

A Bodenrechtliche Festsetzungen (Planungsrecht)

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

In den Gewerbegebieten (GE) werden die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein sowie die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Tankstellen, Wohnungen und Vergnügungsbetriebe sind nicht zulässig.

(§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

(2) In den Gewerbegebieten (GE) sind Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig. Ausnahmen kann der Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an Endverbraucher zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutiger Zusammenarbeit mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und diesen Nutzungen jeweils untergeordnet ist.

(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

(3) In den Gewerbegebieten (GE) werden Lagerplätze als Hauptnutzung ausgeschlossen.

(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

§ 2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

(1) Die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten (GE), festgesetzt als Oberkante OK, darf die in der Planzeichnung festgesetzten Werte nicht überschreiten. Bezugshöhe ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienenden öffentlichen Verkehrsfläche in ausgebautem Zustand, gemessen mittig an der Grundstücksgrenze.

(2) Ausnahmsweise darf die festgesetzte Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen durch technische Aufbauten wie Aufzugsüberführungen, Solar- und Photovoltaikanlagen o.Ä. um maximal 1,5 m überschritten werden. Der Abstand dieser Anlagen zu den Außenflächen der aufgehenden Fassaden muss mindestens dem Maß der Höhe dieser Anlagen entsprechen.

§ 3 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Soweit in den Gewerbegebieten (GE) die abweichende Bauweise festgesetzt ist, müssen Gebäude wie in der offenen Bauweise seitlichen Abstand zur Grenze halten. Die Längenbeschränkung gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO wird aufgehoben.

§ 4 Fläche für die Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

(1) In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Fläche für die Regenrückhaltung ist ein ausreichend dimensioniertes, oberhalb der mittleren Eindeutigkeit begrenztes Rückhaltebecken mit Böschungsnegierungen von maximal 1 : 2,5 anzulegen.

(2) Die Fläche ist mit Regio-Statgut des Ursprungsgebietes 6 „Oberes Weser- und Leinbergland mit Harz“ als Extensivrasen anzulegen und auf mindestens 20 % des Areals mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gebietseigener Herkunft zu bepflanzen (siehe § 7 Ziff. 4). Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Etwas Abgänge von Gehölzen sind gleichwertig zu ersetzen.

§ 5 Grün- und Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16a BauGB)

(1) Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bachbegleitgrün“ dient i.S.d. § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes WHG der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der anliegenden Gewässer. Für Pflege und Unterhaltung gelten die Maßgaben nach § 38 WHG und des § 58 des niedersächsischen Wassergesetzes. Namentlich sind die im Bereich des Flurstücks 1622 – nördlich und südlich der festgesetzten Planstraße – durchgeführten Renaturierungsmaßnahmen sowie die ebenfalls bereits vorgenommenen Heckenanpflanzungen östlich des Entwässerungsgrabens (Flurstücke 1651/1, teilweise, und 1652/2) dauerhaft zu erhalten.

(2) Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dient der dauerhaften Erhaltung einer historischen Gartenanlage. Sie ist unter Beachtung des denkmalrechtlichen Ensemble- und Umgebungsschutzes gemäß §§ 6 und 8 NSchG zu unterhalten. Die Errichtung von Hochbauten und von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO – soweit es sich um Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 NBOuO handelt – ist nicht zulässig.

(3) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB festgesetzten Gewässer sind entsprechend ihrer wasserwirtschaftlichen Funktion zu unterhalten. Abweichend von den allgemeinen wasserrechtlichen Bestimmungen gen genießen die im westlichen Abschnitt des Hirtensbaches vorhandenen Grundstückszufahrten zu dem als Gewerbegebiet GE-2.1 festgesetzten Areal Bestandsschutz und dürfen für die Erschließung der nördlich angrenzenden Baugebiete genutzt werden.

