

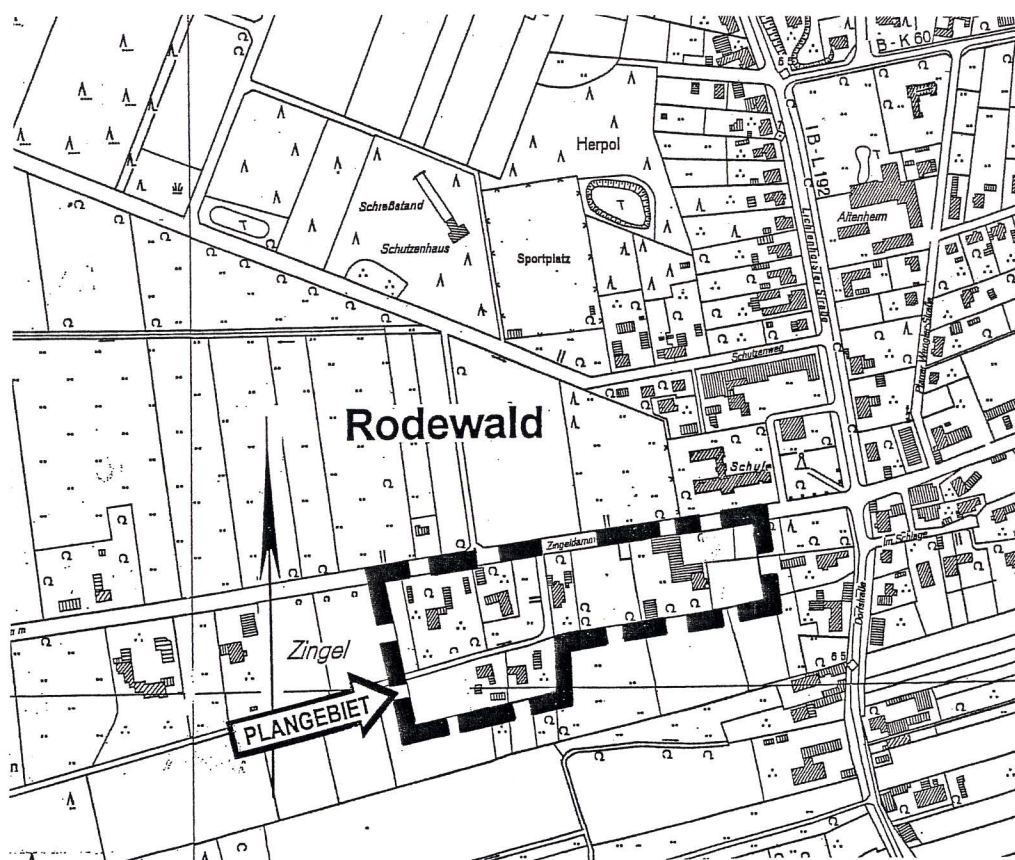
GEMEINDE RODEWALD

# BEBAUUNGSPLAN

NR. 18

"ZINGELDAMM"

