

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Rodewald die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet - Mühlenbruch“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Das Planverfahren wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Rodewald, 09.10.2015



Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rodewald hat in seiner Sitzung am 05.02.2015 beschlossen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet - Mühlenbruch“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 06.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rodewald, 09.10.2015

Gemeindedirektor

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Rodewald, Gemarkung Rodewald, Flur 31  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2015 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Sulingen-Verden, Katasteramt Nienburg  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.02.2015).

Celle, 30.11.2015



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Planverfasser**  
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet - Mühlenbruch“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, 26.11.2015

S. Strobel  
infraplan GmbH  
Büdwall 32 · 29221 Celle  
Tel. 0 51 41 / 9 91 69-31  
Fax 0 51 41 / 9 91 69-81  
Planverfasser/in

**Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rodewald hat in seiner Sitzung am 05.02.2015 dem Entwurf der 2. Änderung des bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet - Mühlenbruch“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a (2) BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet - Mühlenbruch“ und die Begründung haben gemäß § 13a (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB vom 18.05.2015 bis einschließlich 19.05.2015 öffentlich ausliegen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 13a (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.05.2015 statt.

Rodewald, 09.10.2015

Gemeindedirektor

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Rodewald hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet - Mühlenbruch“ in seiner Sitzung am 07.10.2015 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Rodewald, 09.10.2015

Gemeindedirektor

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet - Mühlenbruch“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 09.12.15 in der Tageszeitung „Die Harke“ ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Mit der Bekanntmachung am 09.12.15 tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet - Mühlenbruch“ in Kraft.

Rodewald, 09.12.2015

Gemeindedirektor

**Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet - Mühlenbruch“ sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Rodewald, .....

Gemeindedirektor

Die für den Änderungsbereich getroffenen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet - Mühlenbruch“ mit seiner 1. Änderung werden übernommen.  
*Änderungen sind kursiv dargestellt.*

Insgesamt erfolgt eine neue Nummerierung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

*Einzelhandelsnutzungen sind im Gewerbegebiet gemäß § 1 (9) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO nur dann zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in Zusammenhang mit einer Produktion, Ver- und/oder Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer gewerblichen Betriebsstätte stehen und diesen Nutzungen jeweils untergeordnet sind.*

§ 2 NEBENANLAGEN

Die Zulässigkeit der in § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung von 1990 genannten baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird hiermit ausgeschlossen.

§ 3 GRÜNFLÄCHE, HIER: SUKZESSIONSFLÄCHE

*Die zeichnerisch festgesetzte Grünfläche ist der Sukzession zu überlassen.* Die Sukzessionsfläche darf höchstens 1x pro Jahr nach dem 01.08. zu Unterhaltungszwecken gemäht werden.

§ 4 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN/ MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Flächen sind mit standortheimischen und landschaftstypischen Gehölzen als vielschichtige, naturnahe Baumhecke zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Grünfläche ist ein Abstand von 1,50 m einzuhalten.  
Straucharten sind gruppenweise mit 5 - 12 Exemplaren je Art, 1 Pflanze pro qm zu pflanzen; einmal verschulte Jungpflanzen 0,80 - 1,00 m.

**Empfohlene Straucharten:** Hasel, Faulbaum, Weißdorn, Schlehe, Hartriegel, Hundsrose, Öhrchenweide, Salweide, Grauweide, Waldgeißblatt, Brombeere. Baumarten sind in Gruppen von 2 - 5 Exemplaren einer Art innerhalb der Gehölzfläche zu pflanzen, leichte Heister, ca. 1,50 m. Der Pflanzabstand zwischen den Baumgruppen untereinander beträgt 25 - 30 m.

**Empfohlene Baumarten:** Eiche, Erle, Eberesche, Birke.  
Diese Anpflanzung ist möglichst vor, spätestens jedoch bei Baubeginn vorzunehmen. Die Bepflanzungen sind spätestens in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

§ 5 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

In dem Gewerbegebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sämtliche Grundstücke entlang der Nachbargrenzen mit einem 3,00 m breiten Pflanzstreifen zu versehen. Davon ausgenommen sind die Grenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und die Grenzen, an denen bereits durch die Planzeichnung eine Bepflanzung festgesetzt ist (*Fläche gem. § 4*). Die Pflanzstreifen sind flächenhaft und dicht mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (Artenliste, siehe § 4) und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzungen sind spätestens in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

§ 6 GRUNDSTÜCKSZU- UND ABFAHRTEN

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (entlang der Planstraße) und der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen / Erhaltung von Bäumen und Sträuchern Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 4) und der Grünfläche (§ 3) ist die Anlage von Grundstückszu- und abfahrten in der erforderlichen Anzahl zulässig.

