

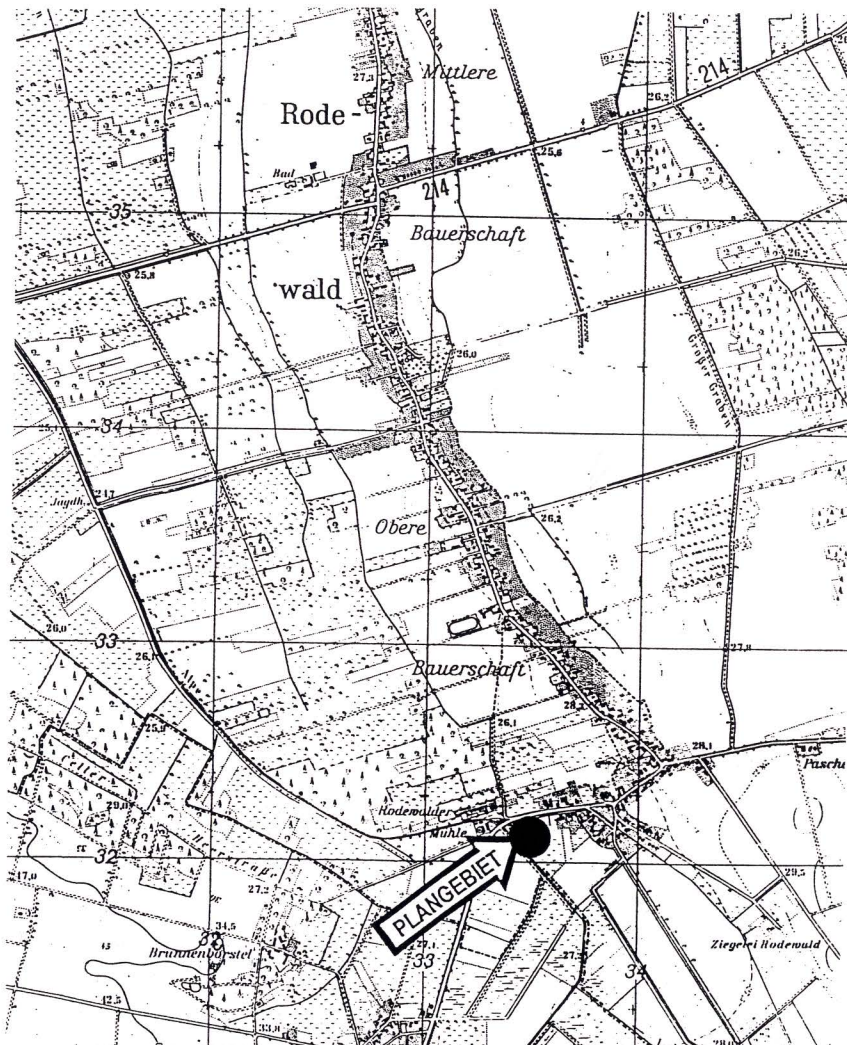


GEMEINDE RODEWALD

BEBAUUNGSPLAN

NR. 16

"KRUMMENDE"



URSCHRIFT

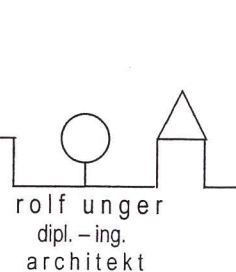
Impressum

Stand : Juli 2005

Bearbeitung und Verfassung:

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung

wacholderweg 13 / 31608 marklohe
tel. 05021/911211
fax 05021/910002
eMail: Rolf.Unger@t-online.de



Die Durchführung erfolgte in enger
Zusammenarbeit mit der Samtge-
meindeverwaltung Steimbke