– gemäß § 13 a BauGB –



# URSCHRIFT

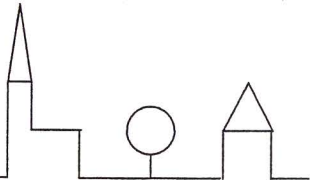
# Impressum

**Stand :**                      **Februar 2007**

**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



**rolf unger**  
dipl. - ing.  
architekt

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

# RECHTSGRUNDLAGEN

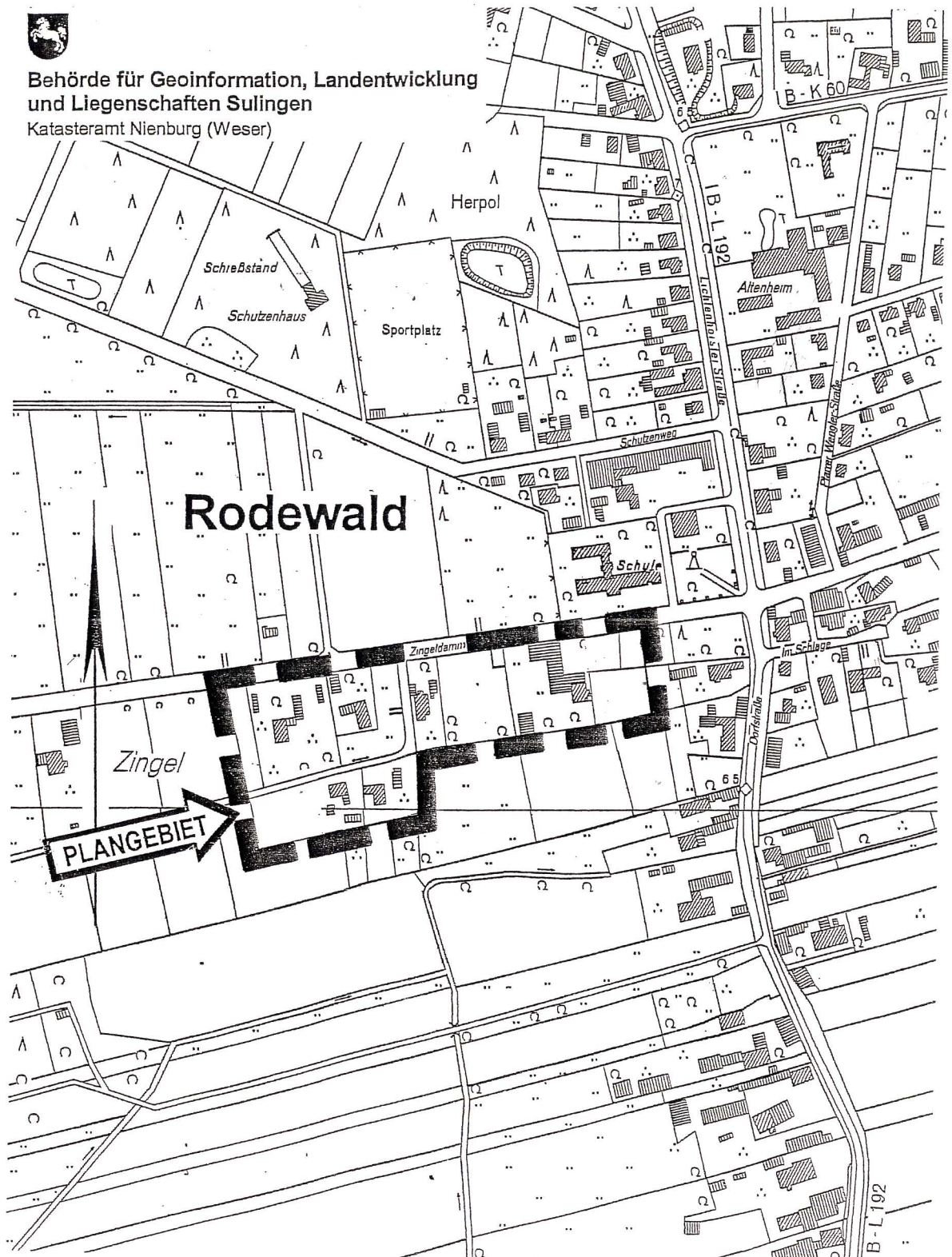
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

in der jeweils gültigen Fassung



# ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5.000

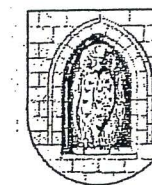


# PLANUNTERLAGE

(VERKLEINERUNG)







# GEMEINDE RODEWALD

BEBAUUNGSPLAN  
NR. 18

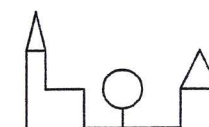
"ZINGELDAMM"