§ 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Für die Beleuchtung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie von Freiflächen und Erschließungsanlagen in den Gewerbegebieten (GE) sind nur insektenfreundliche Beleuchtungselemente mit warmweißer Lichtfarbe (max. 3.000 Kelvin) und einer Lichtstärke von max. 5 Lux zulässig. Die Lichtpunkt-höhe darf maximal 7,5 m über der in § 2 Ziff. 1 definierten Bezugshöhe betragen. Die Leuchten sind so auszurichten, dass die Abstrahlung ausschließlich nach unten erfolgt und Lichtstreuungen vermieden werden.

(2) Bei der Errichtung sowie dem Um- oder Anbau von Gebäuden in den Gewerbegebieten GE sind geeignete Maßnahmen nach den Empfehlungen des Leitfadens der Länderbeobachtungsstelle der Vogel-schutzstation „Vermeidung von Vogelverlusten an Glascheiben“ vom 19.02.2021 zu berücksichtigen.

§ 7 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) In den festgesetzten Pflanzstreifen am nördlichen und östlichen Gebietrand sind Anpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet 6 „Oberes Weser- und Leinbergland mit Harz“) vorzunehmen. Die Pflanzungen sind in geschlossenen Reihen von Sträuchern mit Reihen- und Pflanzabstand von je 1,50 m anzulegen; je laufende 10 m ist ein Laubbäum 1. oder 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren (siehe Ziff. 4). Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu sichern und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

In diesen Pflanzstreifen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, ausgeschlossen. Ausgenommen sind Einfriedungen, Zufahrten und notwendige Flächen für die Feuerwehr und/oder des Rettungsdienstes (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

(2) In den öffentlichen Verkehrsflächen sind die vier zeichnerisch festgesetzten Bäume sowie mindestens zehn weitere Laubbäume 1. Ordnung anzupflanzen, dauerhaft zu sichern und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen (siehe Ziff. 5). Im Stammbereich der Bäume muss eine Fläche von mindestens 10 m² unversegelt sein und vor Überfahrunge, Bodenverdichtung etc. geschützt werden.

(3) In den Gewerbegebieten GE sind offene Stellplatzanlagen mit mehr als 100 m² Gesamtfäche durch ein Baumraster zu gliedern. Für jeweils fünf Stellplätze ist ein Laubbäum mindestens 2. Ordnung anzupflanzen, dauerhaft zu sichern und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen (siehe Ziff. 5). Im Stammbereich der Bäume muss eine Fläche von mindestens 10 m² unversegelt sein und vor Überfahrunge, Bodenverdichtung etc. geschützt werden.

(4) Für die Anpflanzungen nach Maßgabe von Ziff. 1 sowie für die Begrünung der Fläche für die Regenrückhaltung (siehe § 4 Ziff. 2) sind folgende Gehölzarten und Pflanzqualitäten zu verwenden:

a) Laubbäume 1. Ordnung: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Flatterulme (*Ulmus laevis*), Stieleiche (*Quercus robur*) oder vergleichbare Arten (Pflanzqualität: 3 x verpfl. Hochstämme mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm)

b) Laubbäume 2. Ordnung: Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildpappel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyramidalis*), Zitruspappel (*Populus tremula*) oder vergleichbare Arten (Pflanzqualität: 3 x verpfl. Hochstämme mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm)

c) Sträucher: Echter Knechtling (*Rhamnus cathartica*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Schlehe (*Corylus avellana*), Hundrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Eucyrtus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Salweide (*Salix caprea*), Ein- oder Zweiflügeliger Weidenröschen (*Crataegus monogyna* und *Crataegus laevigata*) oder vergleichbare Arten (Pflanzqualität: 2 x verpfl. Gehölze der Sortierung 125-150 cm)