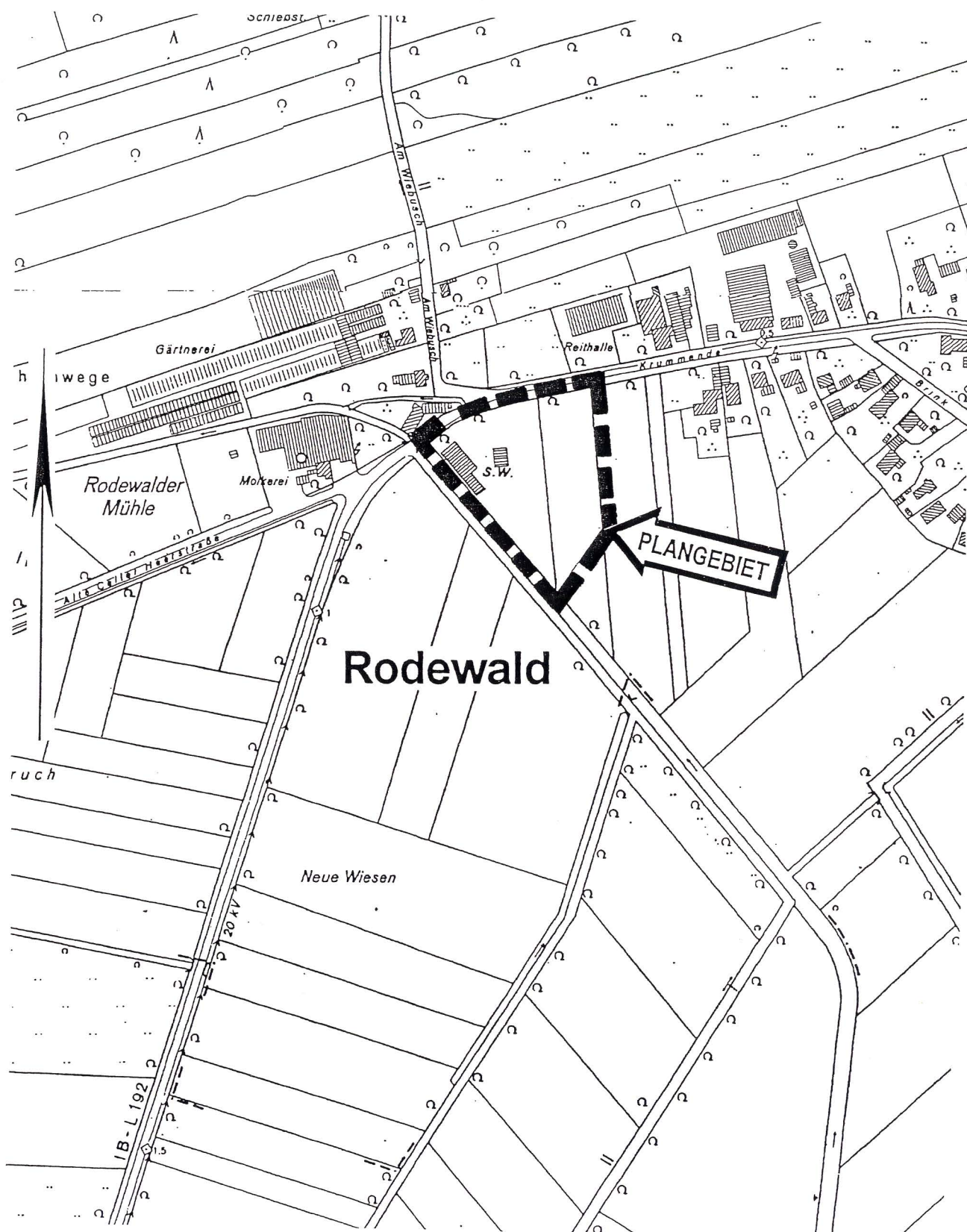
RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.2004
(BGBl. I. S. 1359)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990
(BGBl. I. S. 132)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990
(BGBl. I. S. 58)
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.02.2003
(Nds. GVBl. S. 89)
- **Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996
(Nds. GVBl. S. 382)

in der jeweils gültigen Fassung

ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5.000



PLANUNTERLAGE

(VERKLEINERUNG)





"KRUMMENDE"

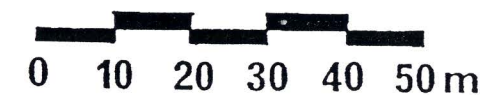
PLANZEICHNUNG

MASSSTAB : 1 : 1.000

STAND : Juli 2005

31608 marklohe
fax 05021/910002

PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8

Grundflächenzahl (GRZ)



Geschossflächenzahl (GFZ)

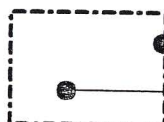
II

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a

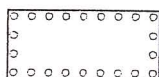
abweichende Bauweise



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

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



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

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Abweichende Bauweise § 22 Abs.4 BauNVO

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Baukörperlängen von mehr als 50 m zulässig.

