

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE/E sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen (Nr. 3) und Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 4) nicht zulässig.

1.2 Im GE/E sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassene Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Im GE/E sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

1.4 Im Plangebiet sind folgende zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

- Bücher, Zeitschriften, Papier- u. Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel
- Blumen
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungs- u. Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren, Lampen, Leuchten
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Glas-Porzellan-Keramik, Hausrat, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikinstrumente, Musikalien
- Uhren, Schmuck, Foto, Optik
- Spielwaren, Sportartikel, Campingartikel
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerieartikel
- Apotheken, medizinisch orthopädischer Bedarf

Ausnahmsweise können gem. § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben, des produzierenden oder des be- oder verarbeitenden Betriebes zugelassen werden, wenn die angebotenen Waren in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Baugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen. Die Verkaufsfläche einer solchen Verkaufsstätte muss dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Innerhalb des GE/E sind auch Schornsteine, Antennen oder ähnliche untergeordnete bauliche Anlagen nur bis zu einer Gesamthöhe von 20m zulässig, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks

3. BAUWEISE

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landes-recht zulässig.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen gemäß §12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO, Ausstellungsflächen, Regallager, Schüttboxen für Materialien und Trafostationen zulässig.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

5.1 Emissionskontingentierung

5.1.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den gekennzeichneten Teilflächen (TF) angegebenen Emissionskontingente L_{Ek} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 bis 6.00 h) überschreiten.

Teilfläche	L _{Ek} tags	L _{Ek} nachts
TF 1	66 dB(A)/m²	51 dB(A)/m²
TF 2	68 dB(A)/m²	53 dB(A)/m²
TF 3	68 dB(A)/m²	53 dB(A)/m²
TF 4	68 dB(A)/m²	53 dB(A)/m²

5.1.2 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A, B, C und D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{Ek} um folgende Zusatzkontingente: A 0 dB(A), B 10 dB(A), C 5 dB(A), D 10 dB(A)

5.1.3 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB unterschreitet.

5.1.4 Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des geplanten Gewerbegebietes. Sie sind nicht binnenwirksam.

5.1.5 Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen.

5.2 Passiver Schallschutz gegenüber Verkehrslärm

5.2.1 Für Gebäude, die neu errichtet werden, gelten in dem gekennzeichneten Bereich IV folgende Schallschutzanforderungen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung einhalten. Für Schlafzimmer und Kinderzimmer ist der Einsatz von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen. Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) sollten auf der der Hauptverkehrsstraße abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

6. ANPFLANZUNGEN

Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Baum-Strauch-Hecke anzupflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
Betula pendula	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
Quercus robur	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
Corylus avellana	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
Rhamnus frangula	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
Rosa canina	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
Salix caprea	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
2 j. v. S. 60/100 = 2 jährig, von Sammlungsunterlage, Stammhöhe 60 – 100cm		

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,5m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3-7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzaunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiß 5-7 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Vorhabenträger in der ersten Pflanzperiode (November-April) nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes. Die Anpflanzungen sind vom Vorhabenträger dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10% sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Baum- und Strauchbestand zu erhalten. Entlang der südlichen Grenze ist der vorhandene Baumbestand durch die Arten der textlichen Festsetzung Nr. 6 in Form einer 3 reihigen Baum-Strauch- Hecke zu ergänzen. Die verbleibende Fläche ist sich selbst zu überlassen. Naturnahe Anlagen zur Versickerung oder Rückhaltung von Oberflächenwasser sind zulässig. Erforderliche Pflegemaßnahmen für diese Anlagen sind zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

BAUVERBOTS- UND BESCHRÄNKUNGSZONEN ENTLANG DER B 71 (GEM. § 9 ABS. 1 UND ABS. 2 FSTRG)

1.1 Innerhalb der Bauverbotszone gem. 9 Abs. 1 FStrG (innerhalb eines Abstandes von 20 m vom Fahrbahrand der B 71) sind bauliche Anlagen in Form von Hochbauten sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht zulässig.

