

Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Im GE sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen (Nr. 3) und Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 4) nicht zulässig.

1.2 Im GE sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassene Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Im Plangebiet sind folgende Einzelhandelsbetriebe, die an Endverbraucher verkaufen, mit Ausnahme nachfolgender Betriebe, nicht zulässig:

- Bau- und Heimwerkermärkte, Baustoffhandelsbetriebe,
- Kfz-Handelsbetriebe, Autozubehör, Reifen- und Zweiradhandel,
- Einzelhandel mit Teppichböden, Farben, Tapeten und Lacken,
- Einzelhandel mit Büroeinrichtungen- und bedarfsartikeln.

1.4 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
- Drogenartikel
- Apotheken, medizinisch orthopädischer Bedarf

1.5 Ausnahmsweise können gem. § 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. 10,50 m über Gelände begrenzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des jeweiligen vorgelagerten Abschnitts der zugehörigen Erschließungsstraße (Jeersdorfer Weg).

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. IMMISSIONSSCHUTZ

Flächenbezogene Schalleistungspegel
Im GE sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Schallemissionen den festgesetzten Schalleistungspegel nicht überschreiten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

| GE | Grundflächenzahl (GRZ) | Art der baulichen Nutzung | Geschossflächenzahl (GFZ) |
|-----------|--|---|---|
| 0,7 | Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche | Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche | Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche |
| OK 10,50m | --- | Offene Bauweise | --- |

Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß

Sonstige Planzeichen

LwA F Flächenbezogener Schalleistungspegel

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
Es gilt die Baunutzungsverordnung (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.

NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Es darf kein schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet abgeleitet werden.

BELEUCHTUNG
Zum Schutz der anliegenden Wümmeniederung sollte ein Beleuchtungssystem im Gewerbegebiet verwendet werden, das möglichst bedarfsgerecht gesteuert wird und bei dem kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlt sowie keine Bereiche außerhalb der Nutzfläche ausleuchtet.

AUSGLEICHMASSNAHMEN
Die externen Ausgleichsflächen auf dem Flurstück 103/12 der Flur 2 der Gemarkung Söhlingen und dem Flurstück 322/1 der Flur 4 der Gemarkung Hemslingen sind dem Gewerbegebiet zugeordnet.

ÜBERSICHTSPLAN M1:5.000



Präambel zum Bebauungsplan Nr. 66B

-- Jeersdorfer Weg Ost --

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. 66B, 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 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66B 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
Quelle: Auszug aus den Grunddaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2020

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regierungsdirektor Oberhof
-Mittelstedt & Schröder-

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Stand 2021

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

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

Scheeßel, den
Mittelstedt & Schröder
L.S.
(Ort bzw. Verm.-Ing.)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66B wurde ausgearbeitet von der Planungsgesellschaft Nord GmbH.
Rotenburg (Wümme), den

L.S.
(M. Dieck)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66B und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66B hat in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Rotenburg (Wümme), den

L.S.
(Der Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 66B nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 66B ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Rotenburger Kreiszeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 66B ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme), den

L.S.
(Der Bürgermeister)

Vertretung von Vorschriften

Innenhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 66B sind die Vertretung von Verlehens- oder Formvorschriften, die Vertretung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes auf das Flächenutzungsgebietes und ferner des Abwägungsverganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 66B nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den

L.S.
(Der Bürgermeister)

Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr. 66B - Jeersdorfer Weg Ost -

M 1 : 1000