2. 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 abfließende unbelastete Niederschlagswasser von den Dachflächen und befestigten Flächen (die aufgrund der Nutzung – Betriebsart nicht als schädlich anzusehen sind) ist auf den Grundstücken zu sammeln und gedrosselt in die Alpe einzuleiten.

Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

Für die Einleitung des Niederschlagswasser in den Vorfluter ist die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 NWG bei der Unteren Wasserbehörde, Landkreis Nienburg/Weser zu beantragen.

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

Entlang der südöstlichen und östlichen Grundstücksgrenzen ist eine 3-reihige freiwachsende Hecke wie folgt herzustellen:

Sträucher (Pflanzqualität: 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 (Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 100 - 250 cm) zu pflanzen. Pflanzenarten sind der Liste 1 zu entnehmen. 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.

HINWEISE

1. Bodendenkmale § 13 NDSchG

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

2. Gewässerunterhaltung § 91a NWG

Südöstlich an das Plangebiet grenzt die Alpe (Gewässer II. Ordnung). Zur ungehinderten Gewässerunterhaltung ist (gemäß § 91 NWG und aufgrund der Verordnung über die Schau und die Unterhaltung der Gewässer II. und III. Ordnung (Schau- und Unterhaltungsordnung) für das Gebiet des Landkreises Nienburg/Weser vom 30.06.1978) entlang des Gewässerflurstückes ein mindestens 5,00 m breiter Räumstreifen von jeglichen Anlagen (auch Zäunen etc.) und Anpflanzungen freizuhalten.

Die Unterhaltungspflicht dieses Gewässers liegt beim Unterhaltungsverband Alpe / Schwarze Riede.

3. Externe Kompensation § 9 Abs.1a BauGB

Als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden Teilbereiche des Flurstück 93/22 der Flur 25 in der Gemarkung Rodewald zur Verfügung gestellt. Die für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Fläche wird zur Zeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die umgebende Landschaftsstruktur ist geprägt von Feldgehölzen, Hecken und Baumreihen, die eine sinnvolle Einbindung der Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten.

Als Kompensationsmaßnahme zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes ist die Herstellung eines Feldgehölzstreifens vorgesehen.

Die Feldgehölze sind wie folgt herzustellen:

Sträucher (Pflanzqualität: 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 (Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 100 - 250 cm) zu pflanzen. Pflanzenarten sind der Liste 1 zu entnehmen. Die Pflanzung ist haarwildsicher 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 sowie durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu sichern.

