



**GEMEINDE RODEWALD**  
SAMTGEMEINDE STEIMBKE  
LANDKREIS NIENBURG / WESER

---

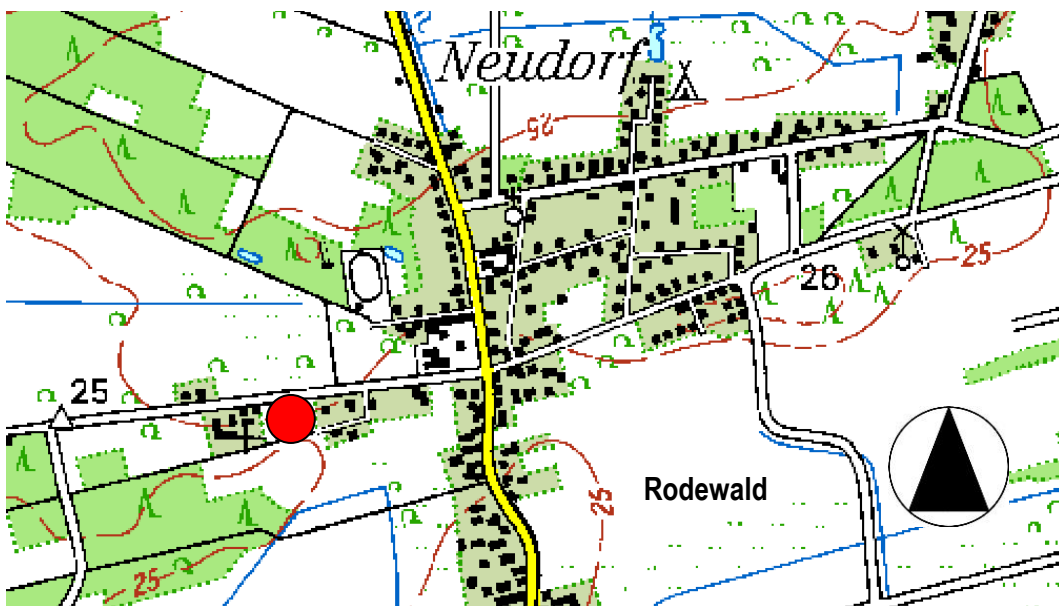
**B E B A U U N G S P L A N**

---

**Nr. 22**

**„Zingeldamm II“**

— Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13 b BauGB —



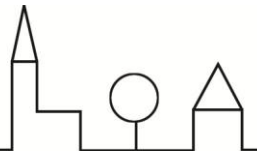
**ABSCHRIFT**

# Impressum

**Stand :** September 2018

**Bearbeitung:**

planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung



weichselweg 5 / 31608 marklohe  
tel. 05021/911211  
fax 05021/910002  
eMail: Rolf.Unger@t-online.de

