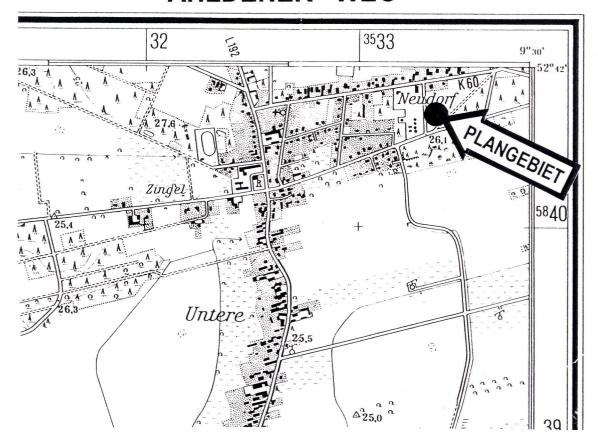


## GEMEINDE RODEWALD

# **BEBAUUNGSPLAN**

# NR. 14 "AHLDENER WEG"



# URSCHRIFT

## Impressum

<u>Auftraggeber</u>

Volksbank Nienburg/W.

Hafenstr. 6

31582 Nienburg/W.

**Stand** 

September 2001

### Bearbeitung und Verfassung:



tel.05021/911211 01725/138843 fax 05021/910002 rolf unger dipl.-ing./architekt wacholderweg 13 31608 marklohe

Die Durchführung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Samtgemeinde Steimbke

# RECHTSGRUNDLAGEN

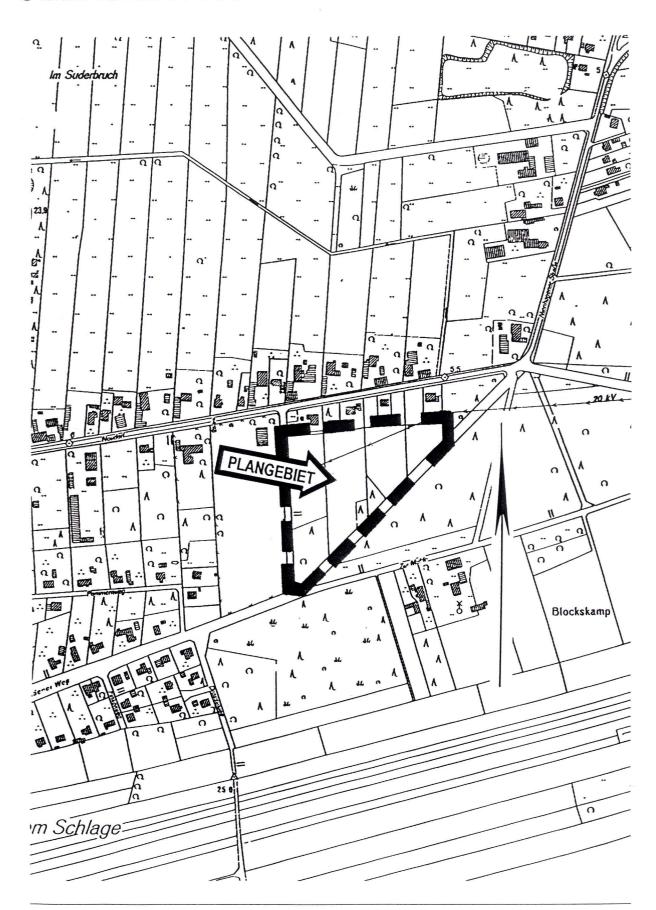
- Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
  BGBl. I. S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

   in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01..1990
   (BGBI. I. S. 132)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBI. I. S. 58)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.1995 (Nds. GVBI. S. 199)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996 (Nds. GVBI. S. 382)