PFLANZENLISTE ZU DEN PFLANZGEBOTEN

Liste Nr. 1: 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

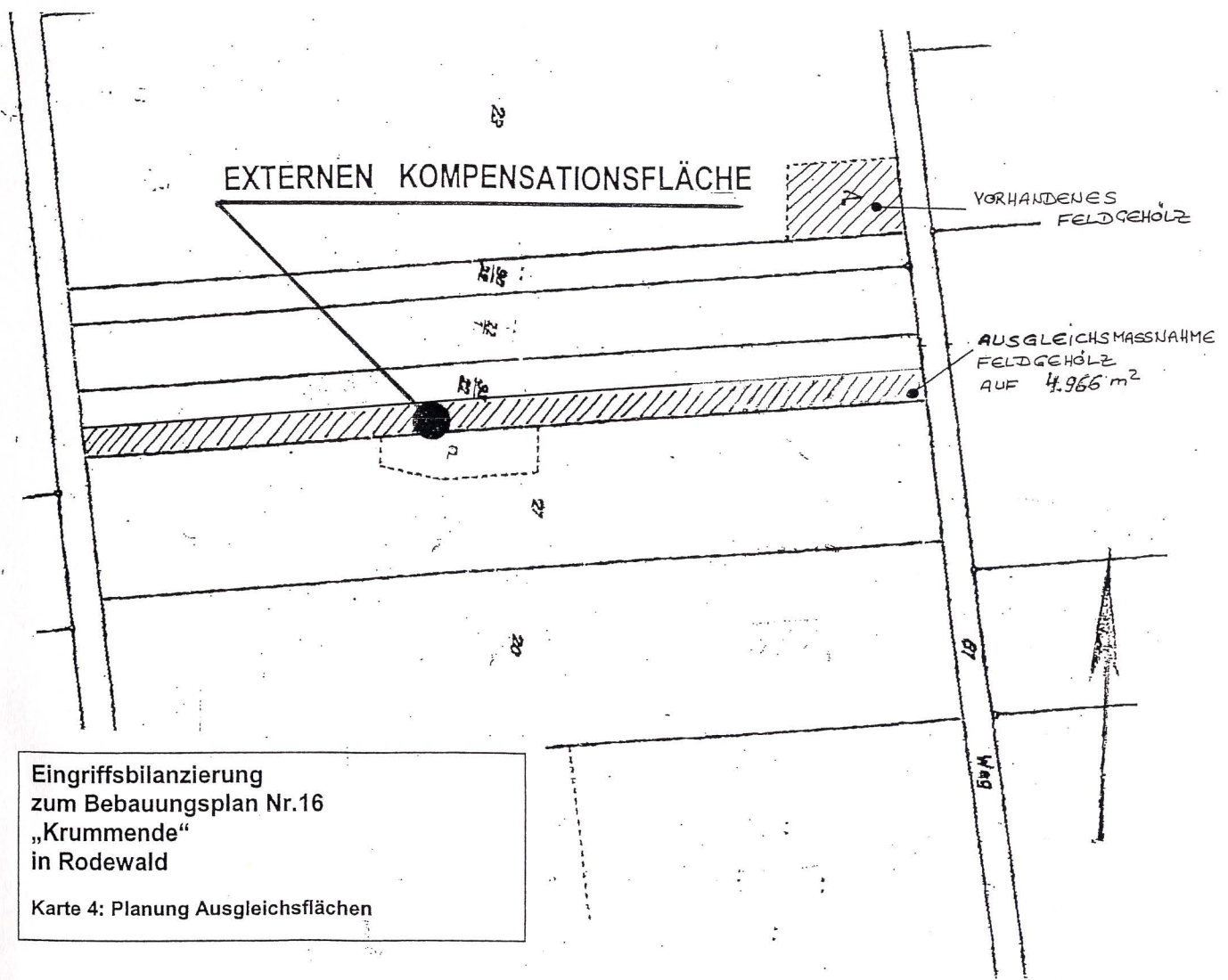
Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Prunus avium	-	Vogelkirsche

Sträucher

Coryllus avellana	-	Haselnuß
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

LAGE DER EXTERNEN KOMPENSATIONSFLÄCHE

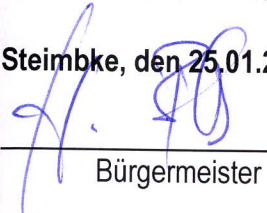
Gemarkung: Rodewald
Flur: 25, Flurstück: 93/22
Kompensationsflächengröße: 4.966 m²



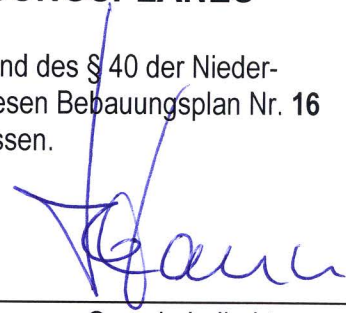
PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der **Gemeinde Rodewald** diesen Bebauungsplan Nr. 16 "KRUMMENDE" bestehend aus der Planzeichnung als Satzung beschlossen.

Steimbke, den 25.01.2006


Bürgermeister



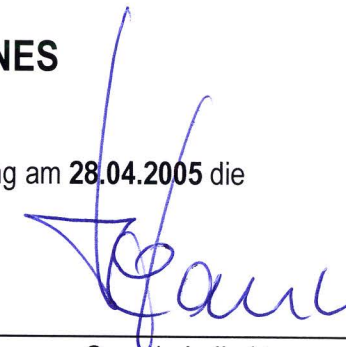

Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Rodewald** hat in seiner Sitzung am **28.04.2005** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 "KRUMMENDE" beschlossen.

