

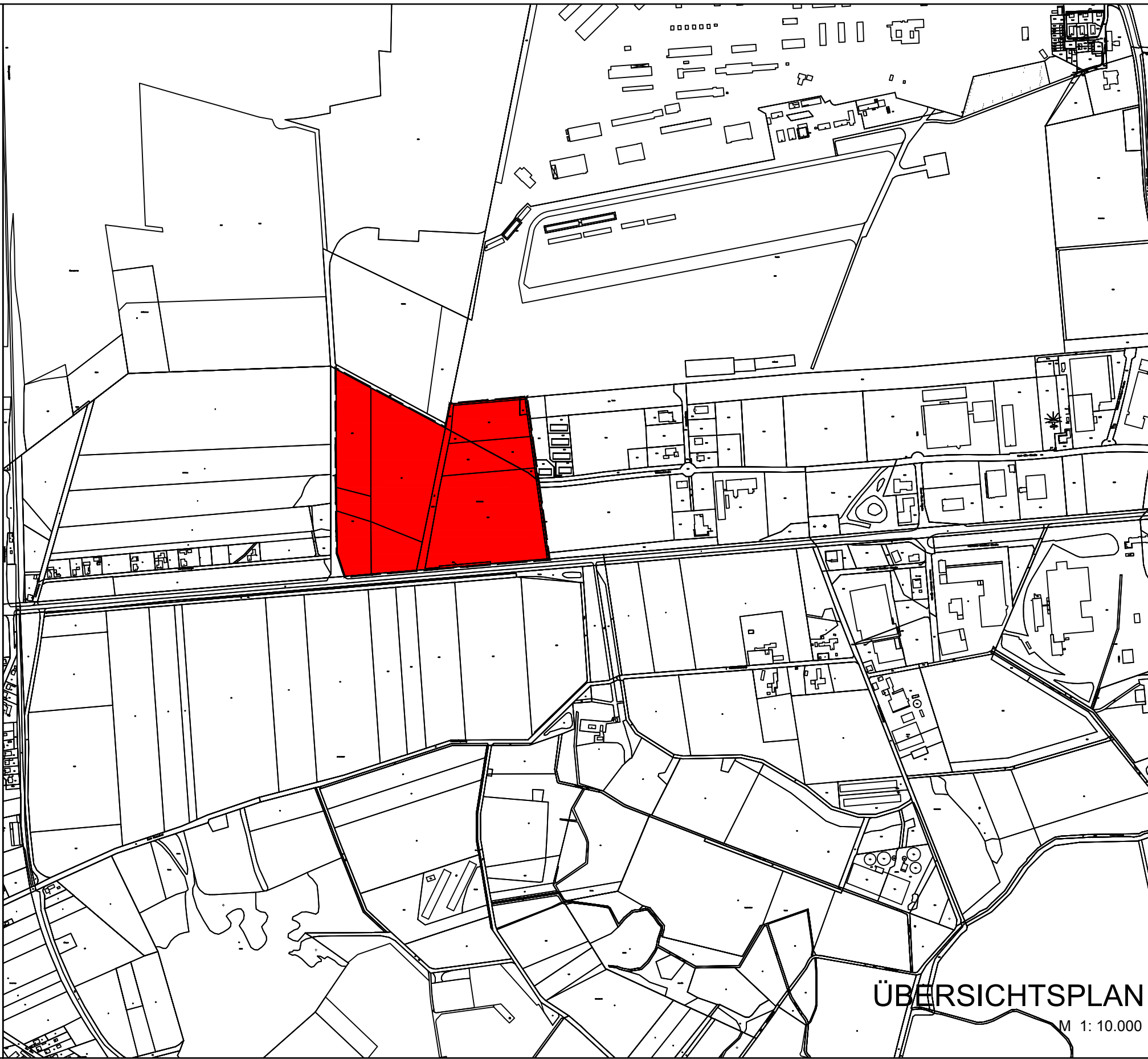
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. **Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**
- Die baulichen Anlagen dürfen in den Baugebieten eine Bauhöhe von 20 m über Gelände nicht überschreiten. Ausnahmen aus zwingenden Gründen sind bis zu einer Höhe von 25 m über Gelände, bei untergeordneten Bauteilen bis zu einer Höhe von 30 m über Gelände zulässig. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des jeweiligen vorgelagerten Abschnittes der zugehörigen Erschließungsstraße.
- II. **Zulässigkeit von Nutzungen in den Industriegebieten**
1. Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind in den Industriegebieten Handelsbetriebe, die an Endverbraucher verkaufen, unzulässig, mit Ausnahme von Handelsbetrieben für Fahrzeuge, Fahrzeugteile, Fahrzeugreifen sowie Kraft- und Schmierstoffe. Der Einzelhandel mit Waren in einem Fertigungsbetrieb ist zulässig, wenn die Größe der Verkaufsfläche kleiner ist als die Geschloßfläche für Fertigung und / oder Reparatur.
2. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- III. **Gliederung der Industriegebiete nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)**
- Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind in den Industriegebieten nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die festgesetzten Flächenschallleistungspegel nicht überschreiten.

- Hinweise:**
- 1) Im Gebiet des Bebauungsplanes werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.
- 2) Der Geltungsbereich befindet sich im beschränkten Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Rotenburg.

- IV. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 28a) und b) BauGB)**
1. Mindestens 15 v.H. der Fläche der Baugrundstücke sind zu begrünen.
2. Entlang der Planstraßen sind auf den Baugrundstücken die festgesetzten Pflanzstreifen von 3 m Breite (Vorgarten) nach folgendem Pflanzschema anzulegen:
- a) Baumart: Tilia tomentosa, Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm durchgehende Baumreihe in 15 m Abstand
- Pflanzart:
- b) Unterpflanzung: Pflanzung mit Bodendeckstauden, Begleitstauden, Blumenzwiebeln oder Staudenmischpflanzungen
- Eine Unterbrechung des Pflanzstreifens durch notwendige Zu- und Abfahrten ist zulässig.
3. Alle nach den textlichen Festsetzungen 1 und 2 anzulegenden Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
4. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft am Nordrand des Geltungsbereiches ist eine Initialpflanzung kullissenartig in Form von Pflanzgruppen anzulegen. Innerhalb der beiden Bereiche an der B 75 und im Westen des Plangebietes ist die Pflanzliste durch Stieleichen zu ergänzen. Die Sträucher sind in Gruppen dreizehlig zu pflanzen und die Bäume in die Mitte zu setzen. Pflanzabstand der Sträucher 1,50 m, Bäume 10 m. Es sind insgesamt 15% der Gesamtfläche zu bepflanzen. Eine Pflanzgruppe ist aus Gehölzen der folgenden Arten zusammenzustellen:
- Vogelkirsche (Prunus avium) Hundsrose (Rosa canina)
Eberesche (Sorbus aucuparia) Sanddorn (Betula pendula)
Eingr. Weißdorn (Crataegus monogyna) Ohrchenweide (Salix aurita)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Grauweide (Salix cinerea)
Haselnuß (Corylus avellana) Schlehe (Prunus spinosa)
- Die Pflanzungen sind der Sukzession zu überlassen und bei Abgang zu ersetzen.
5. Die durch Planzeichen festgesetzten Bereiche zur Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind durch geeignete Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen.

- V. **Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
- Auf den überbaubaren Flächen zwischen den in einem Abstand von 3 m bis maximal 10 m parallel laufenden Baugrenzen entlang den Planstraßen sind nur Lagerplätze und offene Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten zulässig.
- VI. **Bauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG)**
- Die Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG mit einem Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße ist von jeglichen baulichen Anlagen wie Carports und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten.
- Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 1 u. 2 FStrG, d.h. im Abstand bis 40 m vom befestigten Fahrbahnrand, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen.
- Eine ggf. eintretende Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße 75, verursacht durch Verkehrs oder Beleuchtung aus dem Plangebiet, ist mit entsprechenden baulichen Anlagen, wie z.B. mit der Aufstellung von Sichtschutzwänden in entsprechender Lage und Höhe, auszuschließen.
- VII. **Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Entlang der Bundesstraße B 75 sind Ein- und Ausfahrten zu bzw. von den Betriebsgrundstücken nicht zulässig.
- VIII. **Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- Auf den Grundstücken sind mindestens 50% des Oberflächenwassers zurückzuhalten.



Präambel
des Bebauungsplanes Nr. 42C
- Hohenesch - West -

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt den Bebauungsplan Nr. 42C, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme) ,den
L.S. (Der Bürgermeister)

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42C beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am öffentlich bekannt gemacht.

Rotenburg (Wümme) ,den
L.S. (Der Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42C und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 1 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42C hat in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Den berechtigten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anscheben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rotenburg (Wümme) ,den
L.S. (Der Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltungen 2012"
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg / Katasteramt Rotenburg.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskarte und weist die stichtagsaktuelle bauliche Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand vom Januar 2015.

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

Die Übertragsart der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei einwandfrei.

Rotenburg (Wümme) ,den
Katasteramt Rotenburg
L.S. (Unterschrift)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 42C nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rotenburg (Wümme) ,den
L.S. (Der Bürgermeister)

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 42C ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 42C ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme) ,den
L.S. (Der Bürgermeister)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42C wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg (Wümme).

Rotenburg (Wümme) ,den
(SCAR Clemens Bunnert)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 42C sind die Verletzung von Verfahrensvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verfahren des Bebauungsplanes und die Flächenveränderungsplan und Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 42C nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme) ,den
L.S. (Der Bürgermeister)

Stadt
Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr. 42 C
- Hohenesch - Westlicher Rand -

(Ohne örtliche Bauvorschriften)

ENTWURF
M 1 : 1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
- 1.3.2. Industriegebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
- 4.0. Baumannszahl
- 0.7. Grundflächenzahl
- L_{WA} 75/63 dB (A)/qm Flächenbezogener Schallleistungspegel in Dezibel A (dB (A)) pro qm
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- 3.5. Baugrenze
6. Verkehrsflächen
- 6.1. Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
9. Grünflächen
9. Öffentliche Grünflächen; hier: Grasrolbahn für Kleinfußzeuge
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- 13.2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen: Bäume
- Anpflanzen: Sträucher
- 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
- Erhaltung: Bäume
- Erhaltung: Sträucher
- Flächen für extensive landwirtschaftliche Nutzung
15. Sonstige Planzeichen
- 15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

