

# Gemeinde Rodewald Bebauungsplan Nr.15 "Östlich der Dorfstrasse"

## Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Rodewald diesen Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen sowie den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Steinboke, den 10.12.2003

Bürgermeister



Gemeindedirektor

## Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rodewald hat in seiner Sitzung am 18.10.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.12.2003 öffentlich bekannt gemacht.

Steinboke, den 10.12.2003



Gemeindedirektor

## Planunterlage

Gemarkung Eysnup

Flur 22

Vervielfältigung der Angaben des amtlichen Vermessungswesens für nichteigene, wirtschaftliche Zwecke nicht gestattet (§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Nds. GVSt. 2003, S. 5). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Feb. 2003) 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.

Dipl.-Ing. Stephan Kaupmann  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Nienburg, den 20.02.2003

## Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro für Architektur, Stadt- und Raumplanung:

Rolf Unger  
Dipl.-Ing./Architekt  
Wacholderweg 13  
31608 Markklohe

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rodewald hat in seiner Sitzung am 18.10.2001 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 25.02.2003 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.04.2003 bis 06.05.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Steinboke, den 10.12.2003



Gemeindedirektor

## Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde Rodewald hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die gemäß öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bekannt gemacht worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ... öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Steinboke, 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 30.10.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Steinboke, den 10.12.2003



Gemeindedirektor

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.12.2003 in "Die Starke" bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 10.12.2003 rechtsverbindlich geworden.

Steinboke, den 10.12.2003



Gemeindedirektor

## 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.

Steinboke, den ...

## Mängel der Abwägung

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

Steinboke, den ...

1) Nichtzutreffendes streichen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das innerhalb der Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken vollständig zu versickern. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

### 2 Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsfläche § 9 Abs. 11 BauGB

Pro Baugrundstück, das an die Verkehrsfläche der L 192 angrenzt, ist nur eine – max. 7 m breite – Zufahrt zulässig.

### 3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Zur Gestaltung des Straßenraumes sind an den westlichen Grundstücksgrenzen, entlang der L 192, Hecken in Fortführung der vorhandenen Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecken sind mit mindestens 3 Gehölzen (Pflanzenqualität: Strauch, verpflanzt) je 10 Meter anzulegen und in einer Endhöhe von max. 1,80m und einer Breite von 50 cm zu pflanzen. Pflanzenarten sind der Pflanzenliste 1 zu entnehmen. Die Heckenpflanzungen dürfen lediglich für Grundstückszufahrten/-zugänge mit einer Breite von je max. 7m (landwirtschaftliche Fahrzeuge) unterbrochen werden.

### 4 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die im Bestand vorhandene Eiche und die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei natürlichem Abgang der Eiche und der Hecken ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Pflanzenarten sind den Listen 1 (Bäume I. Ordnung) und 2 zu entnehmen. Die Heckenpflanzungen dürfen lediglich für Grundstückszufahrten/-zugänge mit einer Breite von je max. 7m (landwirtschaftliche Fahrzeuge) unterbrochen werden.

## HINWEISE

### 1 Bodendenkmale § 13 NDSchG

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

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

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund des Bebauungsplans sind spätestens in der dem Baugrund innerhalb der Eingriffsfächen folgenden Planperiode (01.11 bis 15.04) folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen: Pflanzung von Feldgehölzen 34.421 m² in der Flur 14 bzw. 15, die erforderlichen Flächengrößen der Flurstücke für die einzelnen Eingriffsfächen sind in der Tabelle zusammengestellt.