HINWEISE

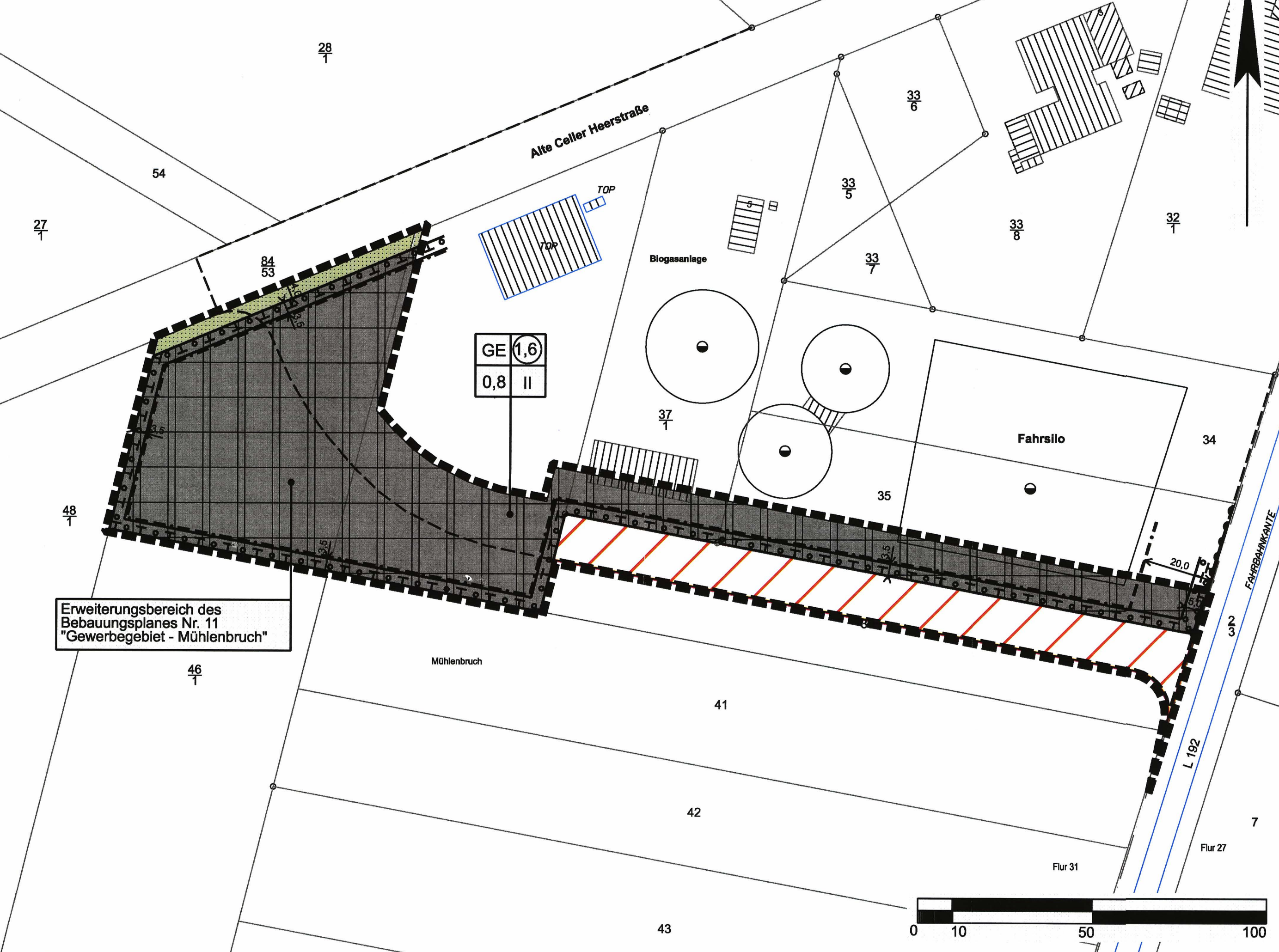
1. BAUHÖHE

*Seltens des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr bestehen keine Bedenken gegen die Planung, soweit eine Bauhöhe von 30 m nicht überschritten wird.*

2. TELEKOMMUNIKATIONSLINIEN

*Nach Auskunft der Deutschen Telekom Technik GmbH verläuft durch den westlichen Teil des Plangebietes ein überörtliches Verbindungskabel. Diese Trasse muss grundsätzlich in ihrem Bestand gesichert werden und der ungestörte Betrieb gewährleistet sein. Eine Verlegung der Telekommunikationsanlage ist vorgesehen.*

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1,6 Geschossflächenzahl  
0,8 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

--- Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. GRÜNFLÄCHEN

Grünfläche, hier: Sukzessionsfläche

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

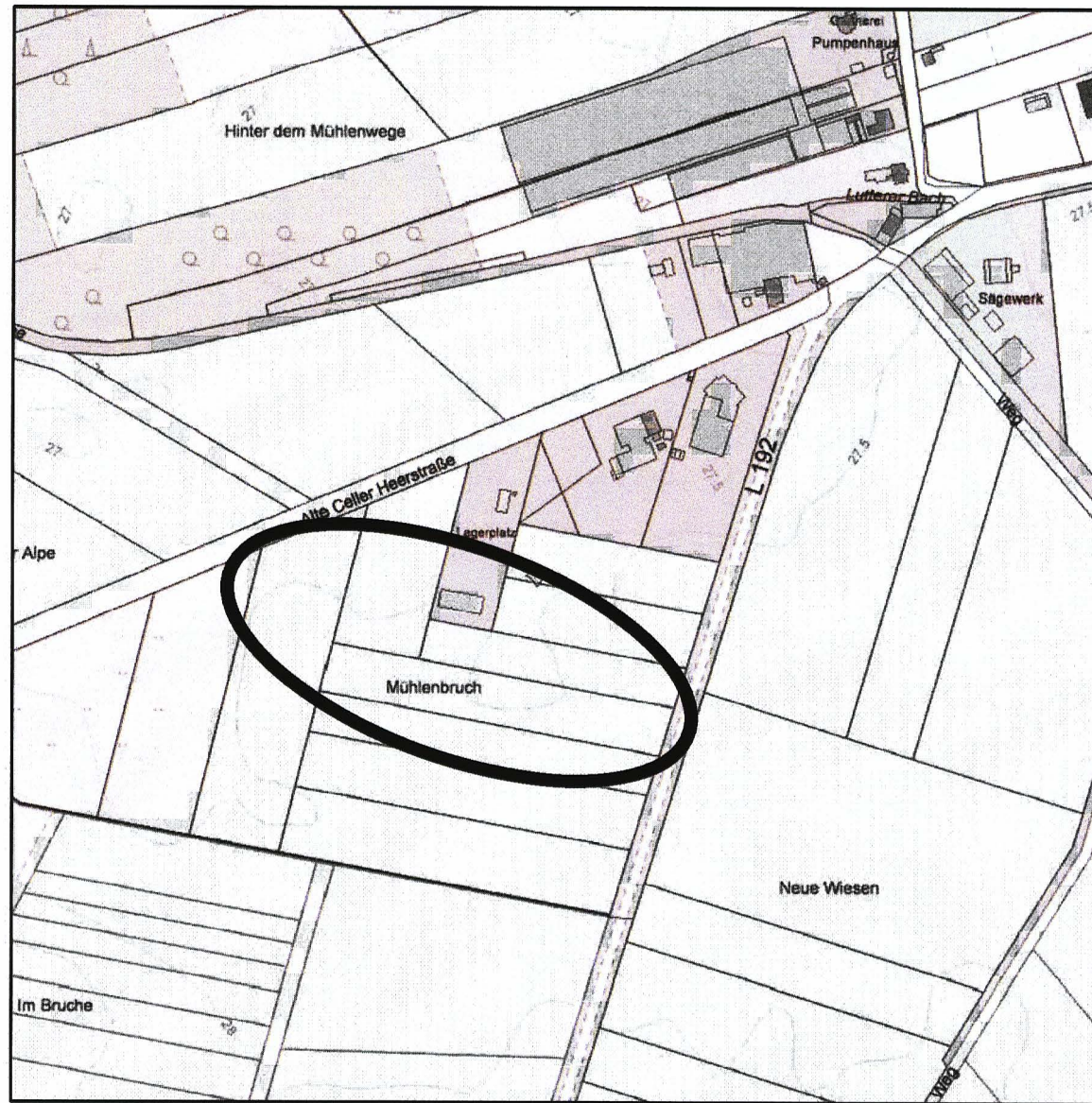
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung, Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes

--- Grenze des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet - Mühlenbruch" (Ursprungsplan mit 1. Änderung)

--- Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet - Mühlenbruch"



Lage des Geltungsbereiches  
Verkleinerter Auszug aus der Amtlichen Karte 1 : 5.000 (AK 5), unmaßstäblich

Gemeinde Rodewald  
Landkreis Nienburg/Weser

Eingegangen  
- 7. Dez. 2015  
Santgemoide

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet - Mühlenbruch"

mit Erweiterung und Teilaufhebung

Rechtsplan  
Satzung

Verfahren: § 10 BauGB  
Stand: 27.08.2015  
Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle  
Telefon 05141/99169-30 Telefax 05141/99169-31

infraplan

E-mail: info@infrap.de