## PLANZEICHNUNG

MASSSTAB : 1 : 1.000  
IM ORIGINAL

STAND : September 2006

planungsbüro



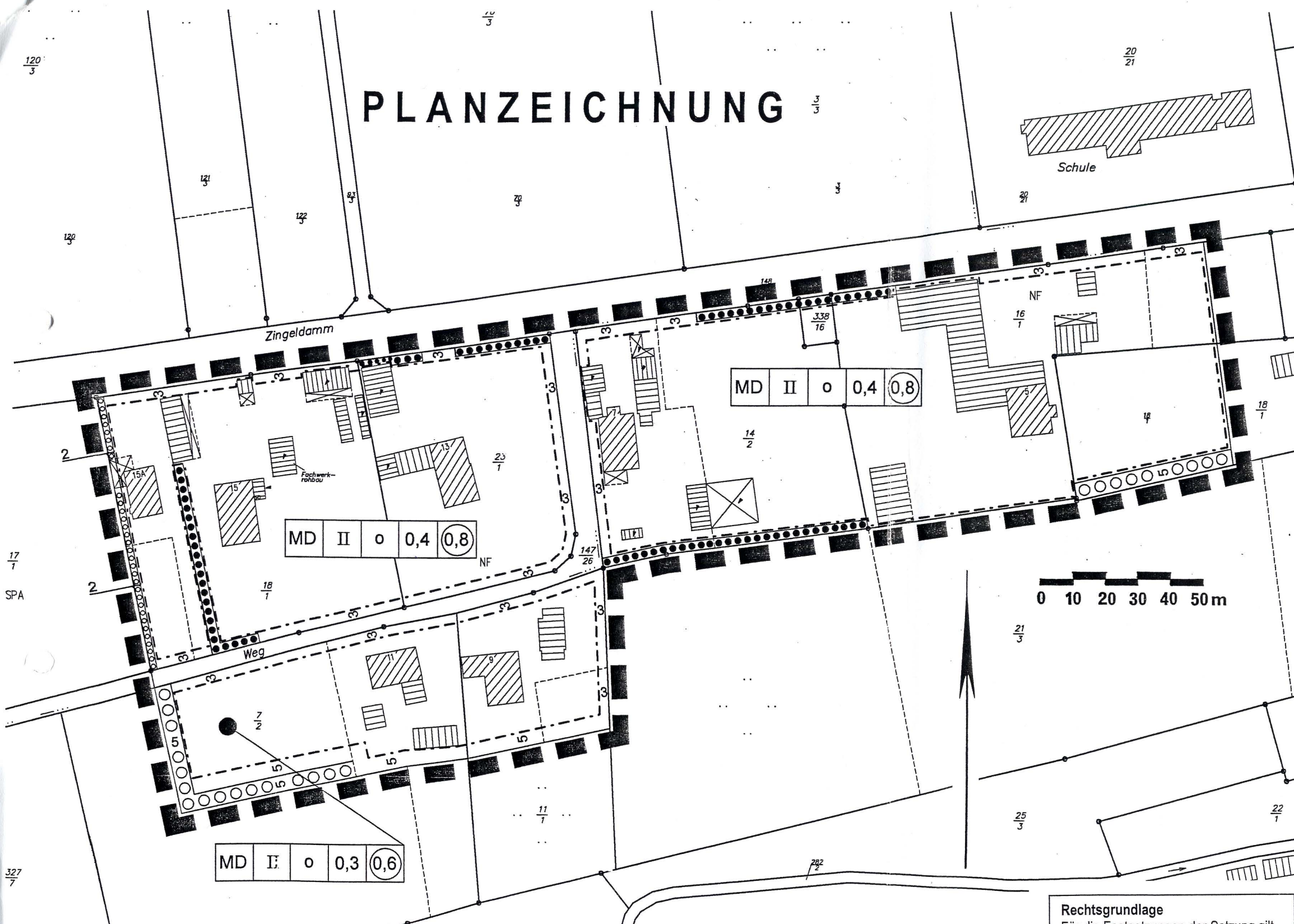
rolf unger

dipl.-Ing./architekt

wacholderweg 13  
Tel. 05021/911211

31608 marklohe  
fax 05021/910002

0 10 20 30 40 50 m



# PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD

Dorfgebiet

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

0,8

Geschossflächenzahl (GFZ)

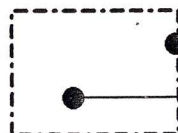
II

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

0

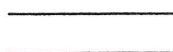
offene Bauweise



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

## VERKEHRSFLÄCHEN

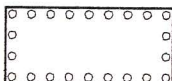


Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

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



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



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

**SONSTIGE PLANZEICHEN**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans



# 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 abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken 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.

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

Die gekennzeichneten Flächen sind mit einer 3-reihigen freiwachsenden Hecke im Übergangsbereich zur freien Landschaft zu bepflanzen. Die Hecken 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 l. 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.

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

3.1 Die Bäume mit einem Stammdurchmesser von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind in ihrem Bestand zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln und bei Ausfall zu ersetzen. Führt das Erhaltungsgebot für Einzelbäume im Einzelfall zu unangemessenen Einschränkungen der baulichen Entwicklung ist ausnahmsweise eine Ersatzpflanzung zulässig (Hochstamm, StU 18-20 cm). Pflanzenarten sind der Liste 1, Bäume l. Ordnung zu entnehmen.

3.2 Die gekennzeichneten Gehölzstreifen sind in ihrem Bestand zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln und bei Ausfall durch die Pflanzung einer 3-reihigen Hecke zur freien Landschaft bzw. einer geschnittenen Hecke entlang der Straße Zingeldamm zu ersetzen. Pflanzenarten sind der Liste 1 bzw. Liste 2 zu entnehmen.