rolf unger  
dipl. – ing.  
architekt

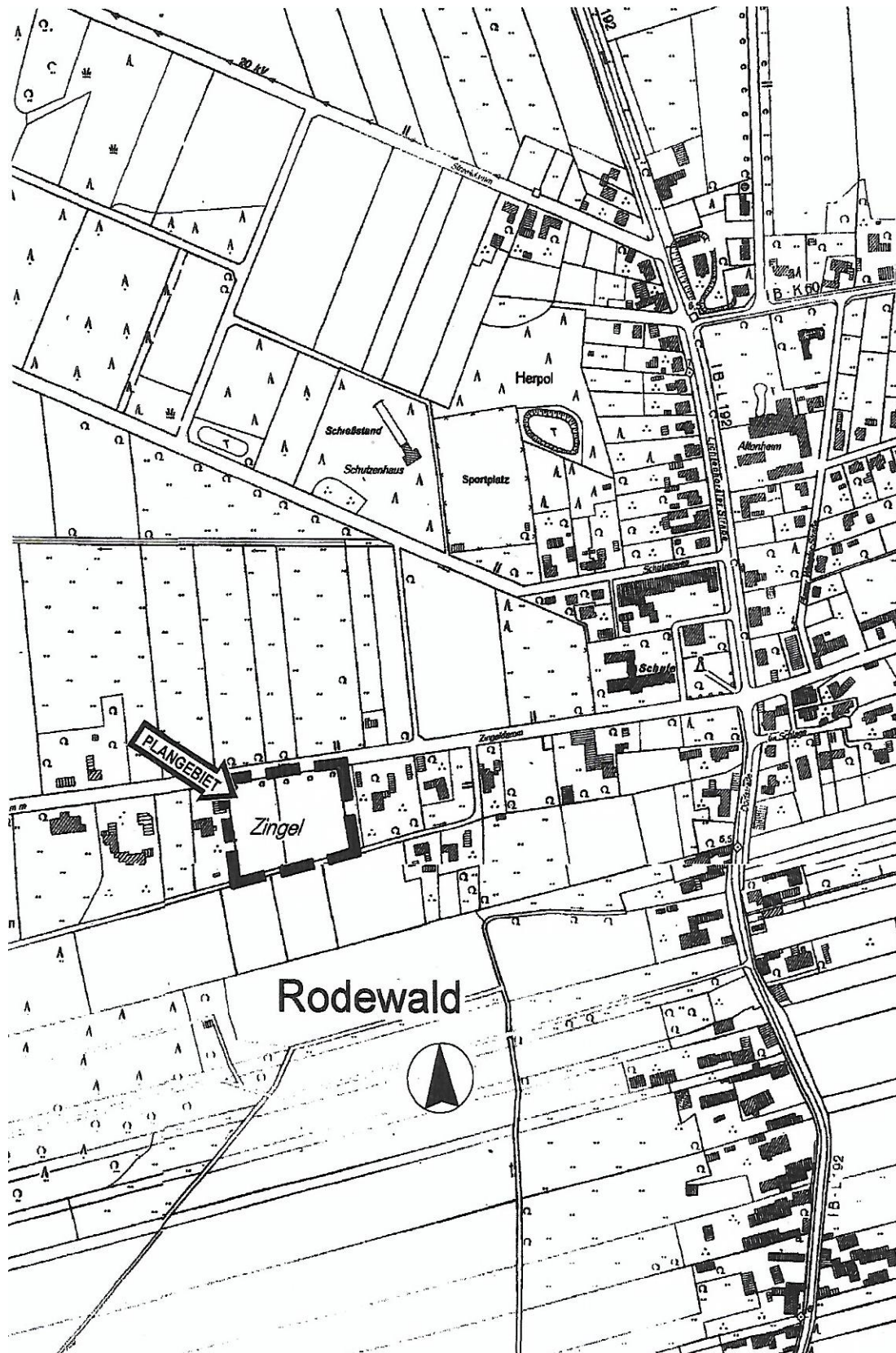
**Die Durchführung erfolgte in enger  
Zusammenarbeit mit der Samtge-  
meindeverwaltung Steimbke**

