

## Textliche Festsetzungen

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE/E sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 BauNVO Nr. 1 und 2) zulässig.
  - Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE/E nicht zulässig.
  - In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE/E sind Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und im Gegenzug in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und Anlagen für soziale Zwecke (Nr. 2) ausnahmsweise zulässig.
  - In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE/E sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
  - 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
    - Drogeartikel
    - 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 Baubebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen. Die Verkaufsstelle einer solchen Verkaufsstätte muss dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - Im eingeschränkten GE/E dürfen bauliche Anlagen eine maximale Oberkante von 12 m, im eingeschränkten GE/E 2 von 15 m und im eingeschränkten GE/E 3 von 20 m oberhalb der Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks, nicht überschreiten.
  - Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Oberkante durch untergeordnete technische Aufbauten (Schorsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) bis 20 m ist zulässig. Mobilfunkmasten sind unzulässig.

- 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.

- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
  - In der nicht überbaubaren Grundstücksfäche in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE/E sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Ausstellungsfächen, Regallager, Schüttboxen für Materialien und Trafostationen zulässig.

- IMMISSIONSSCHUTZ**
  - 5.1.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den gekennzeichneten Teilflächen (TF) angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 bis 6:00 h) überschreiten.

| Teilfläche | L <sub>1p</sub> tags      | L <sub>1p</sub> nachts    |
|------------|---------------------------|---------------------------|
| TF 1       | 66 dB(A)/m <sup>2</sup>   | 51 dB(A)/m <sup>2</sup>   |
| TF 2       | 66,5 dB(A)/m <sup>2</sup> | 51,5 dB(A)/m <sup>2</sup> |
| TF 3       | 68 dB(A)/m <sup>2</sup>   | 53 dB(A)/m <sup>2</sup>   |
| TF 4       | 66 dB(A)/m <sup>2</sup>   | 51 dB(A)/m <sup>2</sup>   |

- 5.1.2 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A, B, C und D erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente: A 0 dB(A), B 10 dB(A), C 5 dB(A), D 10 dB(A)
- 5.1.3 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB unterschreitet.
- 5.1.4 Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des geplanten Gewerbegebietes. Sie sind nicht binnenwirksam.
- 5.1.5 Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen.

- 5.2 Passiver Schallschutz gegenüber Verkehrslärm
  - 5.2.1 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. Für Schlafzimmer und Kinderzimmer ist der Einsatz von schallgedämmten Lüftungöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzuziehen. Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudestrukturen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

Innenhalb des gekennzeichneten Bereichs LPB müssen die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen ein erforderliches Bau-Schalldämm-Mass von R'<sub>w,ges</sub> > 40 dB(A) einhalten. Weiterhin ist für schutzbedürftige Räume in diesem Bereich an der Soltauer Straße zugewandten Gebäudesseiten der Einbau von schallgedämmten Lüftungöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzuziehen. Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudestrukturen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

## ANPFLANZUNGEN

**Anpflanzung einer Baum-/Strauch-Hecke**  
Innerhalb 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          |
|----------------------------|------------------------|-------------------|
| <b>Bäume</b>               |                        |                   |
| <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 |
| <b>Sträucher</b>           |                        |                   |
| <i>Corylus avellana</i>    | Haselnuss              | 3 j. v. S. 80/120 |
| <i>Cornifagus monogyne</i> | Einfrüchtiger 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 |

**Pflanzverband:** Reihen- und Pflanzabstand 1,25 m x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

**Einziehung:** Die Anpflanzung ist alleseitig zum Schutz vor Verbis 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzau zu versehen. Der Wildschutzzau ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einziehung des Betriebsgeländes ist nur an der inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

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

## ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

**7.1 Erhalt eines Einzelbaumes und Baumgruppe**  
Der in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Einzelbaum (Eiche) sowie die Baumgruppe E 1 sind, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes zu ersetzen. (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm). Bei allen Hoch- und Tiefbaummaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

**7.2 Erhalt von Strauch-/Baumhecken**  
Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern E 2 ist der Gehölzbestand, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, durch die Grundstückseigentümer vollständig und dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Gehölzbestand ist durch Neuanpflanzungen eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes oder Strauches gleichartig zu ersetzen. Die Artenauswahl und Pflanzqualität sind der Tabelle der textlichen Festsetzung Nr. 6 zu entnehmen.

## MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist der Baum- und Strauchbestand zu erhalten. Entlang der südlichen Grenze ist der vorhandene Baumbestand durch die Arten der textlichen Festsetzung Nr. 6 in Form einer 3-reihigen Strauch-/Baumhecke zu ergänzen. Die verbleibende Fläche ist sich selbst zu überlassen. Naturnahe Anlagen zur Versickerung oder Rückhaltung von Oberflächenwasser sind zulässig. Erforderliche Pflegemaßnahmen für diese Anlagen sind zulässig.

## Hinweise

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

**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.

**FLÄCHEN FÜR SICHTFELDER**  
Im Einmündungsbereich der zu u. Ausfahrt zur B 71 sind Sichtdreiecke gem. RAL (Ausgabe 2012) mit den Schenkellängen 10 m / 110 m anzulegen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sich behindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten.

**AUSGLEICHMAßNAHMEN**  
Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 102/2 der Flur 19 in der Gemarkung Rotenburg und dem Flurstück 318 der Flur 6 in der Gemarkung Bevern durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen, Anpflanzung einer Streuhecke, Anpflanzung einer Strauch-/Baumhecke und Anlage eines Blüh-/Brachestreifens sind dem Gewerbegebiet im Plangebiet zugeordnet.

## Nachrichtliche Übernahme

**BAUVERBOTS- UND BESCHRÄNKUNGSZONEN ENTLANG DER B 71 (GEM. § 9 ABS. 1 UND ABS. 2 FSTRG)**  
1.1 Innerhalb der Bauverbotszone gem. 9 Abs. 1 FStrG (innerhalb eines Abstandes von 20 m vom Fahrbahnrand der B 71) sind bauliche Anlagen in Form von Hochbauten sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht zulässig.

1.2 Innerhalb der Baubeschränkungszone gem. 9 Abs. 2 FStrG (innerhalb eines Abstandes von 40 m vom Fahrbahnrand der B 71) sind keine Werbeanlagen zu errichten, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße beeinträchtigen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

| GE/E 1/2<br>0,8 (1,6)<br>-- a<br>OK=12m | Eingeschränktes Gewerbegebiet<br>Grundflächenzahl (GRZ)<br>Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfäche | Geschossflächenzahl (GFZ)<br>Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfäche |
|---|--|---|
|   |  | Abweichende Bauweise  |

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

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

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

Umgebung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt von Einzelbäumen

Umgebung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung/ unterschiedlicher Emissionskontingente TF 01 - TF 04

Umgebung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: IV/LPB = Lärmpegelbereich

Richtungssektor für Zusatzkontingent (A/B/C/D), Bezugspunkt (P) (siehe auch Festsetzung 5.11)