(5) Für die Anpflanzung weiterer Bäume in Straßenflächen und auf Stellplatzanlagen nach Maßgabe von Ziff. 2 und 3 kommen neben den in Ziff. 4 genannten Gehölzen folgende klimaresistenten Laubbäume in Betracht:

a) Laubbäume 1. Ordnung: Spitzahorn (*Acer platanoides* „Cleveland“), Winterlinde (*Tilia cordata* „Rancher“) oder vergleichbare Arten (Pflanzqualität: 3 x verpfl. Hochstämme mit Ballen, Stammumfang mind. 16-20 cm)

b) Laubbäume 2. Ordnung: Blumeneiche (*Fraxinus ornus*), Pyramidenhainbuche (*Carpinus betulus* „Fastigata“), Thüringische Säuleneiche (*Quercus X thuringica* „Fastigata“), Wollpappel (*Malus tchonoskii*), Zierliche (*Quercus coccinea*) oder vergleichbare Arten (Pflanzqualität: 3 x verpfl. Hochstämme mit Ballen, Stammumfang mind. 16-20 cm)

§ 8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

A Passiver Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Auf das Plangebiet wirken wesentlich die Schallimmissionen des Straßenverkehrs (Bundesstraße B 217 und Regionalstraße K 234) ein, sodass das Plangebiet als schalltechnisch vorbelastet einzustufen ist.

(2) Bei der Errichtung oder dem genehmigungsrechtlichen Umbau von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbereiche nach den Anforderungen an den Schallschutz im Hochbau (Fassung 01/2018) auszubilden. Das bewertete Bau-Schallimmissions-Maß $R_{w,ext}$ der Außenbauweise errechnet sich aus den zeichnerisch festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpiegeln $L_{A,ext}$ unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach der Gleichung $R_{w,ext} = L_{A,ext} - K_{w,ext}$ (hier: 35 dB für Büroräume und Ähnliches). Die Einhaltung der Mindestanforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens für Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109-2 (Fassung 01/2018) nachzuweisen.

(3) Von der Festsetzung unter Ziff. 2 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelhausbesitzes prüfbar nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpiegel vorliegt (bspw. durch Eigenschirmung der Baukörper).

B Gewerbelärmschutz (§ 9 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

(1) In dem Plangebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden Emissionskontingente $L_{A,ext}$ nicht überschreiten. Die sich daraus an schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ergebenden anteiligen Immissionskontingente $L_{A,im}$ einer Teilfläche sind nach Maßgabe der DIN 45691 „Geräuschkontingierungsverfahren“ (Ausgabe 12/2006) zu berechnen:

Gebietsbezeichnung	Emissionskontingent		Gebietsbezeichnung	Emissionskontingent	
	Luft-Tag	Luft-Nacht		Luft-Tag	Luft-Nacht
GE-1	60 dB(A)/m ²	45 dB(A)/m ²	GE-5.1	60 dB(A)/m ²	45 dB(A)/m ²
GE-2.1	57 dB(A)/m ²	42 dB(A)/m ²	GE-5.2	64 dB(A)/m ²	49 dB(A)/m ²
GE-2.2	60 dB(A)/m ²	45 dB(A)/m ²	GE-6.1	57 dB(A)/m ²	42 dB(A)/m ²
GE-3	60 dB(A)/m ²	45 dB(A)/m ²	GE-6.2	60 dB(A)/m ²	45 dB(A)/m ²
GE-4	57 dB(A)/m ²	42 dB(A)/m ²			

(5) Die unter Ziff. 4 festgesetzten Emissionskontingente $L_{A,ext}$ können in Richtung des zeichnerisch festgesetzten Richtungssektors A (Bezugspunkt neu: UTM-WGS84-Zone32 mit x: 545470, y: 5797035) – im Uhrzeigersinn von Nordwest (292°) bis Süd (183°) – um ein Zusatzkontingent von 5 dB erhöht werden.

(6) Die Einhaltung der Emissionskontingente $L_{A,ext}$ ist im Einzelfall für jeden Betrieb nach Maßgabe der DIN 45691 „Geräuschkontingierungsverfahren“, Ausgabe 12/2006, nachzuweisen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der maßgebliche Beurteilungspiegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

(7) Umverteilungen der Emissionskontingente $L_{A,ext}$ zwischen den Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionsituation eintritt.

