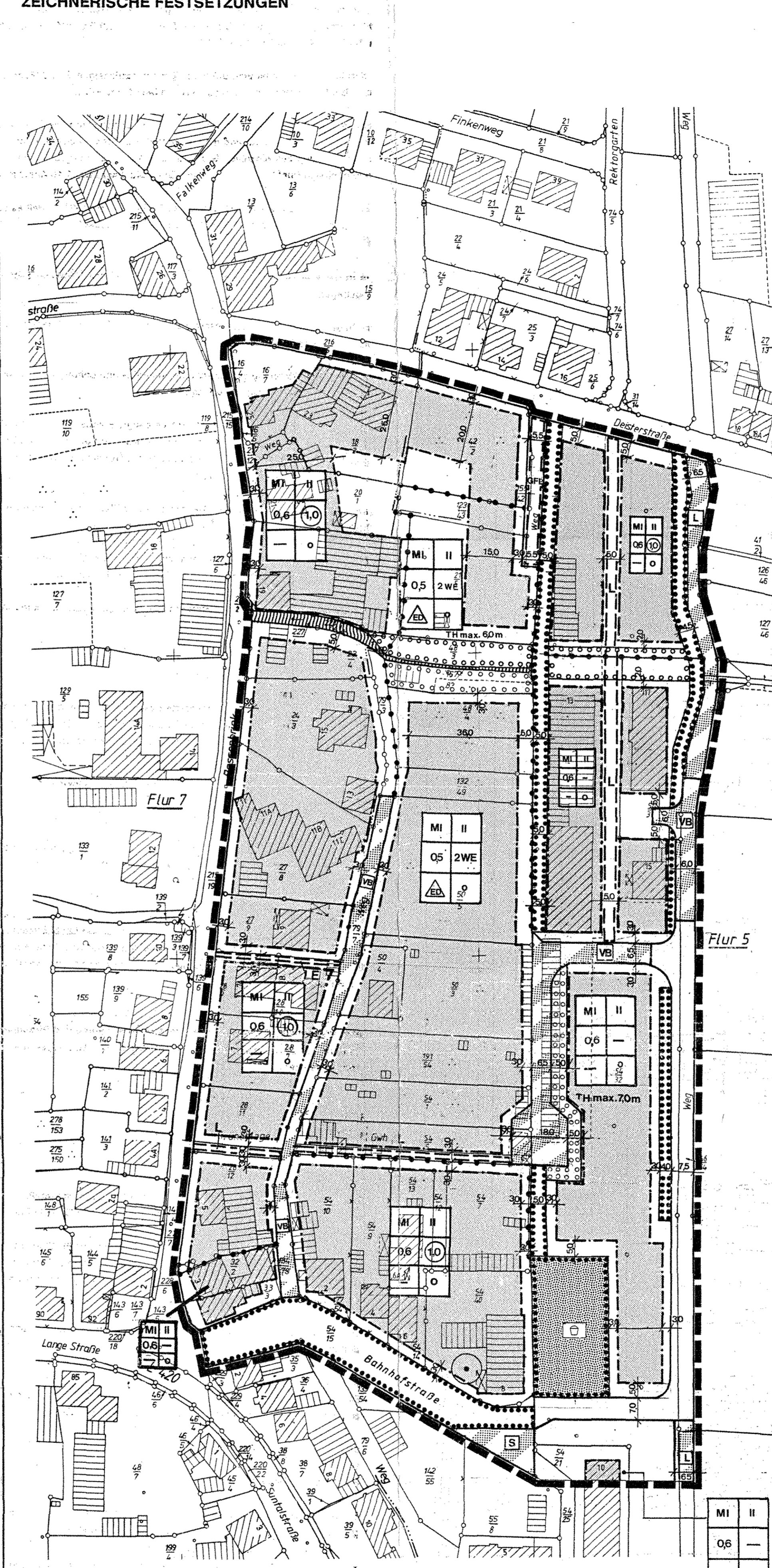
**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG**