in der jeweils gültigen Fassung

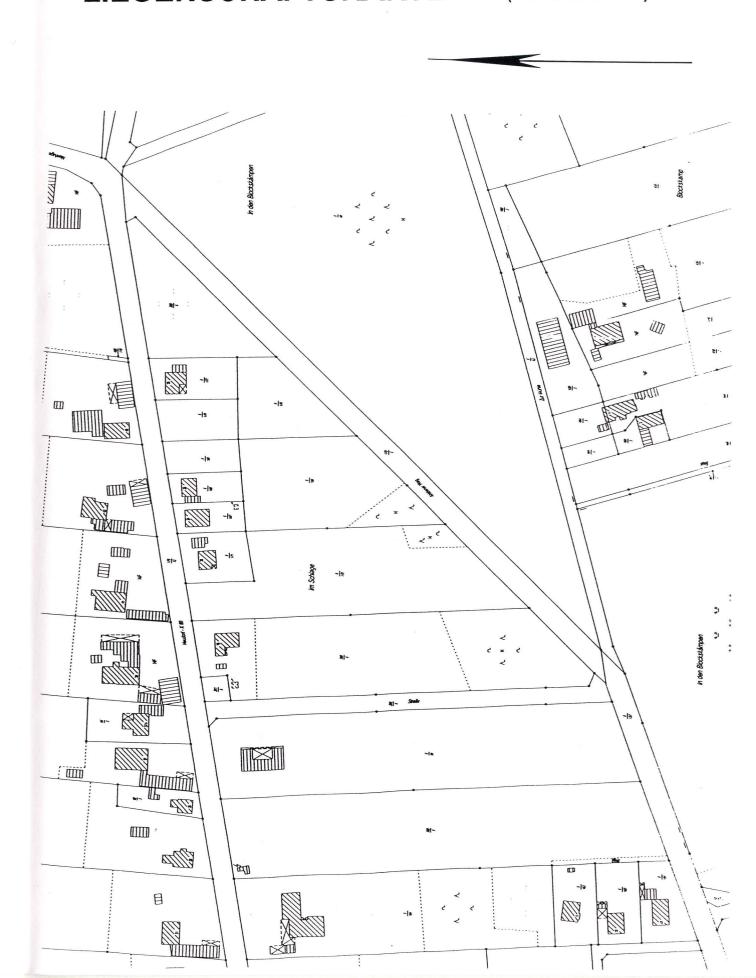
# ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1:5000

