

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 (NGO) hat der Rat der Stadt Rodenberg diesen Bebauungsplan Nr. 34 "Auf der Zinne", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Rodenberg, den 23.02.1996
Bürgermeister
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke beim Bebauungsplan 1)

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.12.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Auf der Zinne" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.07.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

Rodenberg, den 23.02.1996
Stadtdirektor

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung: Algesdorf, Flur: 3, Maßstab: 1:1000.

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz vom 27.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.04.94). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Rinteln, den 22.01.96
Katasteramt Rinteln

Höhere Verwaltungsbehörde
Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von argeplan Hannover Stadtplaner und Architekten

Hannover, den 15.06.1995
Planverfasser

Aufsichtsbehörde
Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.12.1993 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Rodenberg, den 23.02.1996
Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Rodenberg, den 23.02.1996
Stadtdirektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Rodenberg, den 23.02.1996
Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.10.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rodenberg, den 23.02.1996
Stadtdirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügen vom heutigen Tage (Az.: ...) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Höhere Verwaltungsbehörde
Unterschrift

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Hannover, den 16.06.96
Aufsichtsbehörde
Unterschrift

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.: ...) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Rodenberg, den 23.02.1996
Stadtdirektor

Inkrafttreten

Die Sietelung des Genehmigungs / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 05.06.1996 im Amtsblatt des Referats für Städtebau, Hannover, Nr. 19, S. 15 bekannt gemacht worden.

Rodenberg, den 05.06.1996
Stadtdirektor

Verletzung von 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 23.02.1996
Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

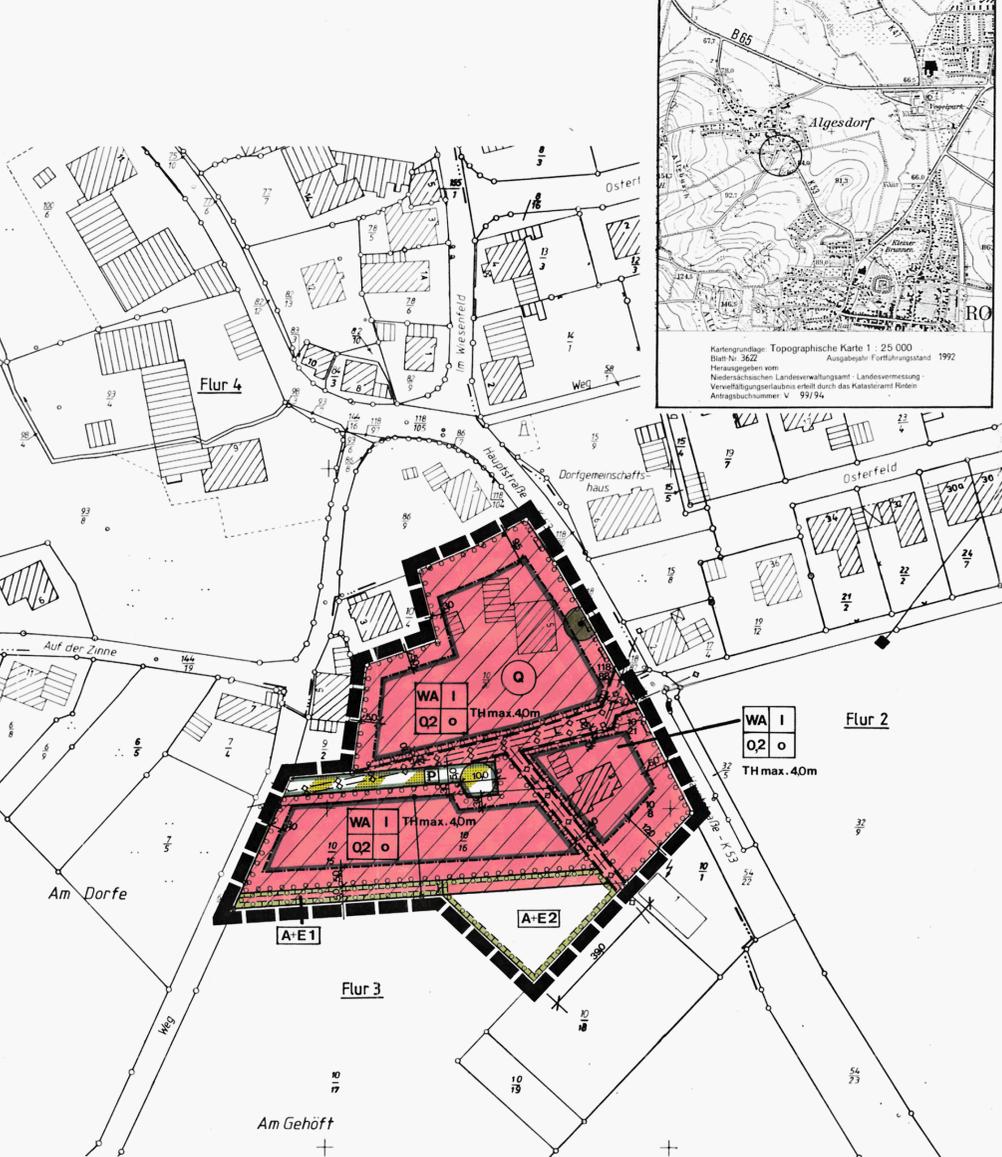
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rodenberg, den 23.02.1996
Stadtdirektor