Hinweise:

Grundlage der Festsetzungen zu § 8 ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH vom 04.12.2023 (Az: 551467/49-801).

Die der Planung zugrunde liegenden schalltechnischen Regelwerke können im Rathaus der Stadt Ronnenberg, Hansastraße 38, 30952 Ronnenberg, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

B Örtliche Bauvorschriften (Bauordnungsrecht)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBOuO)

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem des Bebauungsplans Nr. 121 „Ronnenberg Nordost“ (Stadtille Ronnenberg).

§ 2 Dächer

(1) Als Dächer von Hauptgebäuden, Nebenanlagen – soweit es sich um Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBOuO handelt, sowie von Garagen und Carports dürfen nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von höchstens 10° errichtet werden.

(2) Die Dachflächen sind – soweit es sich nicht um technisch erforderliche Aufbauten, Belichtungselemente oder sonstige Nutzflächen handelt – dauerhaft und flächendeckend mit einer Extensivbegrünung sowie nach Maßgabe von § 3 Abs. 3 NBOuO zur Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) zu nutzen.

(3) Soweit es sich im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes GE-2.1 um Bestandsgebäude mit mehr als 10° geneigten Dächern handelt, entfällt für diese die unter Ziff. 2 angeführte Pflicht zur Dachbegrünung.

§ 3 Einfriedigungen

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten und müssen auf mindestens 30 % der Grundstückslänge schichtunabhängig sein.

(2) Zum Schutz von Grundstücken mit kritischer Infrastruktur sind ausnahmsweise Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

§ 4 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen i.S.d. § 50 NBOuO dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. Anlagen mit allgemeiner Wirtschaftswerbung oder Fremdwerbung sind nicht zulässig.

(2) Beleuchtete Werbeanlagen dürfen während der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht betrieben werden. Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder mit wechselnden Farben sind generell nicht zulässig.

(3) Ausnahme: Werbeanlagen dürfen an den Zufahrten des Plangebietes zwei freistehende Werbemaßnahmen (Pylone) mit je einer Werbetafel in der Größe von höchstens 2,50 m x 2,50 m errichtet werden. Die Höhe dieser Anlagen wird auf OK+11,0 m begrenzt (Bezugshöhe: siehe § 2 Ziff. 1 der textlichen Festsetzungen).

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeit handelt gemäß § 80 Abs. 3 BauNVO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (§ 80 Abs. 3 NBOuO). Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 121 „Ronnenberg Nordost“ (Stadtille Ronnenberg) in Kraft.

C Hinweise

(1a) **Planungsrecht:** Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I, Seite 6).

(1b) **Planungsrecht:** Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 65 und 100/1A jeweils für die betroffenen Teile der Planbereiche ersetzt.

(2) **Straßenrecht:** In der Bauverbotszone entlang der Regionalstraße K 234 (20 m bei Fahrbahnrand) sind Hochbauten jeder Art und sonstige bauliche Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs gemäß § 24 Abs. 1 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NSchG) nicht zulässig. Darüber hinaus sind die Sichtfelder an den Gebietszufahrten und das in der Planzeichnung dargestellte Sichtdreieck im Bereich des Gewerbegebietes GE-3 generell von baulichen Anlagen sowie von sonstigen sich behindernden Gegenständen höher als 0,80 m oberhalb der davor liegenden Fahrbahnkante freizuhalten.

(3) **Naturschutz – Eingriffsausgleich:** Zum Ausgleich der innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach der Durchführung der Maßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durchzuführen, und zwar:

a) Aufwertung des Grundlandes durch die Anlage und dauerhafte Sicherung einer Streuobstwiese im Bereich des Flurstücks 81 der Flur 8 in der Gemarkung Leveste, Stadt Gehrdien; Tofffläche von 4.700 m² und

b) Extensivierung der Ackernutzung sowie Anlage und dauerhafte Sicherung eines artenreichen Extensivlandes im Bereich der Flurstücke 102 und 103 der Flur 8 in der Gemarkung Leveste, Stadt Gehrdien; 21.927 m².

