

Planzeichenerklärung

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 GE Gewerbegebiet (siehe Textliche Festsetzung § 1)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 0,8 Grundflächenzahl
- BAUWEISE; BAUGRENZE** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 abweichende Bauweise
 Baugrenze
 FH Firsthöhe der baulichen Anlagen
- VERKEHRSLÄCHEN** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GRÜNFLÄCHEN** § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Randeingrünung
 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSER- SCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** § 9 (1) Nr. 16 BauGB
 Regenrückhaltebecken
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** § 9 (1) Nr. 25 a und b) und (6) BauGB
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Bauliche Anlagen sind unzulässig.
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastenden Flächen.
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Abgrenzung und Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen

Textliche Festsetzungen

- § 1 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO)
 (1) Innerhalb des im B-Plan festgesetzten Gewerbegebietes werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen. Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 werden zugelassen. → *Handel, Gastronomie, Dienstleistungen*
 (2) Innerhalb des festgesetzten GE-Gebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Warensortiment „Lebensmittel“ unzulässig.
- § 2 Abweichende Bauweise**
 Im Gewerbegebiet gilt eine abweichende Bauweise und zwar die offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge. *[aus: § 50 m (ange)]*
- § 3 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen** (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
 Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf max. 18 m begrenzt. Bezugsebene im Sinne dieser Satzung ist die zur Erschließung des Grundstückes notwendige öffentliche Verkehrsfläche. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so dürfen die o.g. Maße um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene.
- § 4 Eingrünung der Gewerbegrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Jedes Baugrundstück ist an 2 Seiten durch einen Pflanzstreifen mit standortgerechten, im Naturraum heimischen Gehölzen einzugrünen; diese sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 2 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich eine artenreiche, frewachsende Hecke entwickeln kann. Die Mindestbreite der Pflanzstreifen beträgt bei Grundstücken bis zu 1000 m² mind. 3 m, bei Grundstücken von 1000 – 5000 m² mind. 3,50 m, bei Grundstücken über 5000 m² mind. 4 m. Die freie Wahl der Grundstücksseite und die variable Breite gilt nur, sofern keine flächenhafte Pflanzvorgabe vorgegeben ist.
- § 5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (auf privaten Grundstücken)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) und öffentliche Grünflächen – O1 - (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Auf dem im Plan gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Schubarten s. Anlage zur Begründung). Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 2 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen.
- § 6 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" - O 2 -** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Die im B-Plan gekennzeichnete öffentliche Grünfläche - O 2 - mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ist wie folgt zu gestalten:
 (1) Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist ein natürlich zu gestaltendes Rückhaltebecken für das im GE-Gebiet anfallende Oberflächenwasser anzulegen.
 (2) Die Böschungen der Rückhaltebecken sowie die übrigen Freiflächen außerhalb der Becken sind zu 40 % mit standortgerechten, im Naturraum heimischen Gehölzen, groß- und schmalblättrigen naturtypischen Laubbäumen zu bepflanzen, dabei sind im Böschungsbereich des Regenrückhaltebeckens Wälder vorzuziehen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm in 1 m Höhe oder als Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen (Gehölzarten s. Anlagen zur Begründung). Die gehölzfreien Bereiche sind mit einer an den Standort angepassten Kräuter-Gräsermischung anzulegen, die Pflanzmaßnahmen sind auf ein Minimum zu beschränken, so dass sich eine artenreiche Wiesenflechte entwickeln kann.
- § 7 Realisierungszeitpunkt der Kompensationsmaßnahmen**
 Die in den §§ 4 bis 7 genannten Kompensationsmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Beendigung der Baumaßnahmen zu realisieren.
- § 8 Schallschutz – flächenbezogene Schalleistungspegel -**
 (1) Das Gewerbegebiet ist gem. § 1(4) BauNVO gegliedert; betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt: Durch Betriebe in den Gewerbegebieten dürfen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden:
 GE 1 + nachts: L_W 45 dB(A) tags: L_W 60 dB(A)
 GE 2 + nachts: L_W 48 dB(A) tags: L_W 63 dB(A)
 GE 3 + nachts: L_W 45 dB(A) tags: L_W 60 dB(A)
 GE 4 + nachts: L_W 50 dB(A) tags: L_W 65 dB(A)
 (2) Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes D_i (berechnet z.B. gem. VDI-2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.
 Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungen (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI-2720 sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Entwurf Ausgabe September 1997, Gleichung (6)) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.
 Der Nachweis ist nur für Immissionsorte zu erbringen, bei denen der Immissionsbeitrag einer Anlage im Sinn der TA Lärm als relevant anzusehen ist.
- § 9 Passiver Schallschutz**
Festsetzungen zum Lärmschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 unter Berücksichtigung der folgenden DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vom Oktober 1984
 (1) Innerhalb des festgesetzten GE – Gebietes sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmströme (BAB 2) gegenüber der gemäß DIN 19065 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. In den Abs. 2 und 3 werden zum Schutz vor Lärmimmissionen entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden, die für die Wohnnutzung vorgesehen sind, festgesetzt.
 (2) Außenwände und Fenster
 1. Das erforderliche, resultierende Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils von Wohn- und Schlafräumen (auch Überwachungsräumen von Hotels o.ä.) muss mindestens:
 • im Lärmpegelbereich IV = 40 dB(A)
 • im Lärmpegelbereich V = 45 dB(A)
 2. Für die von der maßgeblichen Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) – also einen Lärmpegelbereich – und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenlärm um 10 dB(A) – zwei Lärmpegelbereiche – gemindert werden.
 3. Bei Büroräumen und ähnlichen, weniger schutzbedürftigen Nutzungen sind, das erforderliche Schalldämmmaß jeweils um 5 dB(A) niedriger gewählt werden, muss jedoch mindestens 30 dB betragen.
 4. Bei Schlafräumen und Kinderzimmern ist eine entsprechende konstruktive Zwangslüftung vorzusehen. Die jeweiligen resultierenden Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit der Außenwand zu den Fensterflächen gemäß Tab. 10 der DIN 4109 zu bestimmen s. unten).
- Hinweis:**
 1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 1 a Abs. 3 BauGB)
 Auf den Flurstücken 5619 und 574 der Flur 11, Gemarkung Rodenberg, führt die Stadt auf Teilbereichen von rd. 12.650 m² Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 47 ausgleichbaren Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Beitrages durch. Auf die Begründung des B-Planes wird hingewiesen und Bezug genommen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tabelle 8, DIN 4109)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils
I	bis 55	30 dB
II	56 bis 60	30 dB
III	61 bis 65	35 dB
IV	66 bis 70	40 dB
V	71 bis 75	45 dB
VI	76 bis 80	50 dB
VII	> 80	-