Anmerkungen zu den Verfahrensmerkmalen beim Bebauungsplan

- 1) Die Verfahrensmerkmale sind bei Änderungen, Ergänzungen oder Aufhebungen sinngemäß zu erfassen. Das gleiche gilt, wenn der Bebauungsplan gemäß § 215 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt oder mit Rückwirkung erneut in Kraft gesetzt wird.
2) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde.
3) Nichtzutreffendes streichen.
4) Die Unterzeichnung durch die Gemeinde erfolgt entsprechend den Vorschriften der NGO.
5) Nur bei Bebauungsplänen nach Nr. 41.2.1 VV-BauGB.
6) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird (Vergl. Nr. 41.2.4 VV-BauGB).
7) Oder eine andere nach Nr. 41.2.1 VV-BauGB zuständige Stelle.
8) Zeitangaben für die letzte öffentliche Auslegung o h n e Einschränkungen. Sofern darüber hinaus eine öffentliche Auslegung mit Einschränkungen durchgeführt wurde, ist der entsprechende Verfahrensvermerk z u s ä t z l i c h zu verwenden (vergl. Fußnote 7).
9) Zeitangaben für diejenige öffentliche Auslegung, für die bestimmt wurde, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzenden Teilen vorgebracht werden können.
10) Nur falls erforderlich.

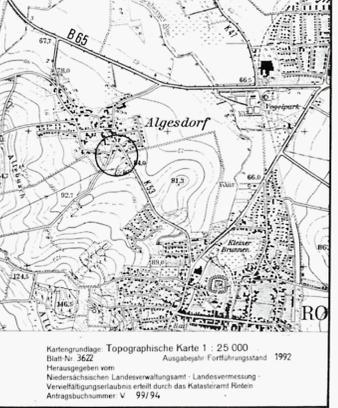
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Füllschema der Nutzungsschablone

Table with 2 columns: Baugebiet, Zahl der Vollgeschosse. Rows: Grundflächenzahl, Bauweise.