Hinweis: In diesen Flächen werden vorab auch die unter Ziff. 4a und b genannten Maßnahmen für den artenschutzrechtliche originellen Ausgleich – Ersatzhabitate Feldlerche und Brutvögel – realisiert.

Die Durchführung der o.g. externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt nach Maßgabe des Umweltberichts (siehe Maßnahmenkatalog). Die Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als Sanierungs- und Pflegemaßnahmen sind in der Planung zu erwartenden und im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet. Die Maßnahmen sind jeweils spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durchzuführen. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen eigenem, Einzelhandelsgrünanlagen und Lebensgestaltung (NSG) nicht zulässig. Darüber hinaus sind die Sichtfelder an den Gebietszufahrten und das in der Planzeichnung dargestellte Sichtdreieck im Bereich des Gewerbegebietes GE-3 generell von baulichen Anlagen sowie von sonstigen sich behindernden Gegenständen höher als 0,80 m oberhalb der davor liegenden Fahrbahnkante freizuhalten.

(4) **Naturschutz – Artenschutz:** Es wird auf die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen, die der Vorhabenträger in eigener Verantwortung zu beachten hat. Demnach dürfen o.g. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Tieren nicht beschädigt oder zerstört werden. Namentlich darf die Benutzung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG benannten Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres erfolgt. Unmittelbar vor den Baufeldrändern bzw. vor der Durchführung von Sanierungs- und Arbeitsarbeiten sind die betroffenen Großbäume und Gebäude von artenschutzrechtlich qualifizierten Personen auf das etwaige Vorkommen besonders geschützter Arten und Lebensstätten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu untersuchen. Wenn keine geschützten Tiere gefunden werden, sind die potenziellen Quartiere zu verschließen. Falls artenschutzrechtlich relevante Funde gemacht werden, sind geeignete Maßnahmen zur Schadensbegrenzung und/oder Kompensationsmaßnahmen unverzüglich mit der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover abzustimmen und zu leisten.

(5) **Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Artenschutzes** werden von Inkrafttreten des Bebauungsplans folgende Maßnahmen nach Maßgabe des Umweltberichts durchgeführt:

a) Anlage einer 200 m langen und 6 m breiten Hecke im Bereich des Flurstücks 81 der Flur 8 in der Gemarkung Leveste, Stadt Gehrdien, als Ersatzhabitat für Brutvögel (siehe Ziff. 3a) und

b) Anlage von 10.000 m² Brach- / Blühfläche im Bereich der o.g. Kompensationsfläche als Ersatzhabitat für die Feldlerche (siehe Ziff. 3b).

(6) **Baum- und Bodenschutz:** Bei der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen im Zuge der Grundstückeinstellung sind die einschlägigen DIN-Normen zum Bodenschutz und zum Baumschutz als Stand der Technik grundsätzlich zu beachten (z.B. Richtlinie R 88B, DIN 19639 u.a.). Bezüglich des Bodenschutzes wird insbesondere darauf hingewiesen, dass das Einbringen von Abfällen sowie von Fremd- und Störstoffen (z.B. Bauabfall, Schlacken, Metall, Plastik o.Ä.) in durchwurzbare Böden unzulässig ist und dass diese keine Bodenschadung aufweisen dürfen. Im Zuge der Planumsetzung ist eine qualifizierte bodenkundliche Begleitung von Erd- und Baumaßnahmen zu veranlassen.

