Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Sondergebiet 1 „Gastronomie/Veranstaltung“ (gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gastronomie, Restaurant einschl. überdachte Außensitzplätze,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Räumlichkeiten für Veranstaltungen,
- Seminar- und Tagungsräume,
- Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter
- Verwaltungs-, Büro- und Sozialräume für die zulässigen Nutzungen
- Flächen für die Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung,
- Stellplätze und Nebenanlagen.

Im Sondergebiet 2 „Beherbergung“ (gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter
- Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs des Sondergebietes „Campingplatz“ mit einer Verkaufsfläche von zusammen nicht mehr als 30 m²,
- Anlagen für die Campingplatzverwaltung und die technische Ver- und Entsorgung,
- Anlagen für die Regenwasserbeseitigung,
- Stellplätze und Nebenanlagen.

2. HöHE BAULICHER ANLAGEN

Die festgesetzten Oberkanten (OK) der baulichen Anlagen dürfen, gemessen in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks an der festgesetzten Straßenverkehrsfläche, nicht überschreiten.

Ausgenommen hiervon sind turmartige Aufbauten (z.B. Schornsteine), technische Anlagen mit einer Grundfläche bis zu 10 m² und untergeordnete Bauteile.

3. BAUWEISE

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

4. ERHALT VON BäUMEN

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei einem natürlichen oder sicherheitsbedingten Abgang der Bäume sind auf dem Grundstück jeweils heimische Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu verwenden.

Folgende Bäume können verwendet werden:

- *Carpinus betulus* - Hainbuche
- *Quercus robur* - Stieleiche
- *Tilia cordata* - Winterlinde

5. ERHALT VON BäUMEN UND STRäUCHERN

Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der Gehölzbestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Gehölzbestand ist durch Neuanpflanzungen eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes oder Strauches gleichartig zu ersetzen.

Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
Betula pendula	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
Fagus sylvatica	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
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	Eingriffel. Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
Prunus spinosa	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
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 Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 – 100cm

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Sondergebiet 2 werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau aufgrund von Verkehrslärmimmissionen tags und nachts überschritten. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sind daher passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2018 umzusetzen. Die Berechnung des dafür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegels hat projektbezogen im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

SO	
0,4	--
--	a
OK=11m	

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Abweichende Bauweise

Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Hauptversorgungsleitungen

ELT — Hochspannungsleitung oberirdisch

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhaltung: Bäume

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

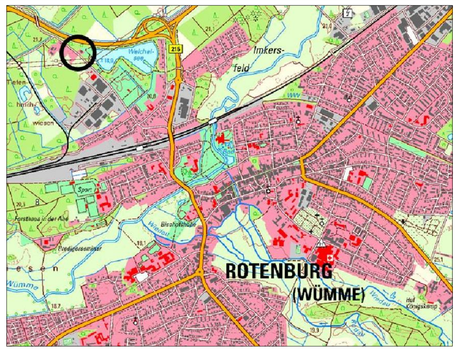
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bezüglich der Bauhöhe

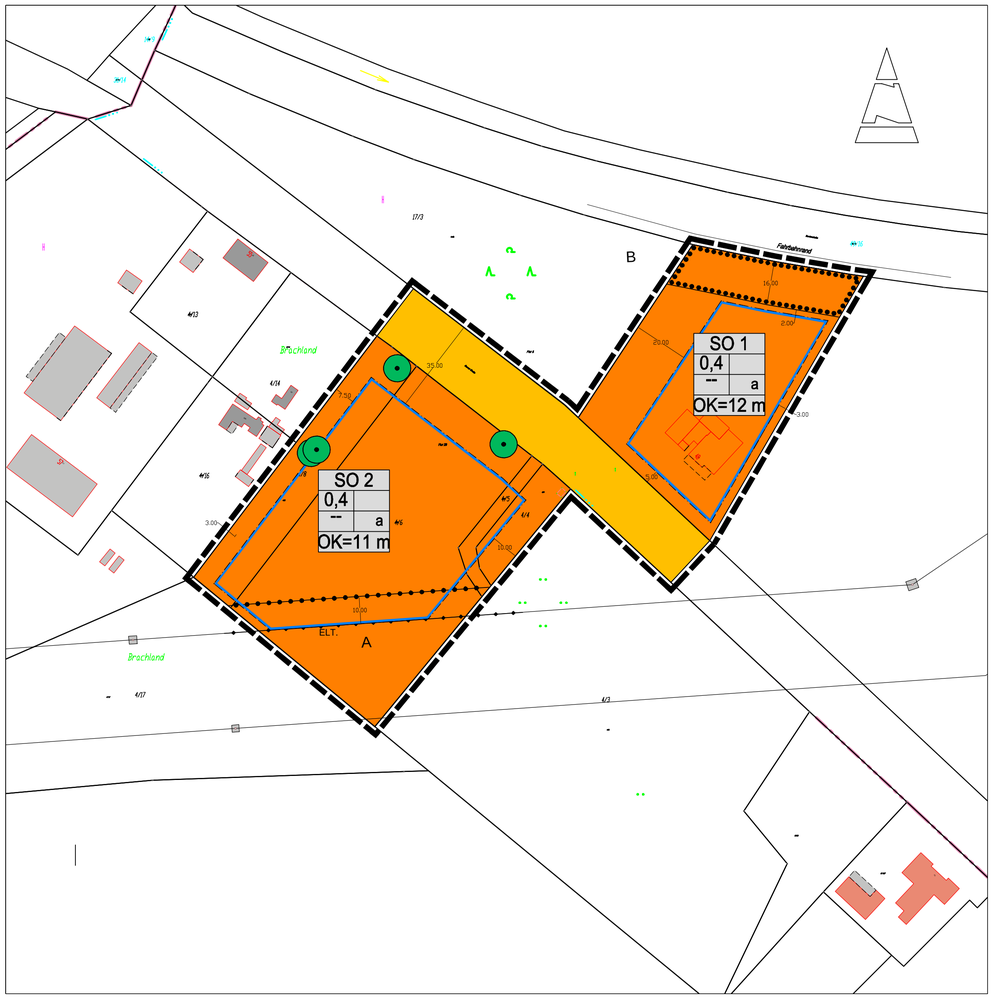
Hinweise

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

HOCHSPANNUNGSLEITUNG
Im Schutzbereich der Hochspannungsleitung (A) ist mit Höhenbeschränkungen zu rechnen. Der Leitungsträger ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25.000





Präambel zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

--Weichelsee --

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diese 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S.

.....
(Der Bürgermeister)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S.

.....
(Der Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2019"

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Otterndorf
-Mittelstädt & Schröder-

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Stand von August 2016

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.

Scheeßel, den .....

Mittelstädt & Schröder

L.S. .....
(Öff. best. Verm.-Ing.)

Planverfasser

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft Nord GmbH.

Rotenburg (Wümme), den .....

.....
(Diercks)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 7.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S.

.....
(Der Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 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 der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in der Rotenburger Kreiszeitung bekannt gemacht worden. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S.

.....
(Der Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S.

.....
(Der Bürgermeister)

Stadt Rotenburg (Wümme)

ROTENBURG WÜMME

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
- Weichelsee -

M 1 : 1000

Stand 21.03.2019