- § 1 Dächer**
- Es sind nur Gebäude mit geneigten Dächern zulässig. Die Dachneigung muß mindestens 36° betragen und darf 50° nicht überschreiten. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen und Dachaufbauten sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
  - Als Dachendeckung bei geneigten Dächern sind nur rote und rotbraune Dachplatten zulässig. Als Rot bzw. Rotbraun im Sinne dieser Vorschrift gelten die folgenden Farböne des Farbregisters RAL 640 HR: Von 2001 (Rotorange) bis 2002 (Blutorange), von 3000 (Feuerrot) bis 3003 (Rubinrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Korallenrot); 3009 (Oxidrot) bis 3011 (Braunrot), 8004 Kupferbraun und 8012 (Rotbraun). Geringfügige Abweichungen sind zulässig.
- § 2 Einfriedungen**
- Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen und öffentlichen Wege sowie im Bereich zwischen der Straßen- und Wegegrundstücksgrenze und der nächstgelegenen Baugrenze auf dem Baugrundstück dürfen nur als lebende Hecke errichtet werden.
  - Die Höhe der in Abs. 1 genannten Einfriedungen darf 0,80 m, bezogen auf die Oberkante der Erschließungsstraße bzw. des öffentlichen Wegs, nicht überschreiten.
  - Nadelgehölze sind für Einfriedungen nicht zulässig.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