(7) **Kampfmittelbelastung:** Nach Durchführung einschlägiger Untersuchungen wurde das Plangebiet zum größten Teil freigegeben. Nur für zwei kleine Teilflächen besteht ein allgemeiner Kampfmittelverdacht. Für diese Flächen sind weitere Maßnahmen weitere Maßnahmen der Gefahrenforschung, ggfs. auch als baugleitetende Untersuchungen, durchzuführen. Sofern bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt und der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hainle-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

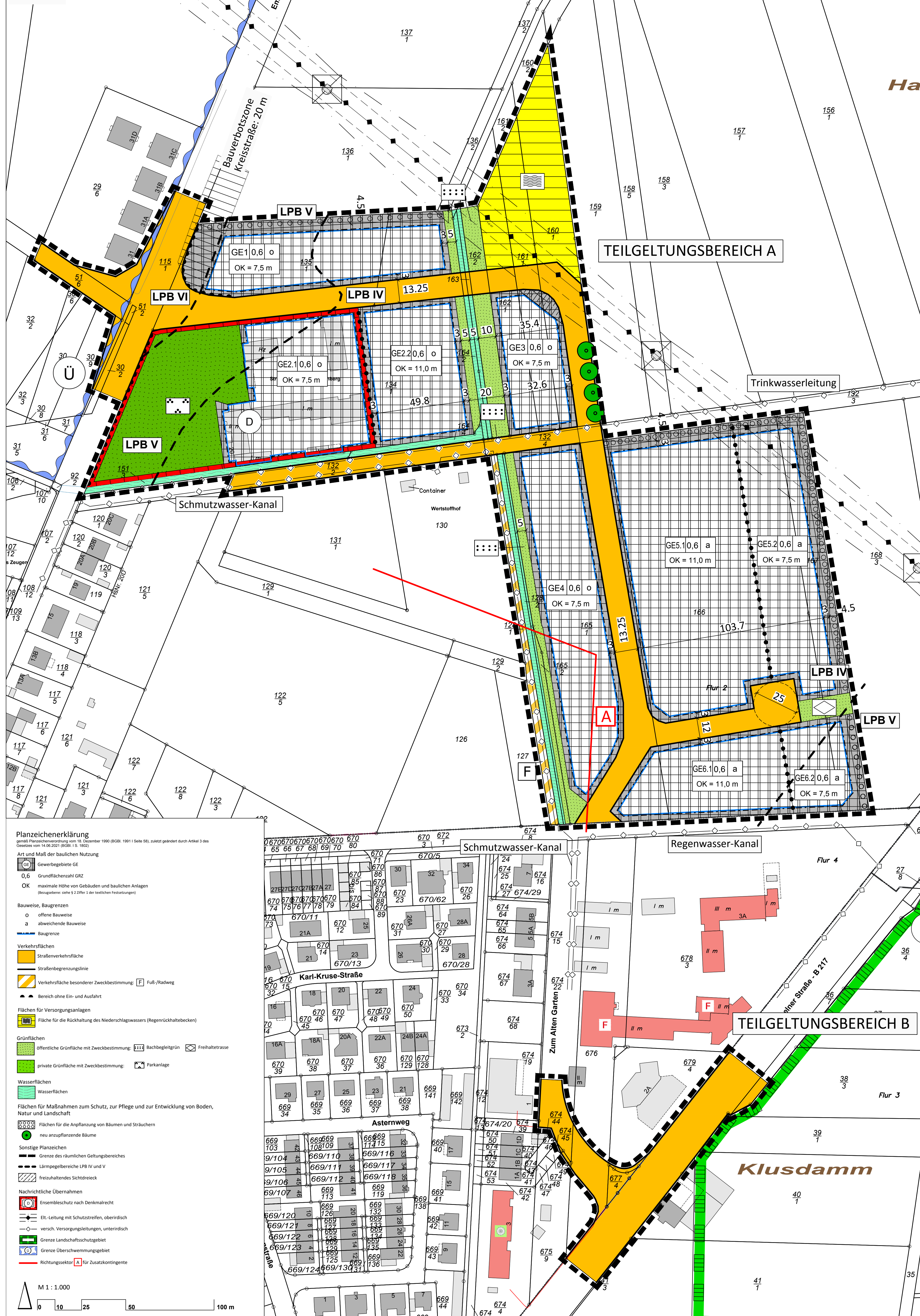
(8) **Gewässerrandstreifen (§ 9a des Niedersächsischen Wassergesetzes):** Es wird auf die Gewässerunterhaltungsverordnung der Region Hannover, zuletzt geändert am 17.12.2013, verwiesen. Danach ist die Nutzung 5 m beiderseits der Gewässer 2. Ordnung eingeschränkt.