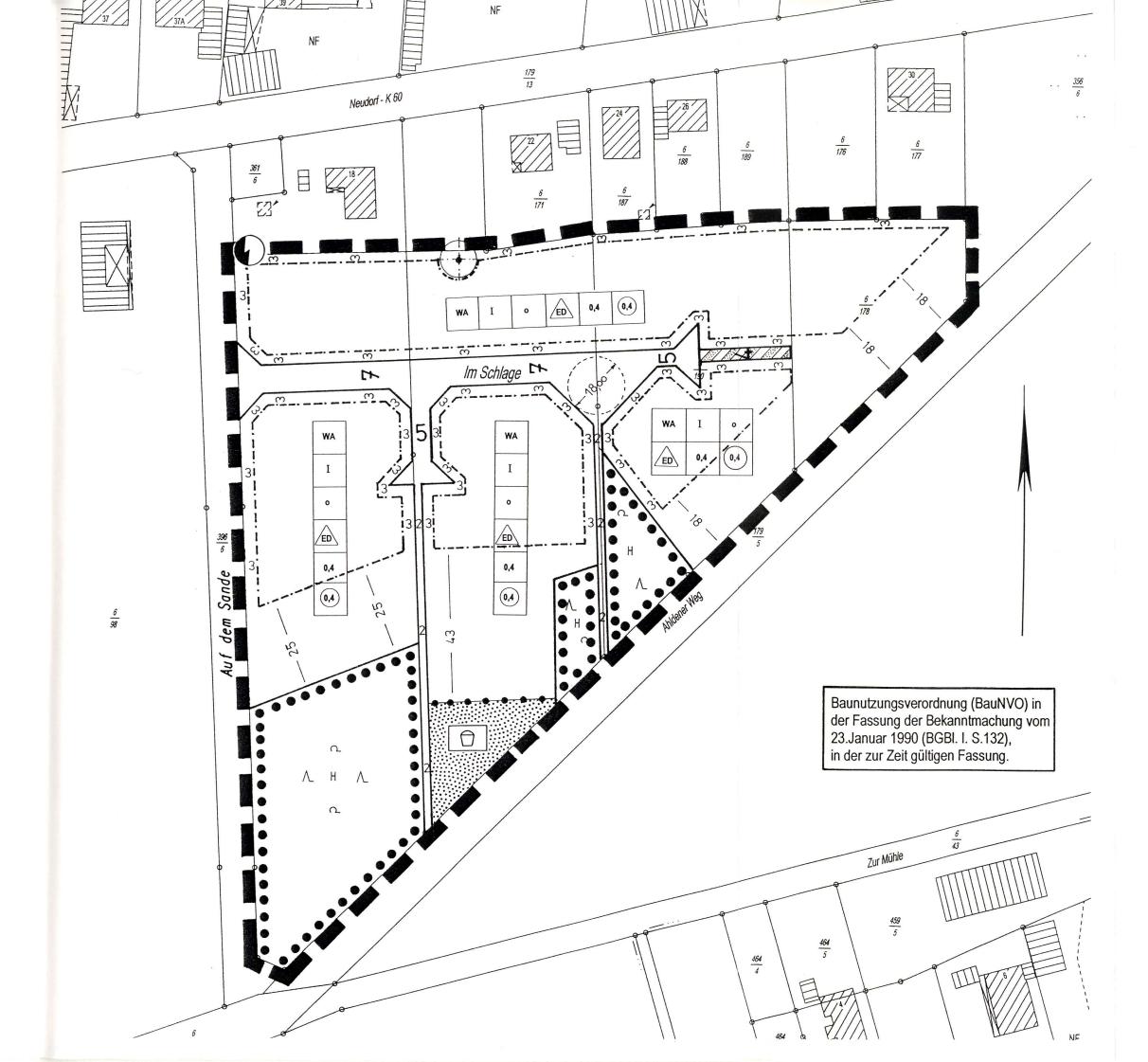


# LIEGENSCHAFTSKARTE

(VERKLEINERUNG)









# **GEMEINDE RODEWALD**

**BEBAUUNGSPLAN** NR. 14

"AHLDENER WEG"

# **PLANZEICHNUNG**

MASSSTAB : 1 : 1000

STAND : September 2001

planungsbüro

rolf unger dipl.-ing./architekt 31608 marklohe

wacholderweg 13 Tel. 05021/911211

fax 05021/910002

**10 20 30 40 50** m

# **PLANZEICHENERKLÄRUNGEN**

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA

Allgemeines Wohngebiet

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

0,4

Geschossflächenzahl (GFZ)

I

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

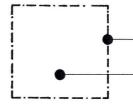
#### **BAUWEISE**, BAULINIEN, BAUGRENZEN

0

offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

#### **VERKEHRSFLÄCHEN**

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Privatweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN



Transformatorenstation

#### **GRÜNFLÄCHEN**



Spielplatz

#### PLANUNGEN, NUTZUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### SONSTIGE PFLANZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



verfüllte Bohrung mit einem Schutzradius von 5,00 m

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
  - 1.1 Das innerhalb der Flächen des allgemeinen Wohngebiets von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Wohngrundstücken vollständig zu versickern.
    Die Versickerung muss flächenhaft durch den belebten Oberboden erfolgen. Die Versickerungsflächen und –mulden müssen begrünt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
    - Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.
  - 1.2 Das innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz vollständig zu versickern. Die Versickerung muss durch den belebten Oberboden erfolgen. Die Versickerungsflächen und –mulden müssen begrünt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Versickerung innerhalb des Spielplatzes ist so flach zu gestalten, dass eine Gefährdung der Kinder nicht zu befürchten ist und damit eine Umzäunung der Versickerungsmulde unterbleibt.
- 2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Feldgehölze dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Abgang der Bäume ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

## **HINWEISE**

#### 1. Externe Kompensation § 9 Abs.1a BauGB

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund dieses Bebauungsplans sind spätestens in der dem Baubeginn innerhalb des allgemeinen Wohngebietes folgenden Vegetationsperiode 2,0946 ha intensives mesophiles Grünland auf Niedermoor des Flurstückes 109/1 der Flur 44 in der Gemarkung Rodewald im Bereich Wiehbuschwiesen dauerhaft extensiv nach folgenden Bewirtschaftungsauflagen zum Wiesenvogelschutz zu bewirtschaften:

- 1.1 Die Ausgleichsfläche: Flurstück 109/1 der Flur 44 in der Gemarkung Rodewald ist ausschließlich als Mähwiese zu nutzen und unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu bewirtschaften bzw. im Sinne des Naturschutzes zu pflegen:
  - a Kein Umbruch der Grünlandflächen (auch nicht zum Zwecke der Ackerzwischennutzung oder Neueinsaat), keine Neueinsaat,
  - b keine Anlage zusätzlicher Entwässerungseinrichtungen (Dränage, Gräben o.ä.),
  - c keine Veränderung der Bodenoberfläche (insbesondere Erhaltung von Mulden und Senken),
  - d keine Walz-, Schlepp-, Lockerungs- und Mäharbeitenen in der Zeit vom 15.03. bis zum 20.06. eines jeden Jahres (Brutzeitraum der Wiesenvögel),
  - e Mäharbeiten sind von innen nach außen oder nur von einer Seite her durchzuführen.
  - f das Aufbringen von Mineraldünger, Gülle, Jauche, Geflügelmist und Klärschlamm ist grundsätzlich nicht gestattet. Die Flächen dürfen nicht als Nachweis für den Flächenbedarf bei Massentierhaltung eingesetzt werden,
  - g chemische Mittel aller Art dürfen nicht eingesetzt werden,
  - h die Flächen (auch Teilflächen) dürfen nicht unbewirtschaftet liegengelassen werden. Sie sind zum Winterhalbjahr möglichst kurzrasig zu hinterlassen, anfallendes Mähgut darf nicht auf der Fläche verbleiben. Es ist mindestens eine Mahd im Jahr durchzuführen,
  - i das Anlegen von Silageplätzen sowie das Ablagem von Mähgut ist nicht gestattet.

Als weiterer Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund dieses Bebauungsplans sind spätestens in der dem Baubeginn innnerhalb des allgemeinen Wohngebietes folgenden Vegetationsperiode 1,5119 ha Acker des Flurstückes 8 der Flur 41 in der Gemarkung Rodewald in extensives Dauergrünland umzuwandeln und dauerhaft extensiv nach folgenden Bewirtschaftungsauflagen zum Wiesenvogelschutz zu bewirtschaften.

- 1.2 Die Ausgleichsfläche: Flurstück 8 der Flur 41 in der Gemarkung Rodewald ist als Dauergrünland unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu bewirtschaften bzw. im Sinne des Naturschutzes zu pflegen:
  - a Kein Umbruch der Grünlandflächen (auch nicht zum Zwecke der Ackerzwischennutzung oder Neueinsaat),keine Neueinsaat,
  - b keine Anlage zusätzlicher Entwässerungseinrichtungen (Dränage, Gräben o.ä.),
  - c keine Veränderung der Bodenoberfläche (insbesondere Erhaltung von Mulden und Senken),

- d keine Walz-, Schlepp-, Lockerungs- und Mäharbeitenen in der Zeit vom 15.03. bis zum 20.06. eines ieden Jahres (Brutzeitraum der Wiesenvögel),
- e Mäharbeiten sind von innen nach außen oder nur von einer Seite her durchzuführen; eine Nachmahd im Herbst ist möglich.
- f Beweidung mit max. zwei Stück Rindvieh je ha bis zum 20.06.; nach dem 20.06. mit 3 GVE/ha (1 GVE = max. 600 kg); eine Unterteilung der Beweidungsfläche (Portionierung) ist nicht zulässig,
- g während der nächsten drei Jahre nach Erstabschluss eines entsprechenden Bewirtschaftungsvertrages ist die Verwendung jeglicher Düngung (organischer und mineralischer) untersagt. Sollte nach Ablauf dieser Frist bzw. schon vorher, eine Grünlanderhaltungsdüngung erforderlich werden (Nachweis über Bodenproben erforderlich), ist diese nur im Einvernehmen mit dem Landkreis Nienburg / Weser als unterer Naturschutzbehörde nach Art und Umfang festzulegen; das Aufbringen von Gülle, Jauche, Geflügelmist und Klärschlamm ist grundsätzlich nicht gestattet,
- h Die Flächen dürfen nicht als Nachweis für den Flächenbedarf bei Massentierhaltung eingesetzt werden,
- i Pflanzenschutzmittel aller Art dürfen nicht eingesetzt werden,
- k die Flächen (auch Teilflächen) dürfen nicht unbewirtschaftet liegengelassen werden. Sie sind zum Winterhalbjahr kurzrasig zu hinterlassen, anfallendes Mähgut darf nicht auf der Fläche verbleiben,
- das Anlegen von Silageplätzen sowie das Ablagem von Mähgut ist nicht gestattet.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme sind an der Südseite dieser Ausgleichsfläche zwischen den vorhandenen Bäumen und jeweils bis an die westliche und an die östliche Grenze dieser Ausgleichsfläche naturnahe 2-reihige Strauchhecken aus standortheimischen Laubholzarten der folgenden Liste anzulegen.