Flur	Flurstück	Fläche	Flur	Flurstück	Fläche
15	59/1	1.840	14	218/1	1.848
15	69/2	3.950	14	224/3	3.963
15	70	1.000	15	70	1.003
15	75/1	4.000	14	231/1	4.013
15	79/2	3.400	14	239/2	3.411
15	103/1	1.220	14	260/1	1.224
15	104	1.680	14	261/1	1.686
15	110/1	2.880	14	262/1	2.890
15	111/3	1.150	14	263/2	1.154
15	115/2	1.050	14	264/4	1.053
15	116/2	1.400	14	265/4	1.405
15	120/2	1.550	14	266/2	1.555
15	120/3	1.410	15	120/4	1.415
15	125/2	1.980	14	269/3	1.987
15	134/1	1.670	14	275/2	1.676
15	140/1	1.700	14	277/2	1.706
15	288/140	1.260	14	277/4	1.264
15	141/3	1.000	14	277/4	1.003
		34.370			34.423

Die Feldgehölze sind wie folgt herzustellen:  
Strauch (Pflanzenqualität: Strauch, verpflanzt, 60 - 100 cm) als Gruppenpflanzung, je 5 Stück von einer Art; Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m; mindestens alle 8 m ist ein Baum I. Ordnung (Pflanzenqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 100 - 250 cm). Pflanzenarten sind der Liste 2 zu entnehmen. Die Pflanzung ist haarwischler einzuzäunen. Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde zu sichern.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Planzeichenverordnung (PlanZV 90)  
Niedersächsische Bauordnung (NBauO)  
Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

In der jeweils gültigen Fassung



## Planzeichnung

## PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD Dorfgebiet

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
0,4 Geschossflächenzahl (GFZ)  
1 Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

0 offene Bauweise  
Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche

### FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

Trafostation

### VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Erhaltung von Bäumen

### SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung von Flächen, die von sichtbehindernden und baulichen Anlagen freizuhalten sind (s.nachr. Übernahme)

Vorfüllte Bohrung mit einem Schutzradius von 5,00 m

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

### 1. Sichtfelder § 9 Abs. 6 BauGB

In den nachrichtlich übernommenen Sichtfeldern dürfen sichtbehindernde Anlagen sowie bauliche Anlagen auf dem Grundstück in mehr als 0,80 m Höhe von der Fahrbahnoberkante des Verkehrsweges nicht angelegt bzw. hergestellt werden. Der in den Sichtfeldern vorhandene Bewuchs ist in mehr als 0,80 m Höhe stets entsprechend zurück zu schneiden, bis auf Baumstämme, wenn diese von 0,80 m Höhe bis in mindestens 3,00 m Höhe von der Fahrbahnoberkante der Verkehrswege von sichtbehindernden Ästen stets frei gehalten werden.

## GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG (§§ 56,97 und 98 NBauO)

### 1. GESTALTUNGSBEREICH

Die Gestaltungsvorschriften gelten für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 "ÖSTLICH DER DORFSTRASSE".

### 2. BESONDERE ANFORDERUNGEN

- Im Geltungsbereich der Satzung sind Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von weniger als 30° unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten und Flächen mit Sonnenkollektoren.
- Folgende Baumaterialien und Farböne sind im Planbereich zulässig:  
Dachziegel von Hauptgebäuden: Dachziegel, -pfannen in den Farben rot (Rai-Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016) bis rotbraun (Rai-Nr. 3003, 3009, 3011, 8004, 8012, 8015). Ausgenommen hiervon sind mit Pflanzen begrünzte Dächer und Flächen mit Sonnenkollektoren.
- Die Außenwandflächen der Hauptgebäude müssen aus rotem (Rai-Nr. 2001, 2002, 3002, 3013, 3016) bis rotbraunem (Rai-Nr. 3003, 3009, 3011, 8004, 8012, 8015) Sichtmauerwerk oder Putz bestehen; hierbei sind die gesamten Farbwerte auf mindestens 75% ihrer Flächen einzuhalten.