(9) **Denkmalschutz:** Mit Blick auf den Umgebungsschutz der im Plangebiet vorhandenen Baudenkmale sowie wegen des möglichen Auftretens archaischer Funde wird auf die denkmalrechtliche Genehmigungs- und Meldepflicht gemäß §§ 13 und 14 NSchG hingewiesen.

(10) **Leitungstrasse:** Im Norden und Osten quer die 110kV-Hochspannungsführung „Rethen-Hannover/W“ (LH-10-1022) das Plangebiet. Bei Arbeiten und geplanten Bemaßungen innerhalb der Leitungsschutzbereiche sind die einschlägigen sicherheitstechnischen Hinweise der Avon Netz GmbH, Salzgitter, zu beachten.

(11) **Städtebaulicher Vertrag:** Zu dem Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit der HRG-Hannover Region Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG als Vorhabenbeteiligten abgeschlossen, in dem Anforderungen an Planung und geplanten Bemaßungen innerhalb der Leitungsschutzbereiche sind die einschlägigen sicherheitstechnischen Hinweise der Avon Netz GmbH, Salzgitter, zu beachten.

Planzeichnung



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) – jeweils in der gültigen Fassung – hat der Rat der Stadt Ronnenberg den Bebauungsplan Nr. 121 „Ronnenberg Nordost“ (Stadtille Ronnenberg) mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und baurechtlichen Bestimmungen, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Ronnenberg, den _____

Stadt Ronnenberg
Der Bürgermeister
im Auftrag

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Ronnenberg hat in seiner Sitzung am 26.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ronnenberg, den _____

Stadt Ronnenberg
Der Bürgermeister
im Auftrag

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte – Maßstab M 1 : 1.000; Gemarkung Ronnenberg, Flur 2

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

berarbeitet: - Katasteramt Hannover -

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 01.11.2023 / 16.08.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung von Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Überlagerung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Bearbeitungsdatum: _____

Off. best. Verm.-Ing.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Büro plan (Dipl.-Ing. Georg Böthmer), Göttinger Chaussee 166, 30459 Hannover.

Hannover, den _____

Planverfasser

Veröffentlichung und Behördenbestellung

Der Rat der Stadt Ronnenberg hat in seiner Sitzung am 28.05.2025 den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans abschließend festgelegt, dem Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung samt Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Veröffentlichung wurde am 11.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung samt Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und haben in der Zeit vom 16.06. bis einschließlich 18.07.2025 im Rathaus der Stadt Ronnenberg öffentlich ausliegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.06.2025 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Ronnenberg, den _____

Stadt Ronnenberg
Der Bürgermeister
im Auftrag

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Ronnenberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.09.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung samt Umweltbericht beschlossen.

Ronnenberg, den _____

Stadt Ronnenberg
Der Bürgermeister
im Auftrag

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ in dem Amtsblatt für die Stadt Ronnenberg Nr. _____ bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ in Kraft getreten.

Ronnenberg, den _____

Stadt Ronnenberg
Der Bürgermeister
im Auftrag

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innenhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder ein Mangel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Planes – nicht – geltend gemacht worden.

Ronnenberg, den _____

Stadt Ronnenberg
Der Bürgermeister
im Auftrag

Stadtille Ronnenberg

Stadtille Ronnenberg

Stadtille Ronnenberg

Stadtille Ronnenberg

Stadtille Ronnenberg

Stadtille Ronnenberg

Stadtille Ronnenberg

Stadtille Ronnenberg

Stadtille Ronnenberg

Stadtille Ronnenberg

Stadtille Ronnenberg

Stadtille Ronnenberg

Stadtille Ronnenberg

Stadtille Ronnenberg

Stadtille Ronnenberg

Stadtille Ronnenberg