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

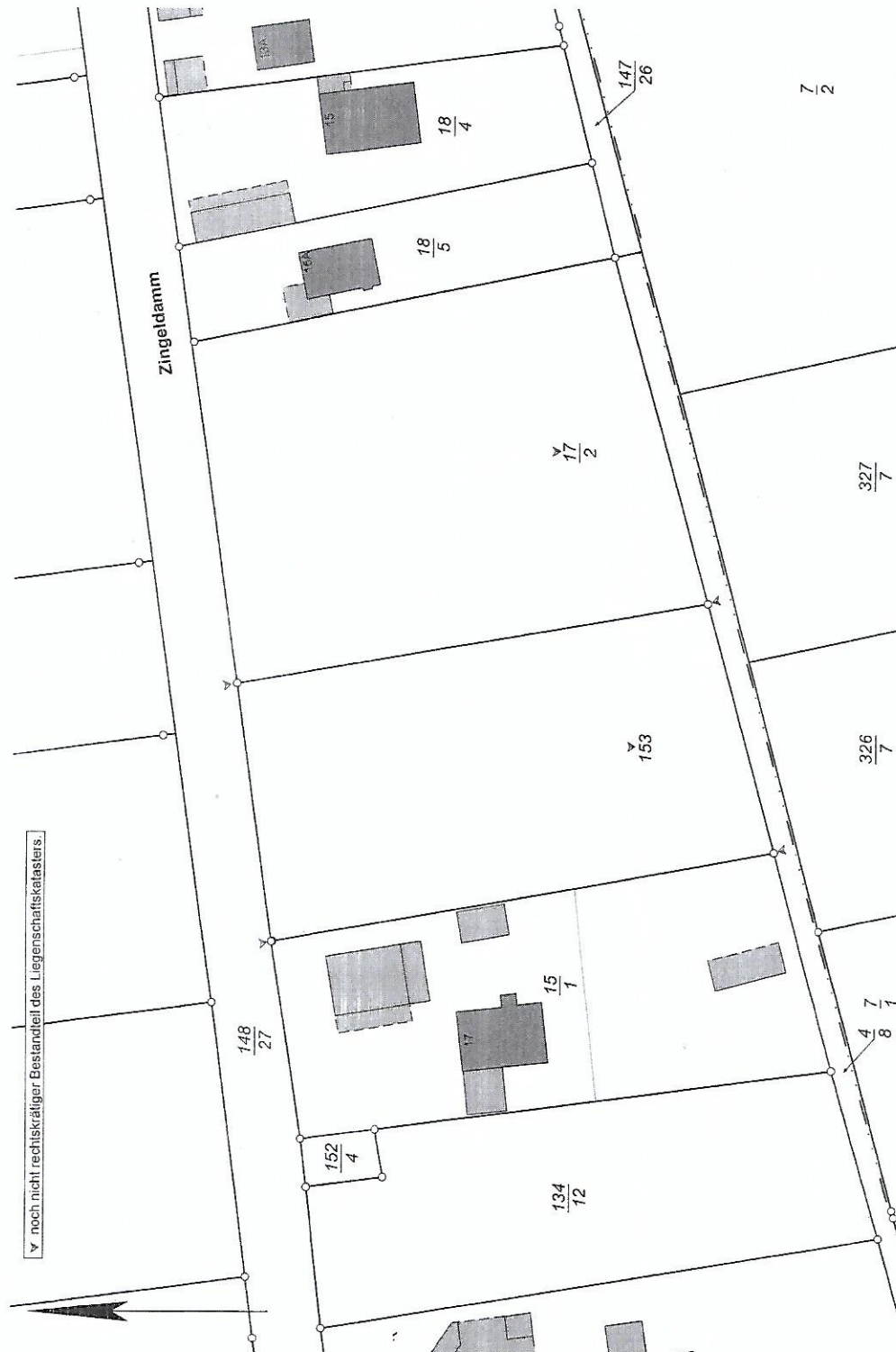
in der jeweils gültigen Fassung

## ÜBERSICHTSKARTE



# PLANUNTERLAGE

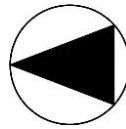
(Verkleinerung)