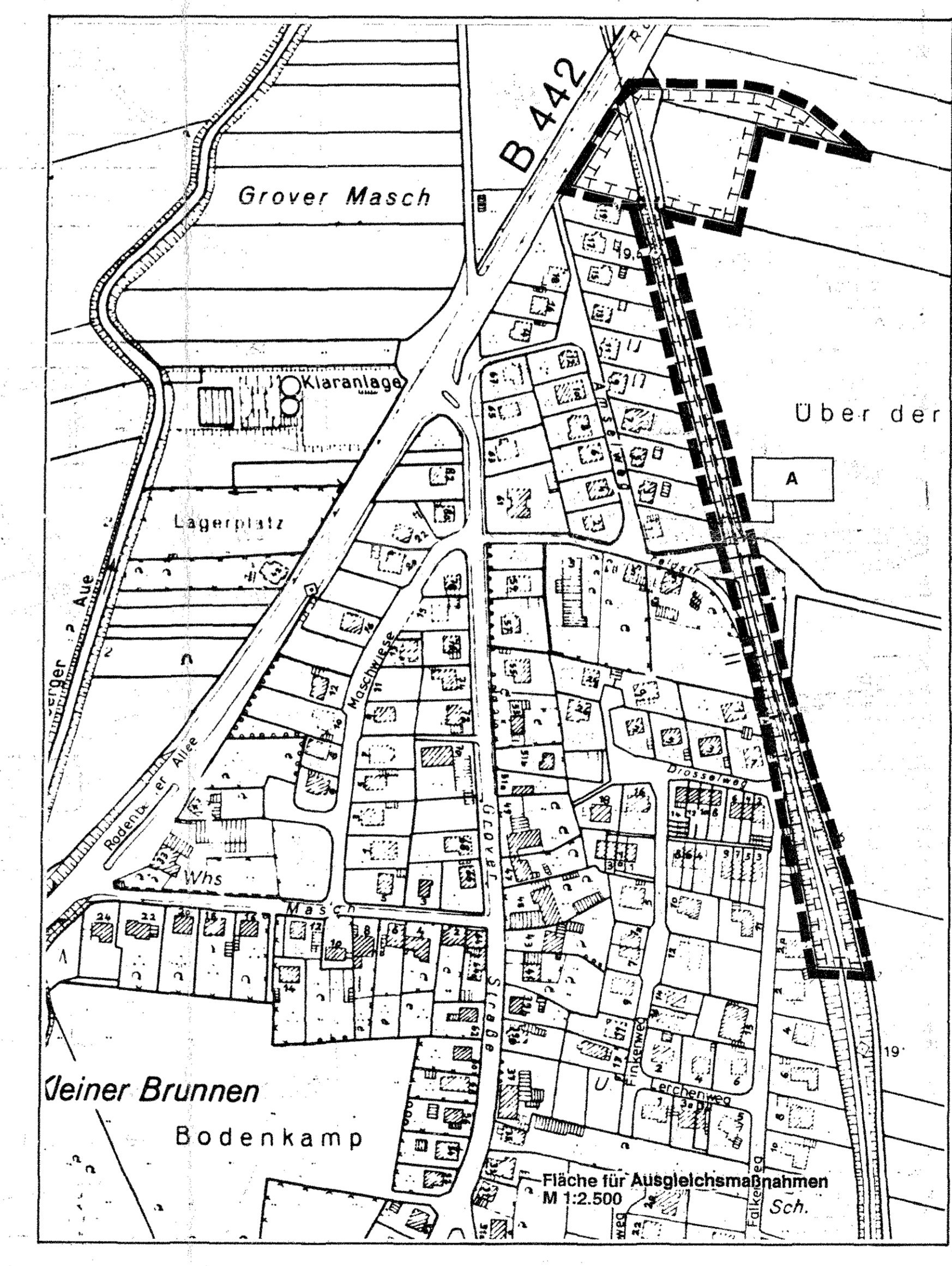
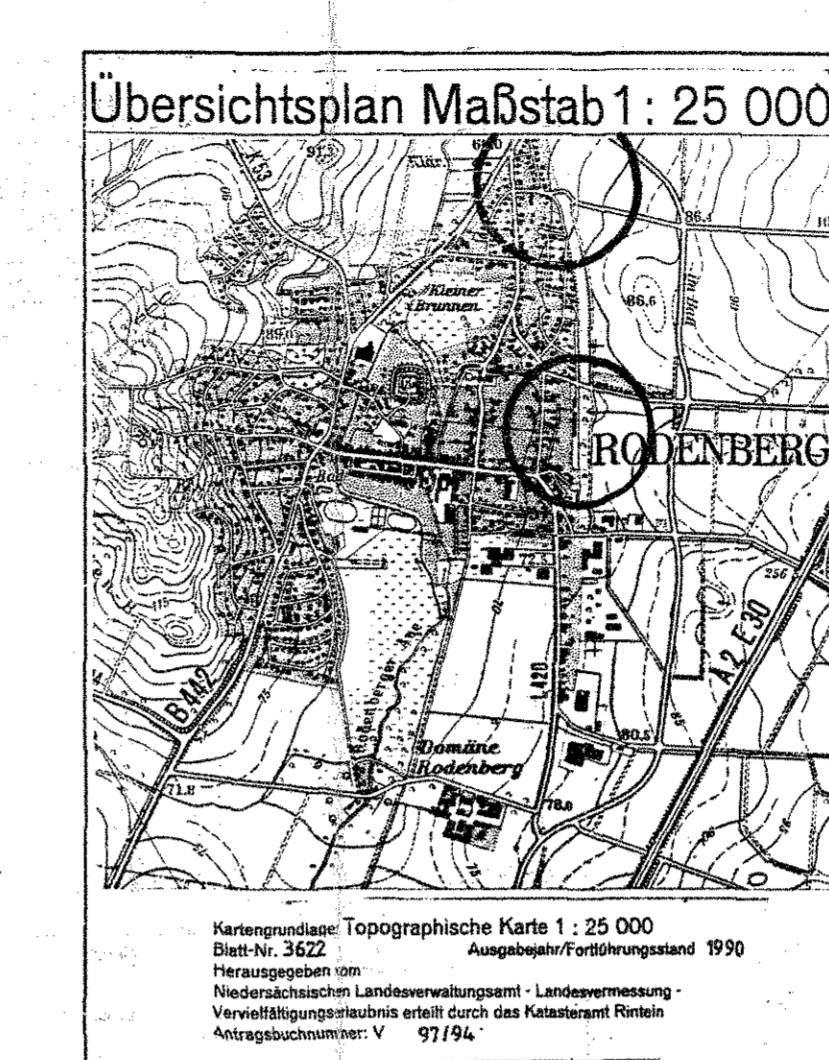
- In den Mischgebieten sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- In den Mischgebieten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- Die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe ist das Maß zwischen den äußeren Schmittlinien der Gebäudeaußenwände mit der Dachhaut an den Traufseiten und der Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks notwendigen angrenzenden Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt, gemessen an der Grundstücksgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
- Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- In der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte bestehen zugunsten der Versorgungssträger.
- Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht Elektrizität besteht zugunsten des Versorgungssträgers Elektrizität.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bestehen zugunsten der Anlieger und der Versorgungssträger.
- Bei Neubauten ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche ein Rückhaltevolumen von 1 m<sup>3</sup> in Form offener Versickerungsmulden oder Zisternen auf den einzelnen Grundstücken anzulegen. Die Rückhalteeinrichtungen sind mit einem Überlauf anzulegen, der an den zentralen Regenwasserkanal anzuschließen ist.
- Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Anpflanzungen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB):
  - In den Mischgebieten sind je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen. Bei Baugrundstücken, auf denen eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, sind diese Bäume in diesen Flächen anzupflanzen.
  - In den in der Planzeichnung festgesetzten verkehrsberuhigten Bereichen und in den mit einem Geh- und Fahrrecht belasteten Flächen ist je 20 m Straßenlänge ein einheimischer Laubbaum mit einem Mindestumfang von 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen.
  - Verkehrsberuhigte Bereiche, Flächen für landwirtschaftlichen Verkehr und mit einem Geh- und Fahrrecht belastete Flächen sind nur in Pflastermaterial mit einem Fugenanteil von mindestens 30% der Fläche oder in wasserbindendem Material zulässig.
  - Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen ist je 5 angefangene Stellplätze ein einheimischer Laubbaum auf Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen oder am Rand der Stellplätze anzupflanzen.
  - Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sind je Gehölzart aus standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Strüchern herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Bäume müssen dabei einen Anteil von mindestens 20 % an der Gesamt-Gehölzmenge haben. Es sind Gehölze aus der Gehölzliste der zu diesem Bebauungsplan gehörigen landschaftspflegerischen Beurteilung zu verwenden.
  - Die in den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Bäume und Strücher sind zu erhalten, vor Beschädigung zu schützen, dauernd zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.
  - In derjenigen Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen, die an die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans angrenzt, sind höchstens zwei Zufahrten mit einer Gesamtbreite von höchstens 15 m zulässig.
  - Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen umfaßt die Flurstücke 69/57, 69/55, 69/53, 69/52, 69/50 teilweise, 66/6, 69/27 (alle Flur 1) und 31/28 (Flur 5).
  - In der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ist das Flurstück 69/27 als Sukzessionsbereich vorzusehen. Die weitere Fläche ist an den äußeren Rand als dichtwerdender Strauchmantel herzustellen, an breiteren Stellen ist innen eine Waldreihe, artenreiche, geschlossene Aufzucht vorzusehen.
  - Die festgesetzten Pflanzregelungen auf den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung (Baubeginn) abzuschließen. Die Maßnahmen auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sind spätestens im dritten Jahr nach Beginn der Herstellung der Baustraßen zu beginnen und innerhalb weiterer zwei Jahre abzuschließen. Die Maßnahmen auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans zu beginnen und innerhalb von 3 Jahren abzuschließen.
- Für Anpflanzungen sind Gehölze aus der Gehölzliste der zu diesem Bebauungsplan gehörigen landschaftspflegerischen Beurteilung zu verwenden.
- Zuordnung gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG: Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen in der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen sind den Flurstücken 123/43, 21/5, 48/4, 132/49, 50/5, 50/3, 50/4, 191/54, 54/1, 54/5, 54/7 und 54/32, soweit im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gelegen, zugeordnet.