Standortheimische Laubgehölze: Salweide (Salix caprea), Faulbaum (Frangula alnus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata), Gem. Schneeball (Viburnum opulus), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea) und Schlehe (Prunus spinosa).

Pflanzengualität und Pflanzabstand:

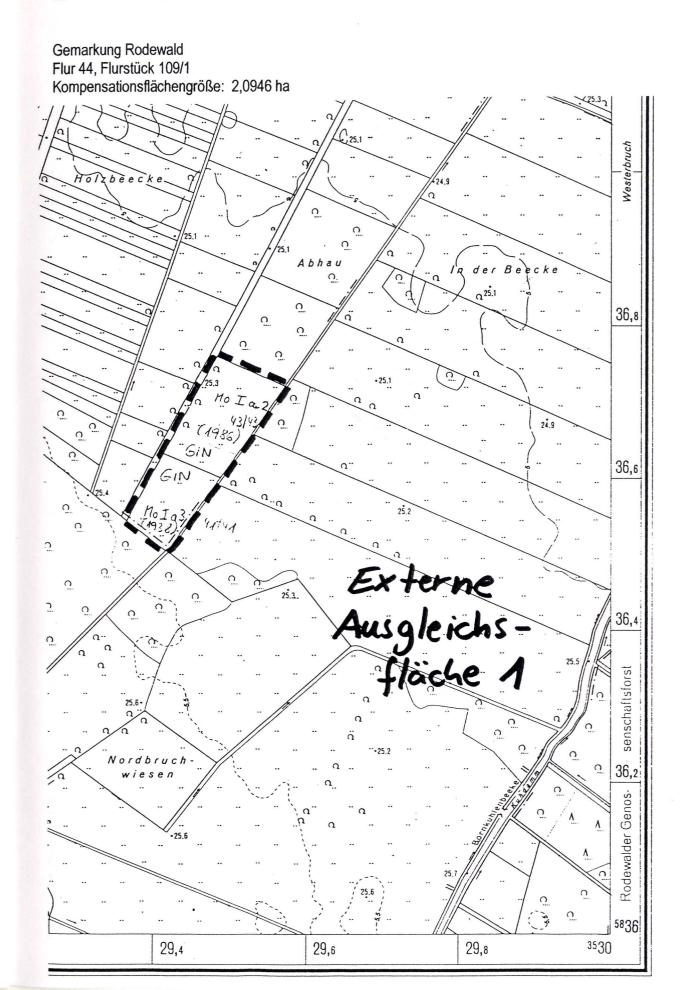
Mindestens verpflanzte Sträucher, 60 – 100 cm. Reihenabstand mindestens 1m, Pflanzabstand in der Reihe 1 m. Die Heckenpflanzungen sind mit einem Wildschutzzaun zu umgeben, zu mindestens 4 m breiten artenreichen freiwachsenden Strauchhecken mit Krautsäumen zu entwickeln, zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Umsetzung der externen Kompensation ist durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert.

#### 2. Bodendenkmale § 13 NDSchG

Im Plangebiet ist mit Bodendenkmalfunden zu rechnen. Die Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind hierbei zu beachten.