Steimbke, den 25.01.2006




Gemeindedirektor

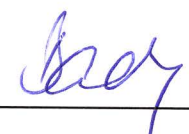
PLANUNTERLAGE

Gemarkung Rodewald
Flur 27

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. GVBl. 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 10.05.2005). 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.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
Und Liegenschaften Sulingen
Katasteramt Nienburg (Weser)
Brückenstr. 8
31582 Nienburg (Weser), den **25.01.2006**

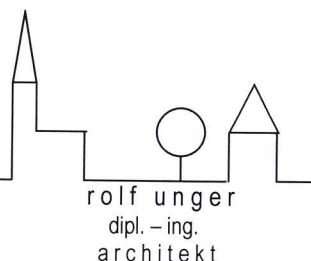




PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung

wacholderweg 13 / 31608 marklohe
tel. 05021/911211
fax 05021/910002
eMail: Rolf.Unger@t-online.de

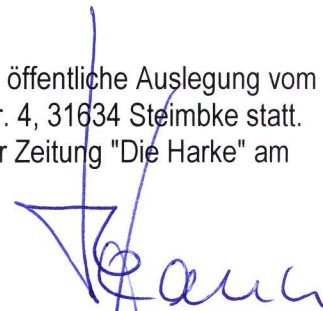


FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand durch öffentliche Auslegung vom 12.05.2005 bis 27.05.2005 im Rathaus der Samtgemeinde Steimbke, Kirchstr. 4, 31634 Steimbke statt. Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeitung "Die Harke" am **04.05.2005**.

Steimbke, den 25.01.2006



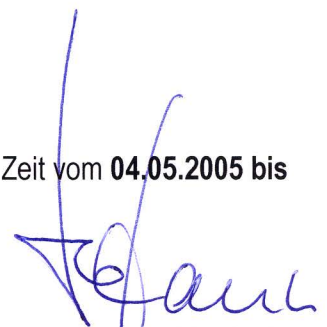

Gemeindedirektor

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom **04.05.2005 bis 27.05.2005** stattgefunden.

Steimbke, den 25.01.2006




Gemeindedirektor

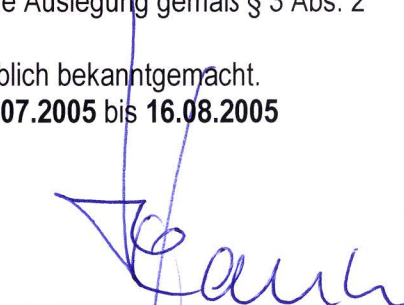
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Rodewald** hat am **28.04.2005** 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 **30.06.2005** ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom **11.07.2005 bis 16.08.2005** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Steimbke, den 25.01.2006



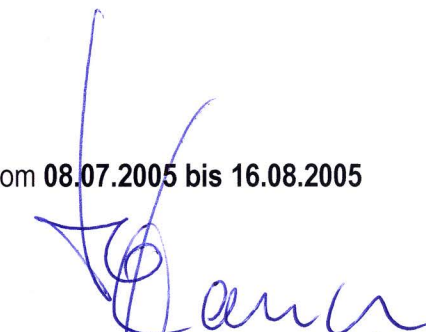

Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom **08.07.2005 bis 16.08.2005** stattgefunden.

Steimbke, den 25.01.2006



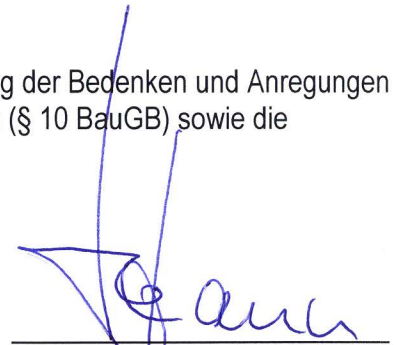

Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der **Gemeinde Rodewald** hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **24.11..2005** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Steimbke, den 25.01.2006





Gemeindedirektor

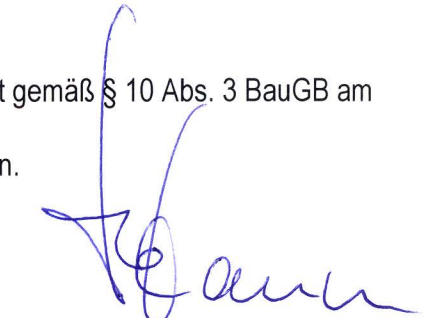
IN-KRAFT-TRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. **16 "KRUMMENDE"** ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **25.01.2006** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am **25.01.2006** rechtsverbindlich geworden.

Steimbke, den 25.01.2006





Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Steimbke, den

Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Steimbke, den

Gemeindedirektor