

TEXTILICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 1.1 Im Mischgebiet MI 2 sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude nicht zulässig.
 - 1.2 Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Verordnungsstätten) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
 - 1.3 Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 werden die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN**
 - 2.1 Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe von 7 m und eine maximale Dach- bzw. Firsthöhe von 11 m nicht überschreiten.
 - 2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Dach- bzw. Firsthöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig, wenn diese zu der Außenwand des darunterliegenden Geschosses einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Mobilfunkmasten sind davon ausgeschlossen.
 - 2.3 Bezugsunkt ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßentrift des Grundstücks.
- NEBENANLAGEN STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

Bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen und Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- ERHALT VON BÄUMEN**

Die in der Planzeichnung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume (Stieleiche und Buche) sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbauens zu ersetzen. Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm; 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm. Bei allein Hoch- und Traubmahnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

Innenhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2. j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rothbuche	3. j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3. j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3. j. v. S. 80/120

Sträucher	Haselnuss	3. j. v. S. 80/120
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3. j. v. S. 80/120
<i>Corylus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3. j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1. j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3. j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundrose	2. j. v. S. 60/80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1. j. v. S. 60/80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3. j. v. S. 60/100
2. j. v. S. 80/100 = 2-jährig, von Sammlungsanlage, Stammhöhe 80 - 100cm		

Plananzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf 1/2 Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen. Die Errichtung eines Walls innerhalb des Pflanzstreifens ist zulässig.

Einzaunung: Die Anpflanzung ist alsseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Die Einzaunung ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzaunung ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablonen

MI 1 / 2	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GFZ)	Verhältnis der überbauten Fläche zu Grundstücksfläche	Verhältnis der Geschossfläche zu Grundstücksfläche	Zahl der Vollgeschosse	Offene Bauweise
0,6		0,6	0			
0						

Hauptversorgungsleitungen

Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen oberirdisch



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

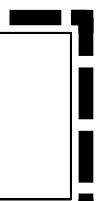
Erhaltung: Bäume



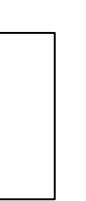
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Sonstige Planzeichen