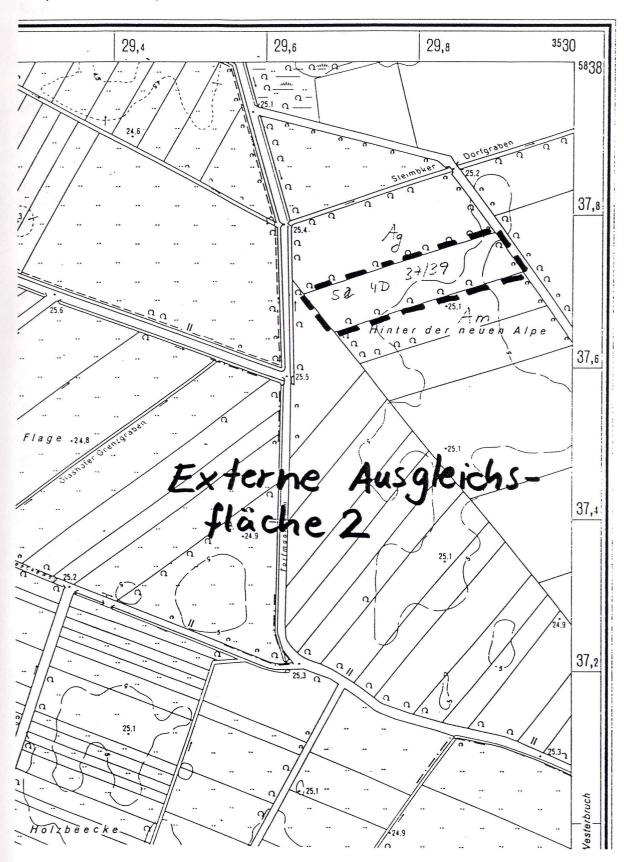
### LAGE DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHE 1



## LAGE DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHE 2

Gemarkung Rodewald Flur 44, Flurstück 109/1

Kompensationsflächengröße: 1,5119 ha



### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Rodewald diesen Bebauungsplan Nr. 14 bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Steimbke den 27 . Ad. 2001

Bürgermeister

Gemeindedirektor

## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** 

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Rodewald** hat in seiner Sitzung am **25.05.2000** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. **14** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am **06.03.2001** ortsüblich bekanntgemacht.

cemeinde Po

Steimbke, den 27. 11. 2001

Gemeindedirektor

#### **PLANUNTERLAGE**

Liegenschaftskarte

Gemarkung Rodewald Flur 12

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 12 Abs.4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBI. S.187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBI. S.345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtbaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.06.2001). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Vermessungs- und Katasterbehörde

Nienburg/Weser

Katasteramt –

Nienburg, den.....

Unterschrift

Az.: L 4 - 352/2001

#### **PLANVERFASSER**

planungsbüro

tel. 05021/911211 01725/138843

fax 05021/910002

rolf unger

dipl.-ing/architekt wacholderweg 13

31608 marklohe 23.03.2001

Architekt
Dipl.-Ing.
Rolf
Unger

Rolf Unger Marklohe L 10.360

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Rodewald** hat in seiner Sitzung am **28.06.2001** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **03.09.2001** ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **12.09.2001** bis **15.10.2001** 

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Steimbke, den .. 27. ..... 2001

Gemeindedirektor

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rodewald hat in seiner Sitzung am	. dem
geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute ö	ffentliche
Auslegung mit Einschränkung gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden amortsüblich bekanntgemach	nt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vombisbis	
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	

Steimbke, den .....

Gemeindedirektor

#### **SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der **Gemeinde Rodewald** hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **29.10.2001** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gemeindedirektor

#### INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 12.03.02 im Amtsblatt Nr. 6 für den Regierungsbezirk Hannover rechtsverbindlich geworden.

Steimbke, den. 15.03.02

Cremolina Rodge Mala

Gemeindedirektor

Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIF	TEN
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes	
Steimbke, den	
	Gemeindedirektor
MÄNGEL DER ABWÄGUNG	
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungs geltend gemacht worden.	planes sind Mängel der Abwägung nicht
Steimbke, den	