Präambel

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. 3 von Unterstedt
– westlich der Bahn-Nord -

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 von Unterstedt - westlich der Bahn - Nord - bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der Begründung als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den __.__.202_

L.S. .....
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 11 BauNVO)
Im Sondergebiet Oberbodenaufbereitung (SO OBA) sind zulässig:
- Lagerflächen für Oberboden sowie
- die Aufbereitung des Oberbodens mittels Siebanlagen.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §19 Abs. 2 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche (GR) des Lagerplatzes beträgt 2.550 m².

3. **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)
Die max. zul. Lagerhöhe beträgt 3 m über bestehender Geländeoberkante.

4. **Oberflächenentwässerung.**
Es ist sicherzustellen, dass das auf dem Gelände anfallende Oberflächenwasser nicht auf die öffentlichen Verkehrsfläche gelangt. Im Bedarfsfall sind entsprechende Vorrichtungen zu treffen (Mulde, Rinne etc.).

5. **Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
5.1. **Anpflanzungen:**
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 3-reihige Hecken aus standortgemäßen heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:
30 % Stieleiche (Quercus robur), 5 % Buche (Fagus sylvatica), 15 % Vogelbeere (Sorbus aucuparia), 5 % Birke (Betula pendula), 5 % Salweide (Salix capraea), 15 % Faulbaum (Frangula alnus), 10 % Weißdorn (Crataegus monogyna), 5 % Haselnuss (Corylus avellana), 10 % Ohrweide (Salix aurita),
Qualität: verpflanzte Heister und Sträucher mit einer Größe von mind. 80 cm,
Pflanzabstand: Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1,2 m und Pflanzung auf Lücke.

Die Pflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Inbetriebnahme des Vorhabens anzulegen.

5.2. **Pflegemaßnahmen:**
Zur Erzielung eines dichten, strauchartigen Wuchses ist ein regelmäßiger Schnitt der Gehölze erforderlich. Ein 1. Schnitt ist als Erziehungsschnitt nach 5 Jahren, Pflegeschnitte sind nach 10-15 Jahren zum 1. Male durchzuführen.

5.3. **zulässige Zufahrten:**
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, kann durch eine Zufahrt von max.10,00 m Breite unterbrochen werden.

Hinweise

1. **Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde**
Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme), mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

2. **Altlasten**
Sollten bei Erdarbeiten unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche festgestellt werden, ist die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu informieren.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017.

1. Art der baulichen Nutzung

SO OBA — Sondergebiet Oberbodenaufbereitung **(SO- OBA)**
(§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR = 2.550 m² max zul.Grundfläche
OK = 3,00m Oberkante max. zul. Anlagen- bzw. Lagerhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

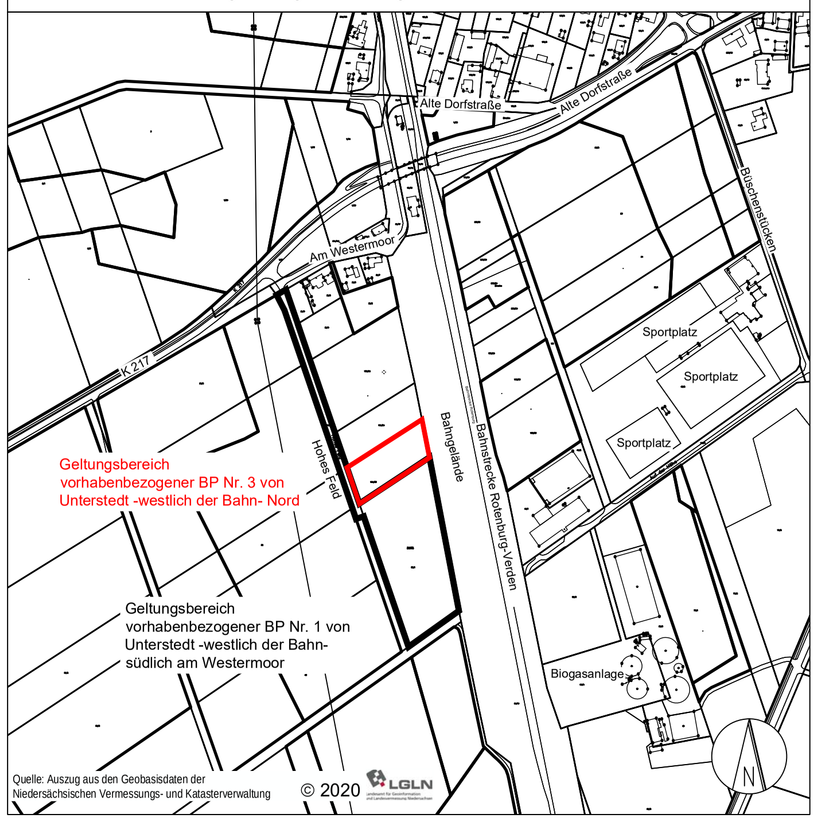
4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

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

Übersichtskarte mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs M 1: 5000



Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am **__.__.202_** die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 von Unterstedt - westlich der Bahn - Nord - beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am **__.__.202_** ortsüblich bekannt gemacht.

Rotenburg (Wümme), den __.__.202_

.....
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am **__.__.202_** den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 von Unterstedt - westlich der Bahn - Nord - und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am **__.__.202_** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 von Unterstedt - westlich der Bahn - Nord - hat vom **__.__.202_** bis **__.__.202_** gem. § 3 Abs. 2 Bau GB öffentlich ausgelegen.

Rotenburg (Wümme), den __.__.202_

.....
Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2020"

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Otterndorf
- Katasteramt Rotenburg -

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit Stand vom **14.01.2020** vollständig nach.
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.

Rotenburg (Wümme), den .....

Katasteramt Rotenburg

.....
(Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 von Unterstedt - westlich der Bahn - Nord - nach Prüfung aller eingegangenen Stellungnahmen gemäß §3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **__.__.202_** als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den __.__.202_

.....
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 von Unterstedt - westlich der Bahn - Nord - ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am __.__.202_ im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 von Unterstedt - westlich der Bahn - Nord - ist damit am __.__.202_ rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme), den__.__.202_

.....
Der Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 von Unterstedt - westlich der Bahn - Nord - wurde ausgearbeitet durch das Büro:

MOR GBR
SCHEESSELER WEG 9
27356 ROTENBURG (WÜMME)

Rotenburg (Wümme), den __.__.202_

.....
Planverfasser

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 von Unterstedt - westlich der Bahn - Nord - 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 nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den__.__.202_

.....
Der Bürgermeister

Stadt Rotenburg (Wümme)

ROTENBURG WÜMME

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 von Unterstedt -westlich der Bahn-Nord-

ENTWURF
zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 28. September 2020

M 1: 1.000