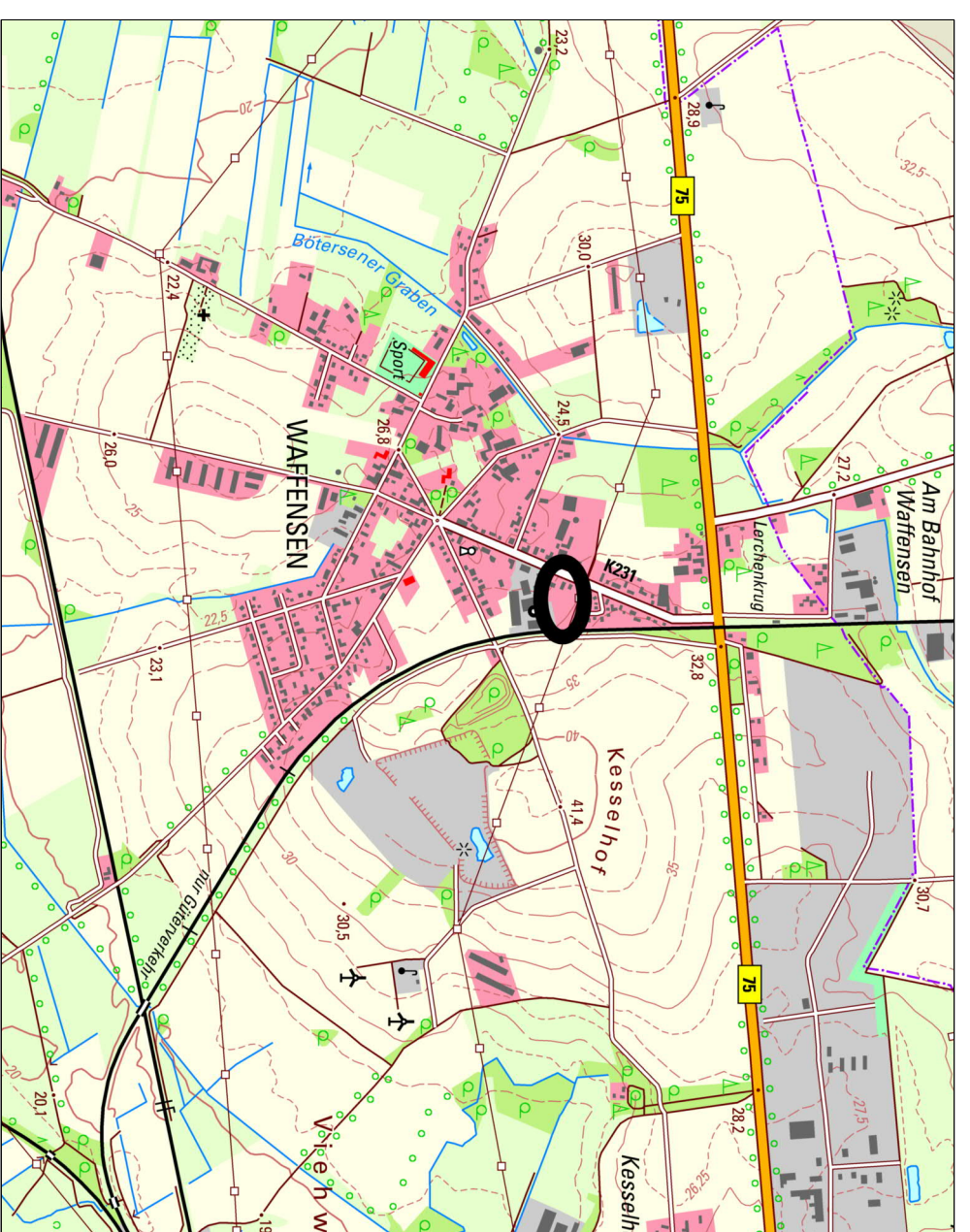


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bezüglich der im Mischgebiet zulässigen Nutzungen

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5.000



Präambel zum Bebauungsplanes Nr. 16

-- Südlich An der Bahn --

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) diesen Bebauungsplan Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den

L.S.

(Der Bürgermeister)



Ausleitungsbereich

Der Verwaltungsschluss der Stadt hat in seiner Sitzung am ... die Ausleitung des Bebauungsplanes Nr. 16 beschlossen.

Der Ausleitungsbereich wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als ... festgelegt.

L.S.

(Der Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geodatenkatalog der Niedersächsischen Vermessungs- und Katastervermessung 2017

Herabgeber: Landesamt für Geodäsie und Landesvermessung, Regensburg, Oberndorf, Mittelstadt & Schroder

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und wird als Standarddokument bereitgestellt. Änderungen sind im Katasterplan zu berücksichtigen.

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

Die Übergrößenheit der neu zu bildenden Grenzen in der Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Scheffel, den

Mittelstadt & Schroder

L.S.

(Der Bürgermeister)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde ausgeführt von der Planungsgemeinschaft Nord GmbH.

Rotenburg (Wümme), den

(M. Dieck)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsschluss der Stadt hat in seiner Sitzung am ... die Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 hat in der Zeit von ... bis ... öffentlich zur Auslegung gestellt.

L.S.

(Der Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 16 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den

L.S.

(Der Bürgermeister)

Inkrafttreten

Das Besondere des Bebauungsplanes Nr. 16 ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am ... in Kraft zu treten.

Rotenburg (Wümme), den

L.S.

(Der Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innenhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 16 sind die Verletzung von Vorschriften oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über die Ausführung des Bauverfahrens und die Ausführung des Bauverfahrens beim Zusammenbau des Bebauungsplanes Nr. 16 nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den

L.S.

(Der Bürgermeister)

Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr. 16 - Südlich An der Bahn -

M 1 : 1000