1.2 Innerhalb der Baubeschränkungszone gem. 9 Abs. 2 FStrG (innerhalb eines Abstandes von 40 m vom Fahrbahrand der B 71) sind keine Werbeanlagen zu errichten, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße beeinträchtigen.

HINWEISE

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.

BODENABLAGERUNGEN

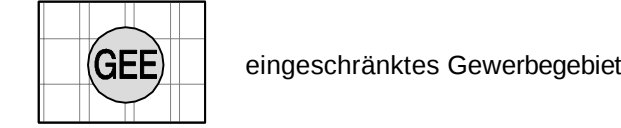
Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

FLÄCHEN FÜR SICHTFELDER

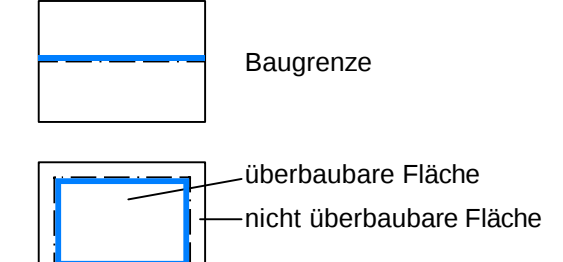
Im Einmündungsbereich der Zu- u. Ausfahrt zur B 71 sind Sichtdreiecke gem. RAS-K-1 (Ausgabe 88) mit den Schenkellängen10m / 210m anzulegen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



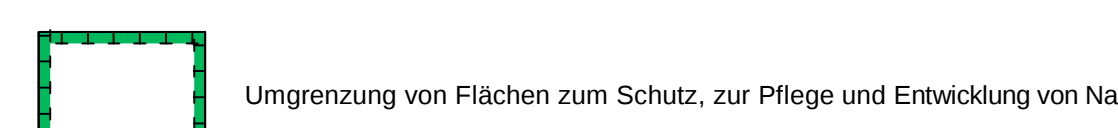
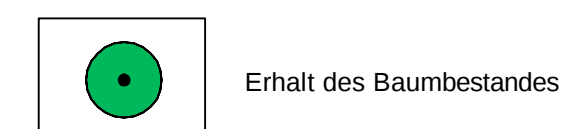
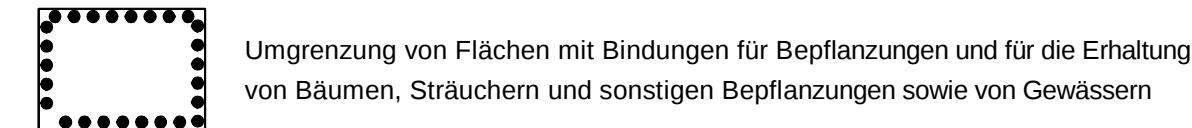
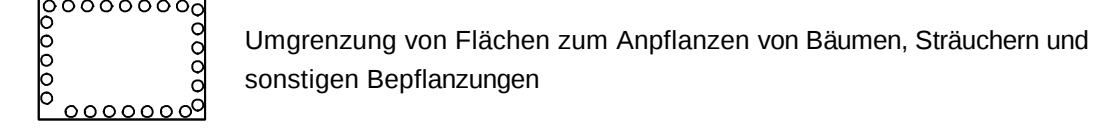
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



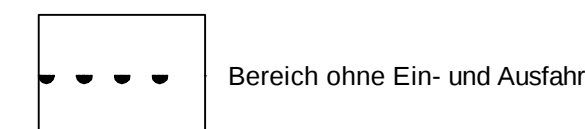
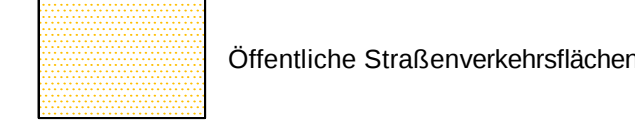
Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung		
GEE 0,81,6 IIa	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche
	Zahl der Vollgeschosse als als Höchstmaß	abweichende Bauweise

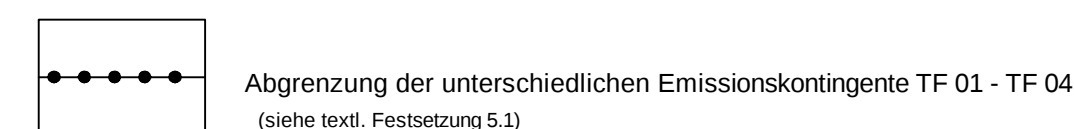
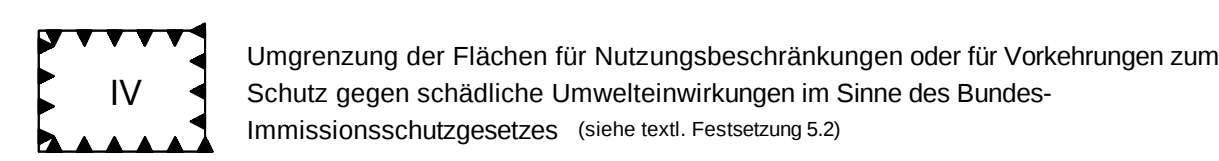
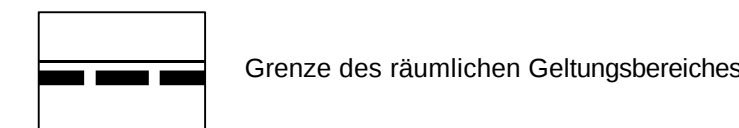
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



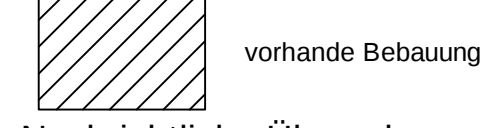
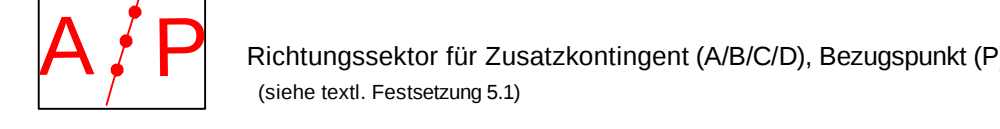
Verkehrsflächen



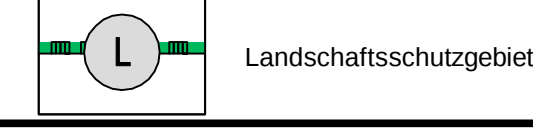
Sonstige Planzeichen



Sonstige Erläuterung



Nachrichtliche Übernahmen



Präambel zum Bebauungsplan Nr. 94 - Gewerbegebiet Soltauer Straße südöstlich Hof Königskamp -

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplanes Nr. 94, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den

(Der Bürgermeister)

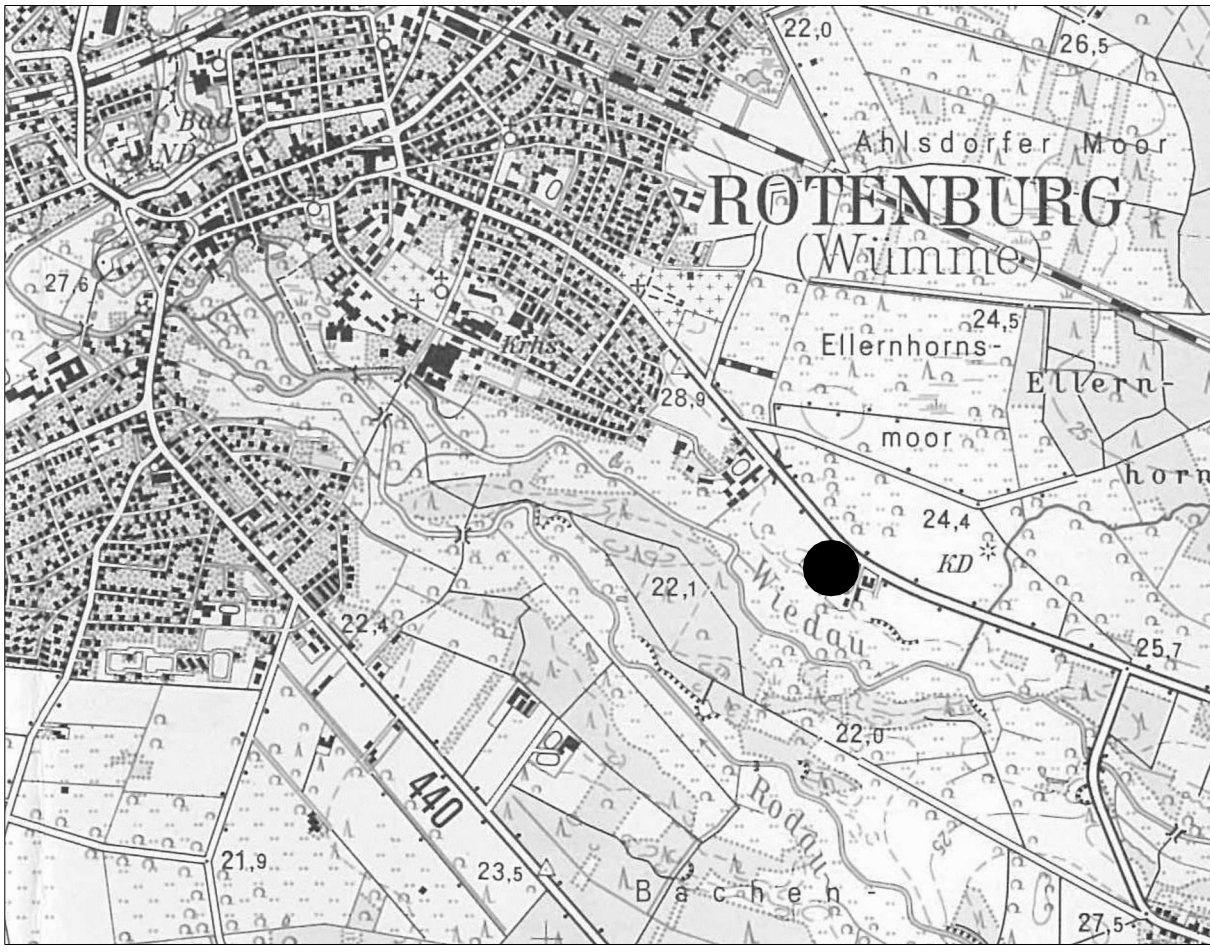
Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Rotenburg (Wümme), den LS. (Der Bürgermeister)	Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 hat in der Zeit vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Rotenburg (Wümme), den LS. (Der Bürgermeister)
---	---

Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Quelle: Auszug aus den Ortsblättern der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2013 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Verden - Katasteramt Rotenburg - Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch exakt. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Scheffel, den Öffentl. best. Vermessungsingenieur LS. (Unterschrift)	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr.94 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Rotenburg (Wümme), den LS. (Der Bürgermeister)
--	--

Inkrafttreten Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 94 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Rotenburger Kreiszeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 94 ist damit am rechtsverbindlich geworden. Rotenburg (Wümme), den LS. (Der Bürgermeister)
--

Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 wurde ausgearbeitet von der PGH, Rotenburg (Wümme). Rotenburg (Wümme), den (Dircks)	Verletzung von Vorschriften Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 94 sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenzonenplanes und Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 94 nicht geltend gemacht worden. Rotenburg (Wümme), den LS. (Der Bürgermeister)
---	---

ÜBERSICHTSPLAN



Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr. 94 -Gewerbegebiet Soltauer Straße südöstlich Hof Königskamp-

M 1 : 1000