## HINWEISE

1. **Bodendenkmale** § 13 NDSchG

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

## PFLANZENLISTE ZU DEM PFLANZGEBOT

### 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


### Liste Nr. 2: Heckenpflanzen

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

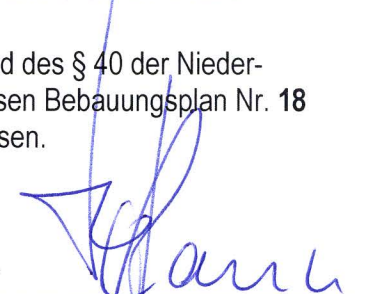
## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

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. 18 "ZINGELDAMM" bestehend aus der Planzeichnung als Satzung beschlossen.

Steimbke, den 11.09.2007

  
Bürgermeister



  
Gemeindedirektor

## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Rodewald** hat in seiner Sitzung am 27.10.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "ZINGELDAMM" beschlossen.

Steimbke, den 11.09.2007

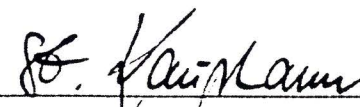
  
Gemeindedirektor

## PLANUNTERLAGE

Gemarkung Rodewald, Flur 11

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Oktober 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. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§9 Abs.1 Nr.2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvermG) vom 12. Dezember 2002 – Nds. GVBl. Nr.1/2003, S.5).

31582 Nienburg (Weser), den 03.11.2005

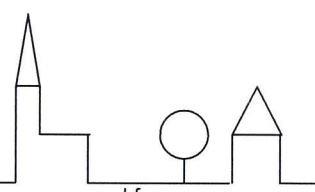
  
Dipl.-Ing. Stephan Kaupmann  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



## PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung

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

  
rolf unger  
dipl.-ing.  
architekt

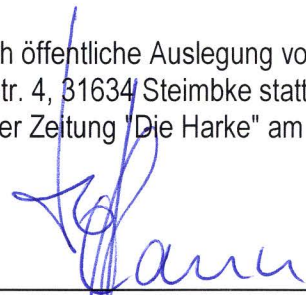




### FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand durch öffentliche Auslegung vom **21.11.2005** bis **06.12.2005** im Rathaus der Samtgemeinde Steimbke, Kirchstr. 4, 31634 Steimbke statt. Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeitung "Die Harke" am **10.11.2005**.

Steimbke, den 11.09.2007

  
\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

### FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom **17.11.2005** bis **06.12.2005** stattgefunden.

Steimbke, den 11.09.2007

  
\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

### BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Rat der **Gemeinde Rodewald** hat am **24.11.2005** 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 **31.08.2006** ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom **18.09.2006** bis **20.10.2006** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

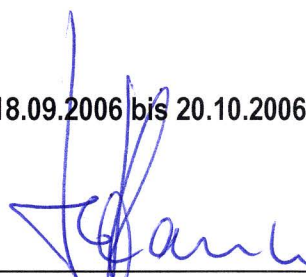
Steimbke, den 11.09.2007

  
\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

### BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom **18.09.2006** bis **20.10.2006** stattgefunden.

Steimbke, den 11.09.2007


  
\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

## ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Rodewald** hat am **01.02.2007** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 S.2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **08.02.2007** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom **15.02.2007** bis **02.03.2007** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

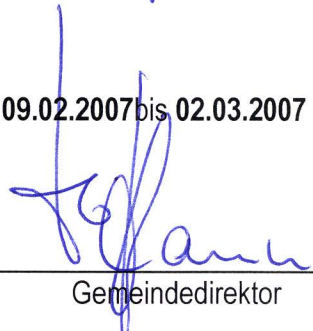
Steimbke, den 11.09.2007

x   
Gemeindedirektor

## ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom **09.02.2007** bis **02.03.2007** erneut stattgefunden.

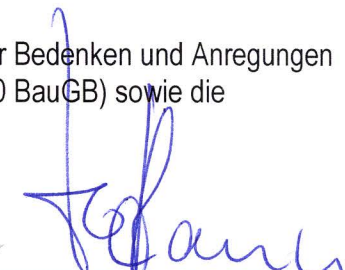
Steimbke, den 11.09.2007

x   
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 **28.08.2007** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Steimbke, den 11.09.2007

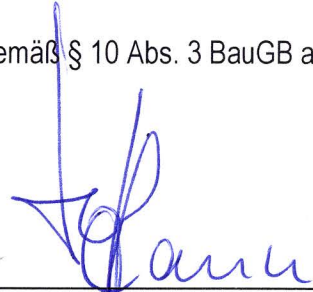
x   
Gemeindedirektor

## IN-KRAFT-TRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. **18 "ZINGELDAMM"** ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **10.09.2007** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am **10.09.2007** rechtsverbindlich geworden.

Steimbke, den 11.09.2007

x   
Gemeindedirektor

## VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr 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 einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Steimbke, den .....

---

Gemeindedirektor