

## Textliche Festsetzungen

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Das Sondergebiet "Bau- und Gartenmarkt" dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Form eines Baumarktes mit branchenüblichen Sortimenten einschließlich Gartenbedarf und Pflanzen.

1.2 Zulässig sind folgende Nutzungen:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
- Baumarkt,
- Gartencenter,
- Baustoffhandel,
- Gebäude und Räume für die Verwaltung, Sozialräume,
- Lagerhallen,
- Lagerflächen,
- Garagen und Stellplätze i.S. des § 12 BauNVO,
- Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO.

1.3 Im SO sind nicht branchenübliche Randsortimente bis zu einer Verkaufsfäche von 10 % der Gesamtverkaufsfäche zulässig.

1.4 Im SO sind bauliche Anlagen für sportliche/kulturelle Zwecke mit einer Grundfläche von insgesamt max. 500 m² zulässig.

1.5 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen (Nr. 3) nicht zulässig.

1.6 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

1.7 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassene Vergnügungstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.8 Im eingeschränkten Gewerbegebiet 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

1.9 Ausnahmsweise können im GE/E gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten 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 Baugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen. Die Verkaufsfläche einer solchen Verkaufsstätte muss dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf max. 12,00 m bzw. 15,00 m über Gelände begrenzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des jeweiligen vorgelagerten Abschnitts der Bremer Straße bzw. der Otto-von-Guericke-Straße.

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

2.3 Im SO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 1 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

### 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. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (B) an der Südseite des Plangebietes sind Lagerflächen und Stellplätze zulässig. Anlagen zur Oberflächenwasserversickerung sind ebenfalls zulässig.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete hier: Bau- und Gartenmarkt

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

### Füllschema der Nutzungsschablone

GE/E	Art der baulichen Nutzung
0,8	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche
a	Geschossenzahl (GFZ) Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche
OK 15 m	Offene Bauweise

Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß

### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Parkplatz

### Hauptversorgungsleitungen

ELT-Leitung (oberirdisch)

### Flächen für die Abwasserbeseitigung

Umgrenzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung hier: Oberflächenwasserbeseitigung

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## HINWEISE

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

**HOCHSPANNUNGSLEITUNG**  
Im Schutzbereich der Hochspannungsleitungen (A) ist mit Höhenbeschränkungen zu rechnen. Die Schutzbestimmungen der Avicon Netz GmbH sind bei der Bauausführung zu beachten (s. Anhang in der Begründung). Der Leitungsträger ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

**BODENABLAGERUNGEN**  
Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

**BELÄNGE DES ARTENSCHUTZES**  
Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten, dass die Bauverfahren außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen und über eine Begleitung der Baulichen vor Baubeginn sicherzustellen ist, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Zusätzlich ist die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Die Gehölze sind vor einer Rodung und die Gebäude vor Um- und Ausbaumaßnahmen nochmals von einem Gutachter auf Besitz zu untersuchen.

## Präambel zum Bebauungsplan Nr. 43A

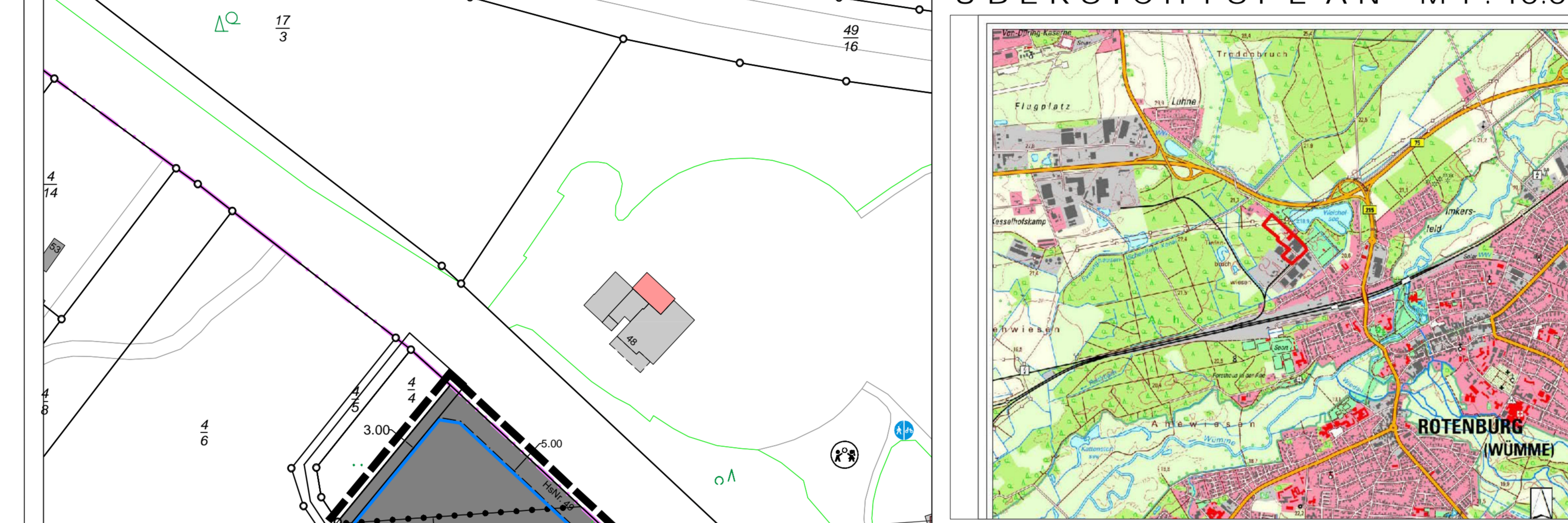
-- Westlich der Bremer Straße --

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diesen Bebauungsplan Nr. 43A, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. (Der Bürgermeister)

## ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000



## VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43A beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht.  
Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. (Der Bürgermeister)

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000  
"Vorliege" Auszüge aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterentwicklung 2007  
LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück Mittelsiedl & Schneider  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück Mittelsiedl & Schneider  
Stand 2021

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

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt einzuweisen.

Die Übermaßbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheidet, den .....

L.S. Mittelsiedl & Schneider (Ort bes. Verm.-Hg.)

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. (Der Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 43A nach Prüfung der Bebauungspläne 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 des Bebauungsplanes Nr. 43A ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in der Rotenburger Festsatzung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 43A ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.  
Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. (Der Bürgermeister)

**Verletzung von Vorschriften**  
Inverhieb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 43A sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verfahren des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplanes und Mängel des Abwägungsganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 43A nicht geltend gemacht worden.  
Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. (Der Bürgermeister)

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43A wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft Nord GmbH.  
Rotenburg (Wümme), den .....

(M. Diercks)

**Stadt Rotenburg (Wümme)**

**Rotenburg WÜMME**

**Bebauungsplan Nr. 43A**  
**- Westlich der Bremer Straße -**

**M 1 : 1000**