*) Die Anforderungen sind bei aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Erforderliche Schalldämmmaße erf. R_{w, res} von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern (Auszug aus DIN 4109, Tabelle 10)

erf. R _{w, res} nach Tab. 8	Schalldämmmaße für Wand/Fenster in dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in % in dB					
	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
35	35/30	35/30	35/30	40/30	40/32	45/32
40	40/32	40/35	45/35	40/35	40/37	40/37
45	45/37	45/40	50/40	50/40	50/42	60/42
50	50/35	50/37	55/40	55/40	60/40	-
55	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	-

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m und mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß erf. R_{w, res} des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von -2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

Präambel des Bebauungsplanes
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56-67 und 68 der Niedersächsische Bauordnung-V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Rodenberg diesen Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Seefeld II“ bestehend aus der Planzeichnung und dem nebenstehenden textlichen Festsetzungen – sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung – als Satzung beschlossen.

Rodenberg, den 29.09.2003
 Heilmann
 Stadtdirektor

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Matthias Reinold
 Kolonnenwiesen 35 - 31840 Hess. Oldendorf
 Tel. 05152 - 1666 Fax: 05152 - 51657

Hess. Oldendorf, den 29.09.2003
 Reinold
 Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... 29.09.2003 ... den 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 ... 29.09.2003 ... ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ... 09.09.2001 ... bis ... 04.10.2001 ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rodenberg, den 29.09.2003
 Heilmann
 Stadtdirektor

Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden nach der öffentlichen Auslegung geändert und erneut öffentlich ausgelegt.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.02.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.03.2003 bis 03.04.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rodenberg, den 29.09.2003
 Heilmann
 Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anmerkungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... 29.09.2003 ... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rodenberg, den 29.09.2003
 Heilmann
 Stadtdirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 BauGB am ... 29.09.2003 ... angezeigt worden.
 Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde gem. § 11 Abs. 3 BauGB unter Auflagen/ Maßgaben nicht geltend gemacht.