Übersichtsplan Maßstab 1: 25 000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. In dem allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
2. Die in der Planzeichnung festgesetzten Höchstgrenzen der Traufhöhen sind das Maß zwischen den Schnittlinien der Außenseiten der Gebäudeaußenwände mit der Unterseite der Dachhaut an den Traufseiten und der Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks angrenzenden Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt, gemessen an der Grundstücksgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
3. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
4. Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte bestehen zugunsten der jeweiligen Versorgungs-träger.
5. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten 4 m breiten Schutzstreifen an Versorgungsleitungen dürfen keine Bäume und hochwachsenden Sträucher gepflanzt und sonstige Einrichtungen wie Aufhängungen, Abtragungen oder Ausschachtungen vorgenommen werden, die den Bestand der Leitungen gefährden oder den Betrieb beeinträchtigen.
6. Planungen, 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, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).
6.1 Der in der Planzeichnung festgesetzte zu erhaltende Baum ist dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen. Die Durchführung von Hoch- und Tiefbauarbeiten im Kronenbereich (= Wurzelbereich) ist zu unterlassen. Jegliches Betreten des Kronenbereichs sowie die Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig. Ein Abgang ist durch die Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen. Der Mindest-Stammumfang beträgt 14 cm in 1 m Höhe.
6.2 In den Baugebieten sind je angelegte 150 qm überbaubar oder voll versiegelte Fläche (Abflüßbewertung) entweder ein Obstbaum-Hochstamm oder zwei Halbstämme innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sie sind nicht auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sondern auf anderen Vegetationsflächen zu pflanzen.
6.3 Auf der in der Planzeichnung mit der lfd. Nr. 1 gekennzeichneten Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist eine Hecke aus standortgerechten, im Naturraum heimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung ist zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mindestens 1,20 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Sie ist so anzulegen und zu pflegen, daß sich ein artenreiches, treibwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Pflanzungen müssen innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginn erfolgen.
6.4 Die in der Planzeichnung mit der lfd. Nr. 2 gekennzeichnete Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist mit einer artenreichen, dem Standort angepaßten Kräuter-/Gräsermischung anzulegen. Es sind mindestens 9 hochstammige Obstbäume verschiedener alter Sorten mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bezüglich der Anlage und der Pflege der Fläche sind die entsprechenden Ausführungen des Grünordnungsplanes zu beachten. Die Ansaat- und die Pflanzungen müssen innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginn erfolgen.
6.5 Für Anpflanzungen sind Gehölze aus der in den Hinweisen enthaltenen Liste der standortgerechten Baum- und Sträuchern zu verwenden.
6.6 Nicht überdeckte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und deren Zufahrten sind so anzulegen, daß eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Der Abflüßbewertung dieser Flächen darf höchstens 0,7 betragen.
6.7 Das auf den jeweiligen Baugrundstücken durch Versiegelung bzw. Teilversiegelung vermehrt anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten. Sofern das Wasser nicht flächig versickert, ist als Stauvolumen je 100 qm vollversiegelter Grundstückfläche mindestens 1 Kubikmeter vorzuhalten. Die Entleerung des Stauvolumens muß innerhalb von 5-6 Stunden nach einem Regenereignis erfolgt sein.
6.8 Zuordnung gem. § 8 a Abs. 1 BNatSchG: Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Baugebieten sind den jeweils darauf liegenden Grundstücken zugeordnet. Die auf dem Flurstück 10/17 liegende Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist dem Flurstück 10/20 zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

- § 1 Dächer
1. Es sind nur Gebäude mit geneigten Dächern zulässig. Die Dachneigung muß mindestens 30° betragen und darf 50° nicht überschreiten. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen und Dachaufbauten sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
2. Als Deckendeckung bei geneigten Dächern sind nur rote und rotbraune Dachpfannen zulässig. Als Rot bzw. Rotbraun im Sinne dieser Vorschrift gelten die folgenden Farbton- des Farbregisters RAL 840 HR. Von 2001 (Rutorange) bis 2002 (Blutorange), von 3000 (Feuerrot) bis 3003 (Rubinrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Koralenrot), 3009 (Oxidrot) bis 3011 (Braunrot), 8004 (Kupferbraun) und 8012 (Rotbraun). Ge ringfügige Abweichungen sind zulässig.
§ 2 Einfriedungen
1. Für Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sowie im Bereich zwischen der Straßengrundstücksgrenze und der nächstgelegenen Baugrenze auf dem Baugrundstück sind nur senkrecht strukturierte Holzzaune, Hecken aus Laubgehölzen oder Maschendraht in Verbindung mit Laubgehölzen zulässig. Mit Ausnahme von Hecken beträgt die Maximalhöhe der Einfriedungen 1,0 m über fertigem Gelände.
2. Nadelgehölze sind für Einfriedungen nicht zulässig.

HINWEISE

Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke 1990 (BauNutzungsverordnung 1990, BauNVO) maßgeblich.

Liste der im Plangebiet standortgerechten Baum- und Sträuchern

Table with 2 columns: ARTEN, Bäume I. Ordnung (< 20 m Höhe), Bäume II. Ordnung (ca. 12-20 m Höhe), Normalsträucher (< 5 m Höhe).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART UND MASS DER NUTZUNG
WA Allgemeines Wohngebiet
z.B. 0,2 Grundflächenzahl
z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B. TH 4,5m Traufhöhe als Höchstgrenze
BAUWEISE, BAUGRENZEN
o offene Bauweise
Baugrenze
VERKEHRSLÄCHEN
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P Private Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
Versorgungsleitung unterirdisch mit Schutzstreifen
mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
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 zum Anpflanzen von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen
Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit lfd. Nummer
Erhaltung Bäume
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Heilquellenschutzgebiet

STADT RODENBERG ORTSTEIL ALGESDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 34 "AUF DER ZINNE"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

argeplan STADTPLANER UND ARCHITECTEN BÖDEKERSTR.62-30161 HANNOVER Tel.0511/31 10 61 Fax 31 10 82



Urschrift