# PLANZEICHNUNG

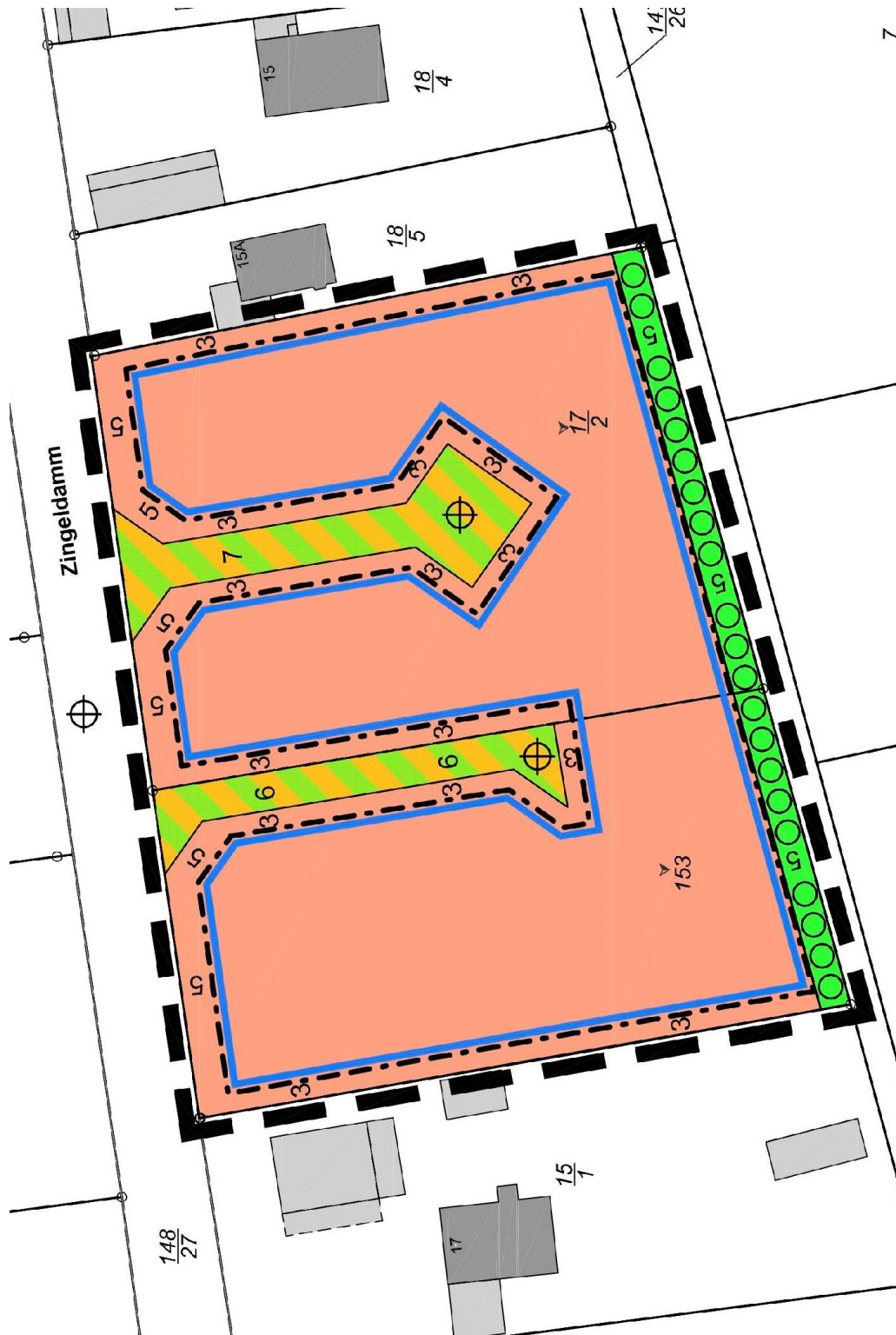
M.: 1 : 1.000



## Rechtsgrundlage

Für die Festsetzungen der Satzung gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. IS.3786),

WA	II	0,4	O	ED	TH = 6,00m
					FH = 9,00m



# PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

TH = 6m max. Höhe der Traufe

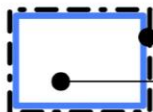
FH = 9m max. Höhe des Firstes

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o offene Bauweise



nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

## VERKEHRSFLÄCHEN

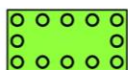


Straßenbegrenzungslinie



private Straßenverkehrsfläche

## 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



Höhenbezugspunkt für die max. Gebäudehöhe

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNVO)

Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 6,00 m und die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen wird auf 9,00 m begrenzt. Als Firsthöhe gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Schornsteine, Antennen und sonstige Dachaufbauten sind nicht zu berücksichtigen.