**PLANZEICHNUNG ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**



**HINWEISE**

- Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke 1990 (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) maßgeblich.
- Einzelheiten bezüglich der Bepflanzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen, der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Flächen für Ersatzmaßnahmen sind der zu diesem Bebauungsplan gehörigen landschaftspflegerischen Beurteilung zu entnehmen.



**Füllschema der Nutzungsschablone**

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Zahl der Wohneinheiten/ bzw. Geschosflächenzahl
Haustyp	Bauweise

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- ART UND MASS DER NUTZUNG**
- MI Mischgebiete
  - z.B. 0,6 Grundflächenzahl
  - z.B. 1,0 Geschosflächenzahl
  - z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - z.B. 2 Wo Zahl der Wohneinheiten je Haus/Haushälfte als Höchstgrenze
  - z.B. TH max. 6,0m Traufhöhe als Höchstgrenze
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- Baugrenze
  - Überbaubare Grundstücksfläche
  - offene Bauweise
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- VERKEHRSPFLÄCHEN**
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsfläche besonderer Bestimmung
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Landwirtschaftlicher Verkehr
  - Straßenbegrenzungslinie
- GRÜNFLÄCHEN**
- Öffentliche Grünfläche
  - Spielplatz
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
  - Erhaltung Einzelbaum
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der Nutzung
  - Gewässer
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen: Hier Elektrizität
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**STADT RODENBERG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 33 "BAHNHOFSTRASSE" MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG**