

Präambel

des Bebauungsplanes Nr. 113

- Verbrauchermarkt Verdener Straße 13 -

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diesen Bebauungsplan Nr. 113 - Verbrauchermarkt Verdener Straße 13 – bestehend aus der Planzeichnung, den nebenehenden textlichen Festsetzungen sowie der Begründung als Satzung beschlossen.

Das Planverfahren wurde gem. §13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Rotenburg (Wümme), den ____ 2017

L.S.

Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)**
 - Im Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ sind folgende Nutzungen zulässig:
 - ein großflächiger Lebensmittelverbrauchermarkt im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.700 m²;
 - weitere kleinteilige Einzelhandels- oder Handwerksbetriebe (Shops) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 100 m²;
 - Anlagen für die Verwaltung, Sozial- und Lagerräume;
 - eine Wohnung für Aufsichts- oder Betriebspersonal, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Lebensmittel-Verbrauchermarkt zugeordnet ist;
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO;
 - Stellplätze und
 - Anlagen zur Regenwasserrückhaltung.
- Im Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ ist das Aufstellen von mobilen Verkaufswagen allgemein zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)**
Die zulässige Grundfläche von 2.500 m² im Sondergebiet darf für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO höchstens bis zu einer Grundfläche von 6.650 m² überschritten werden.
- Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22(4) BauNVO)**
In der abweichenden Bauweise sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 16(2) Nr. 4 BauNVO/9)**
Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe im Plangebiet wird gemäß §18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Eingangsbereich des bestehenden Verbrauchermarktes festgesetzt.
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 4.11 und Abs. 6 BauGB)**
Innenhof des festgesetzten Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten an der Verdener Straße ist die Anlage eines Zugangs für Fußgänger und Radfahrer zulässig.
- Anschluss des Sondergebietes an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 4.11 und Abs. 6 BauGB)**
Stellplätze für Kunden und Besucher des Sondergebietes sind derart anzulegen, dass sie ausschließlich über die Verdener Straße erreicht werden können.
- Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
Einklang der gekennzeichneten Bereiche im Sondergebiet sind Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in Form von Lärmschutzwänden vorzusehen.
Dabei müssen die Lärmschutzmaßnahmen folgende Mindesthöhen und -längen einhalten:
 - im Bereich A 2,00 m Höhe über GOK auf 68,00 m Länge;
 - im Bereich B 3,90 m Höhe über GOK auf 20,00 m Länge;
 - im Bereich C 3,00 m Höhe über GOK auf 8,00 m Länge;
 - im Bereich D 2,00 m Höhe über GOK auf 32,00 m Länge.
- Schallschutzwände** müssen ein Schalldämm-Maß von R_w => = 20 dB aufweisen.
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen ist die DIN 18920 zu beachten.
- Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
9.1 Im Sondergebiet ist zwischen sich gegenüberliegenden Parkständen oder an ihrem Kopfe ein mindestens 1,00 m breiter Pflanzstreifen freizuhalten, der flächendeckend mit Bäumen, Sträuchern, Rasen, Wiese oder Bodendeckern zu bepflanzen ist.
Dabei sind je 125 m² Stellplatzfläche (einschließlich der Flächen für Zufahrten) durch einen standortheimischen Laubbaum auf den Flächen zu übernehmen bzw. zu gliedern (z.B. Ahorn, Linde, Vogelbeere, Stammumfang mind. 14-16 cm).
9.2 Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauzeicherverordnung in der Fassung vom 23.01.1990.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 11 BauNVO)

 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
hier: Verbrauchermarkt

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

 Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

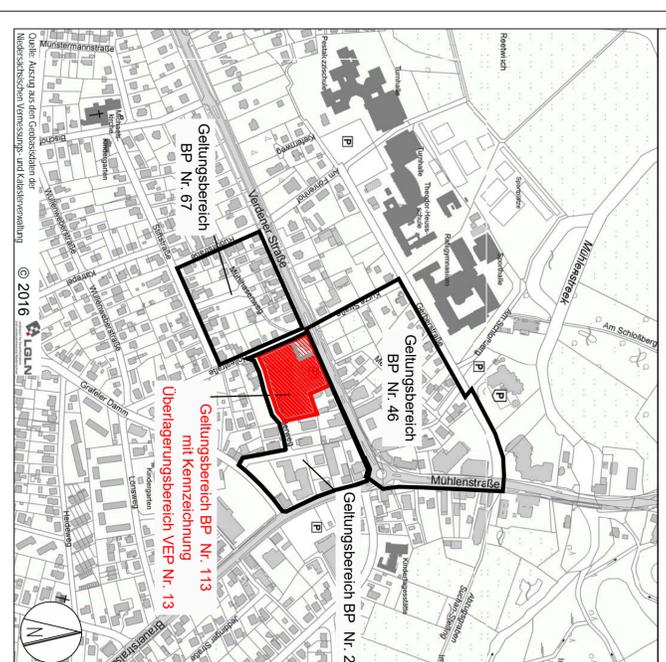
5. Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung von Flächen für Vorkennungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions- schutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB). Hier: Lärmschutzwand

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

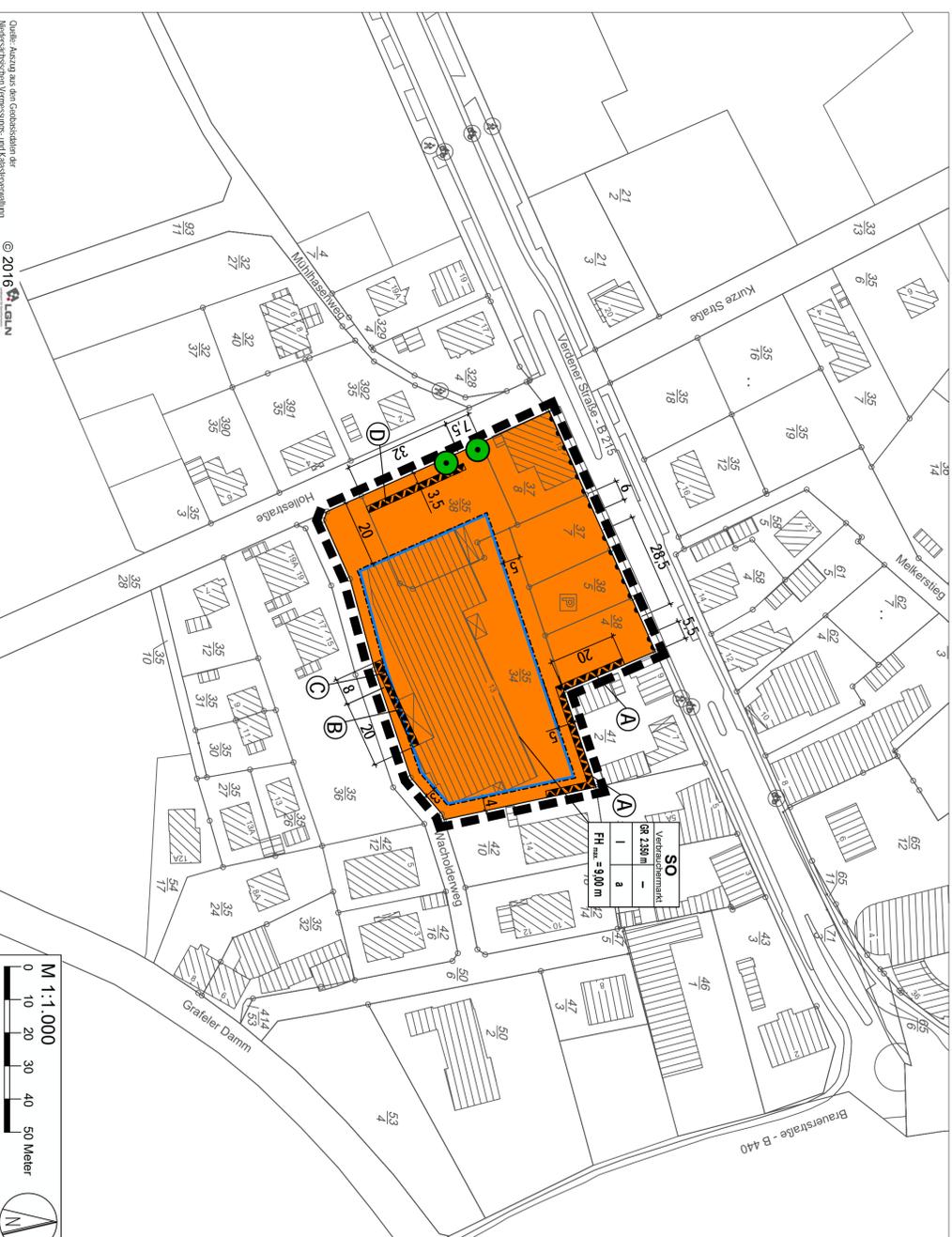
Nutzungs-schablonen:	Art der baulichen Nutzung	zulässige Grundfläche	Bauweise
	-	-	-
		Zul. Zahl der Vollgeschosse	
		max. zul. Firsthöhe	