Rodenberg, den 29.09.2003
 Heilmann
 Stadtdirektor

Beitriffsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom ... 29.09.2003 ... aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/ Ausnahmen in seiner Sitzung am ... 29.09.2003 ... beigestimmt.
 Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/ Maßgaben vom ... 29.09.2003 ... öffentlich ausgelegt.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ... 29.09.2003 ... ortsüblich bekanntgemacht.

Rodenberg, den 29.09.2003
 Heilmann
 Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.12.2003 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 26/2003 bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 17.12.2003 rechtsverbindlich geworden.

Rodenberg, den 29.09.2003
 Heilmann
 Stadtdirektor

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.

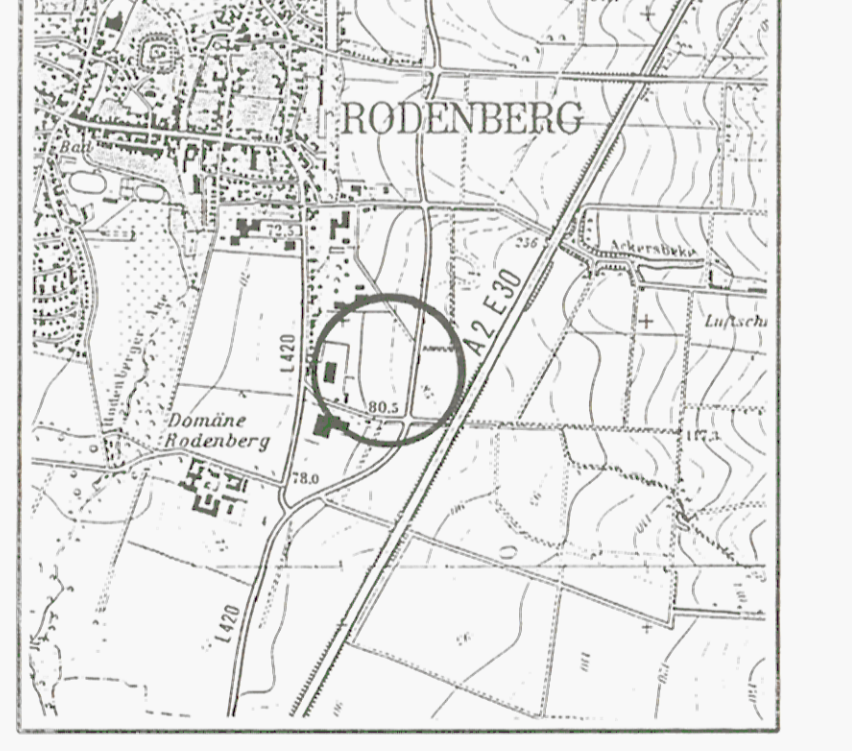
Rodenberg, den 29.09.2003
 Heilmann
 Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

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

Rodenberg, den 29.09.2003
 Heilmann
 Stadtdirektor

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000
 Blatt Nr. 3922
 Vermessungs- und Katasterbehörde Schaumburg
 Katasteramt Flinze

Rinteln, den 29.09.2003
 Vermessungs- und Katasterbehörde Schaumburg
 Katasteramt Flinze

Rodenberg, den 29.09.2003
 Heilmann
 Stadtdirektor

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 - Inkrafttreten am 27.01.1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)) erstellt worden.

M. 1:1.000
 Urschrift X
 Abschrift
 Matthias Reinold - Planungsbüro
 Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau (IR/SRL)
 31840 Hessisch Oldendorf - Kleinenwiesen 35
 Telefon 05152-1566 Telefax 05152-51657

Bauleitplanung der Stadt Rodenberg
 Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg
B-Plan Nr. 47
„Gewerbegebiet Seefeld II“
 Teilaufhebung des B-Planes Nr. 36 "Am Ackersbach"
 Stadt Rodenberg