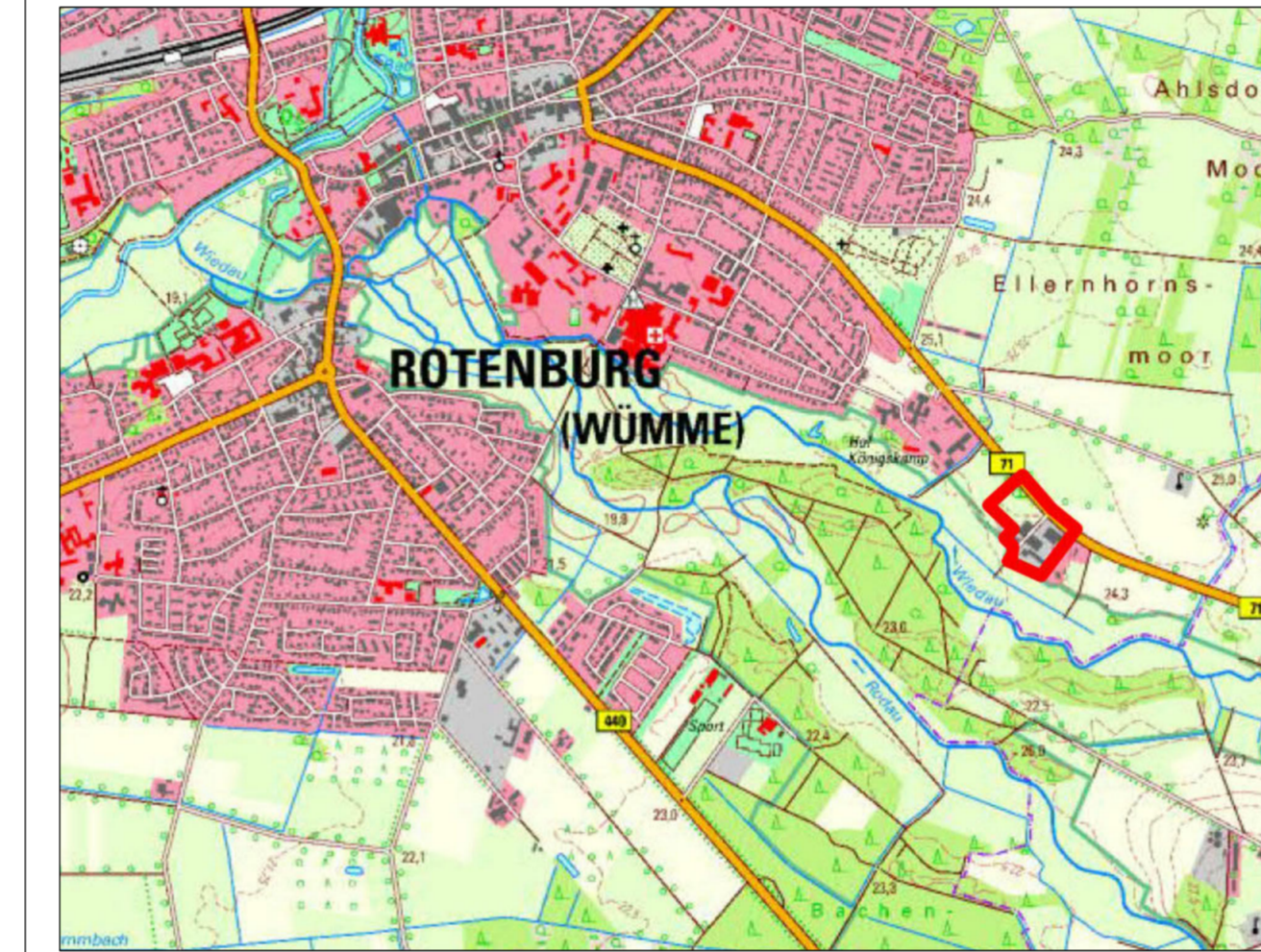
Nachrichtliche Übernahmen

Landschaftsschutzgebiet Nr.20 "Untere Rodau- und Wiedaueneriederung"

Naturschutzgebiet Nr. 49 "Wümmeniederung mit Rodau, Wiedau und Trochelbach"

Flächen für Sichtfelder

## ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5.000



## Präambel zum Bebauungsplan Nr. 94a

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

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 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)



## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94a beschlossen.

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

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. .... (Der Bürgermeister)

## Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2017

Herstellung: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regierungspräsidium Osnabrück  
Sitzesitz & Schröder

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.  
Stand 2020

Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungswidrig.  
Die Übergangskarte der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheffel, den .....

L.S. .... (Der Bürgermeister)

Scheffel, den .....

L.S. .... (Der Bürgermeister)

Scheffel, den .....

L.S. .... (Der Bürgermeister)

Rotenburg (Wümme), den .....

(M. Dieck)

## Örtliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94a beschlossen.

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

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. .... (Der Bürgermeister)

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 94a 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)

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. .... (Der Bürgermeister)

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. .... (Der Bürgermeister)

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. .... (Der Bürgermeister)

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. .... (Der Bürgermeister)

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. .... (Der Bürgermeister)

## Stadt Rotenburg (Wümme)



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

M 1 : 1000