Übersichtskarte mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs M 1: 5000



6. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

 Flurstücksnummern
vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
Bemessung in Metern



Quelle: Anzucht aus dem Geobankdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2016 LGLN



Aufstellungsschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ____ 2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 - Verbrauchermarkt Verdener Straße 13 - beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs. 1 BauGB am ____ 2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Rotenburg (Wümme), den ____ 2017

L.S.

Der Bürgermeister

Planunterlagen

Legendeplan
Karte Nr. 11300
Maßstab: 1:1000
Quelle: Ansatz aus den Geobankdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2017

Herausgeber:

Landesamt für GeoInformation und Landvermessung Niedersachsen (GLN)
Katasteramt Rotenburg

Der Planentwurf entspricht dem Inhalt des Lageplans sowie der Darstellung der Grenzen und der baulichen Nutzung. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Nutzung ist im Maßstab 1:1000 dargestellt. Die Darstellung der baulichen Nutzung ist im Maßstab 1:1000 dargestellt. Die Darstellung der baulichen Nutzung ist im Maßstab 1:1000 dargestellt.

Rotenburg (Wümme), den ____ 2017
Katasteramt Rotenburg

Planverfasser

Der Entwurf Bebauungsplanes Nr. 113 - Verbrauchermarkt Verdener Straße 13 - wurde ausgearbeitet durch das Büro:
MOR GBR
SCHNESSLER WEIS
ZUSCH ROTENBURG (WUMME)
Rotenburg (Wümme), den ____ 2017

Örtliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ____ 2017 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 113 - Verbrauchermarkt Verdener Straße 13 - zugestimmt und die örtliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Rat der Stadt hat die Auslegung am ____ 2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Rat der Stadt hat die Auslegung am ____ 2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Rat der Stadt hat die Auslegung am ____ 2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Rotenburg (Wümme), den ____ 2017

L.S.

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 113 - Verbrauchermarkt Verdener Straße 13 - nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ____ 2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Rat der Stadt hat die Auslegung am ____ 2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Rat der Stadt hat die Auslegung am ____ 2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Rotenburg (Wümme), den ____ 2017

L.S.

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 113 - Verbrauchermarkt Verdener Straße 13 - tritt in Kraft, wenn der Landesrat Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden ist.

Rotenburg (Wümme), den ____ 2017

L.S.

Der Bürgermeister

Verordnung von Vorschriften

Inhalts eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans im Amtsblatt der Landesregierung Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht werden.

Rotenburg (Wümme), den ____ 2017

L.S.

Der Bürgermeister

Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr. 113

- Verbrauchermarkt Verdener Straße 13 -

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

ENTWURF

M 1 : 1.000