### PFLANZENLISTE ZU DEN PFLANZGEBOTEN

#### Pflanzenlisten

##### Liste Nr. 1: Heckenpflanzen

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Fagus sylvatica	-	Buche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

##### Liste Nr. 2: Freiwachsende Hecken und Feldgehölze

###### Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fagus sylvatica	-	Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

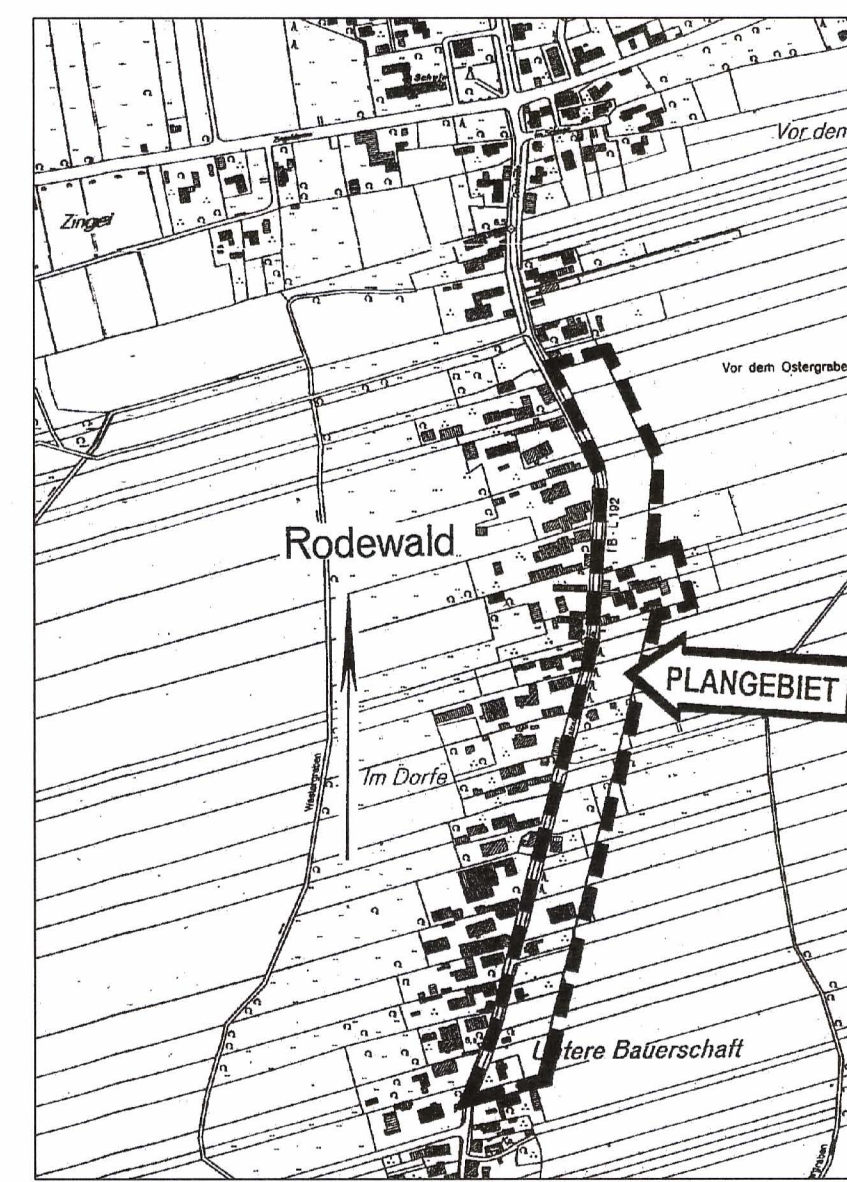
###### Bäume II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Prunus avium	-	Vogelkirsche

###### Sträucher

Corylus avellana	-	Haselnuß
Cornus sanguinea	-	Hartweige
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus racemosa	-	Traubenolander
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

## GEMEINDE RODEWALD BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "ÖSTLICH DER DORFSTRASSE" - mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung -



## - U R S C H R I F T -

Stand: Dez 2003

planungsbüro für architektur  
stadt- und raumplanung

tel. 05021/911211  
fax 05021/91002  
Rolf.Unger@online.de

rolf unger  
dipl.-Ing./architekt  
wacholderweg 13  
31608 markklohe