

Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE/E sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 BauNVO Nr. 1 und 2) zulässig.

1.2 Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO sind nicht zulässig.

1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet 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, und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Nr. 2) ausnahmsweise zulässig.

1.4 Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.5 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 Verkaufsstellen 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 Gebaugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen. Die Verkaufsfläche einer solchen Verkaufsstätte muss dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Im eingeschränkten GE/E 1 dürfen bauliche Anlagen eine maximale Oberkante von 12 m und im eingeschränkten GE/E 2 von 15 m, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks, nicht überschreiten.

2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Oberkante durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig, Mobilfunkmasten sind unzulässig.

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 Landesrecht zulässig.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß §12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO nicht zulässig. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen an der Nord- und Ostseite des Plangebietes (zu den öffentlichen Verkehrsflächen) sind Stellplätze zulässig.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

5.1 Eine Emissionskontingentierung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.2 Passiver Schallschutz gegenüber Verkehrslärm

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. Außenwahrbereiche (Terrassen und Balkone) sollten auf der der Hauptverkehrsstraße abgewandten Gebäuseiten angeordnet werden.

6. ANPFLANZUNGEN

Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke

Innerhalb der 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Baum-Strauch-Hecke anzupflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 60/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	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. 60/100 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, 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 Verbleib 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

GE/E 1/2 0,8 a OK=12m	Art der baulichen Nutzung	
	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche
---	---	Offene Bauweise
---	Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß	

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

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

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

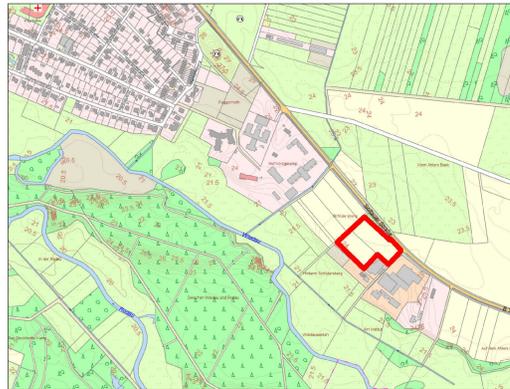
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bezüglich der im Mischgebiet zulässigen Nutzungen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5.000

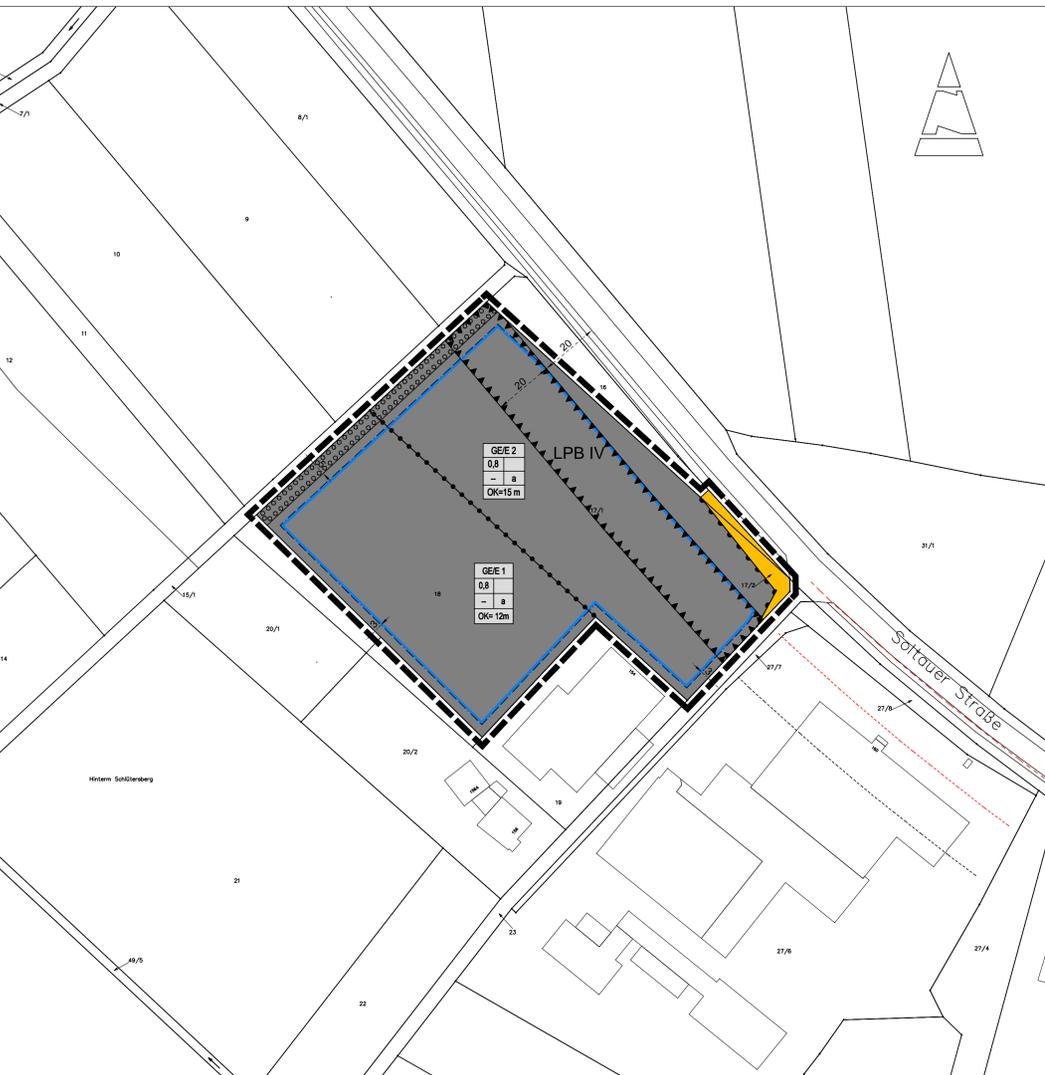


Präambel zum Bebauungsplan Nr. 94a

-- Gewerbegebiet Soltauer Straße südöstlich Hof Königskamp - Teil II --

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. 94a, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

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



<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94a beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den</p> <p>L.S. (Der Bürgermeister)</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94a und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94a hat in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen. Den betroffenen Trägern öffentliches Beträge wurde mit Ansuchen vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den</p> <p>L.S. (Der Bürgermeister)</p>
<p>Planunterlage</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2017</p> <p>Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück -Mittelstadt & Schröder-</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Stand 2020</p> <p>Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Scheußel, den</p> <p>Mittelstadt & Schröder L.S. (Ort. best. Verm.-Ing.)</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 94a nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den</p> <p>L.S. (Der Bürgermeister)</p>
<p>Planverfasser</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94a wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft Nord GmbH.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den</p> <p>(M. Diercks)</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 94a ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Rotenburger Kreiszeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 94a ist damit am rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den</p> <p>L.S. (Der Bürgermeister)</p>
	<p>Verletzung von Vorschriften</p> <p>Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 94a 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 des Bebauungsplanes Nr. 94a nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den</p> <p>L.S. (Der Bürgermeister)</p>

Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr. 94a - Gewerbegebiet Soltauer Straße südöstlich Hof Königskamp - Teil II -

M 1 : 1000