Als Bezugsebene für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche. Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

### 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 anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken sowie im Straßenseitenraum über Rigolen in der Privatstraße vollständig zu versickern. Die Versickerung von Fahrwegen oder Hofflächen hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Die Versickerungsflächen und –mulden sind zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

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

Die mit dem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit einer 3-reihigen freiwachsenden Hecke im Übergangsbereich zur freien Landschaft (Landschaftsschutzgebiet LSG-NI-30 Alpeniederung) zu bepflanzen. Die Hecken sind wie folgt herzustellen:

Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 50 – 80 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 oder II. Ordnung (Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 250 cm) zu pflanzen. Pflanzenarten sind der Liste 1 zu entnehmen.

Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen ist spätestens in der dem Baubeginn folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) umzusetzen.

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 in gleichartiger und gleichwertiger Weise zu ersetzen.



**Liste Nr. 1:      Freiwachsende Hecken und Feldgehölze**

**Bäume I. Ordnung**

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fagus sylvatica	-	Buche
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

## HINWEISE

1. **Artenschutzrechtliche Bestimmungen auf der Umsetzungsebene:** Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Satzung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
2. **Baufeldherrichtung:** Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss von Gebäuden etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen von § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen / in den betroffenen Gehölzen / Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Gemeinde Rodewald ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.
3. **Sichtkontrolle vor Beginn der Arbeiten:** Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und / oder dem Abriss von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen, den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde ist hinzuziehen. Ggf. werden vorgezogenen Ausgleichs-, Ersatz- oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.
4. **Außenbeleuchtung (Insektenschutz):** Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden.
5. **Ablagerungen**  
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
6. **Kampfmittel**  
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311), hat der Rat der Gemeinde Rodewald den Bebauungsplan Nr. 22 „Zingeldamm II“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und Hinweisen, als Satzung beschlossen.

Steimbke, den 08.11.2018

gez. Fick  
Bürgermeister

Siegel

gez. Hallmann  
Gemeindedirektor

## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rodewald hat in seiner Sitzung am 22.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Zingeldamm II“ beschlossen.

Steimbke, den 08.11.2018

gez. Hallmann  
Gemeindedirektor

### PLANUNTERLAGE:

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemeinde Rodewald - Gemarkung Rodewald – Flur 11  
Maßstab 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.03.2018).

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.  
(§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5)

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

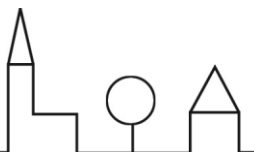
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nienburg, den 05.12.2018

gez. Spindler  
ObVI Gerald Spindler, Nienburg

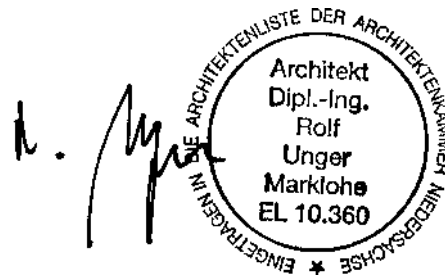
## PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung



weichselweg 5 / 31608 marklohe  
tel. 05021/911211  
fax 05021/910002  
eMail: Rolf.Unger@t-online.de

rolf unger  
dipl. – ing.  
architekt



Marklohe, den 13.09.2018

## BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rodewald hat am 22.02.2018 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 08.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 19.06.2018 bis einschließlich 20.07.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Steimbke, den 08.11.2018

gez. Hallmann  
Gemeindedirektor

## BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom 18.06.2018 bis 20.07.2018 stattgefunden.

Steimbke, den 08.11.2018

gez. Hallmann  
Gemeindedirektor

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rodewald hat den Bebauungsplan nach Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.11.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Steimbke, den 08.11.2018

gez. Hallmann  
Gemeindedirektor

Gemeindedirektor