

Präambel
des Bebauungsplanes
Nr. 2 von Borchel
– Sondergebiet Heizzentrale und Fischzucht nördlich
Littje Dörf -


Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 sowie 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diesen Bebauungsplan Nr. 2 von Borchel - Sondergebiet Heizzentrale und Fischzucht nördlich Littje Dörf - bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am ____202__ als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den ____202__


.....
Der Bürgermeister


Planzeichenerklärung
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017.


1. Art der baulichen Nutzung

 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)


2. Maß der baulichen Nutzung

 bauraumbezogene maximal zulässige Grundfläche - GR mit Flächenangabe in m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)


 Nutzungsschablone
Bauliche Nutzung: Sonstiges Sondergebiet
Bauweise: Offene Bauweise
Firsthöhe in m, Höchstmaß: 9,00

 Firsthöhe in m, Höchstmaß: 9,00

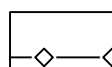
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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


4. Verkehrsflächen

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Hier: private Erschließung


5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)


6. 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) und Abs. 6 BauGB)

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald


 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)


7. Sonstige Planzeichen

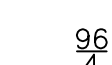
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)


 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)


8. Kennzeichnung ohne Normcharakter


 vorhandene Grundstücksgrenzen


 Gemarkungsgrenze

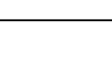
 Flurgrenze

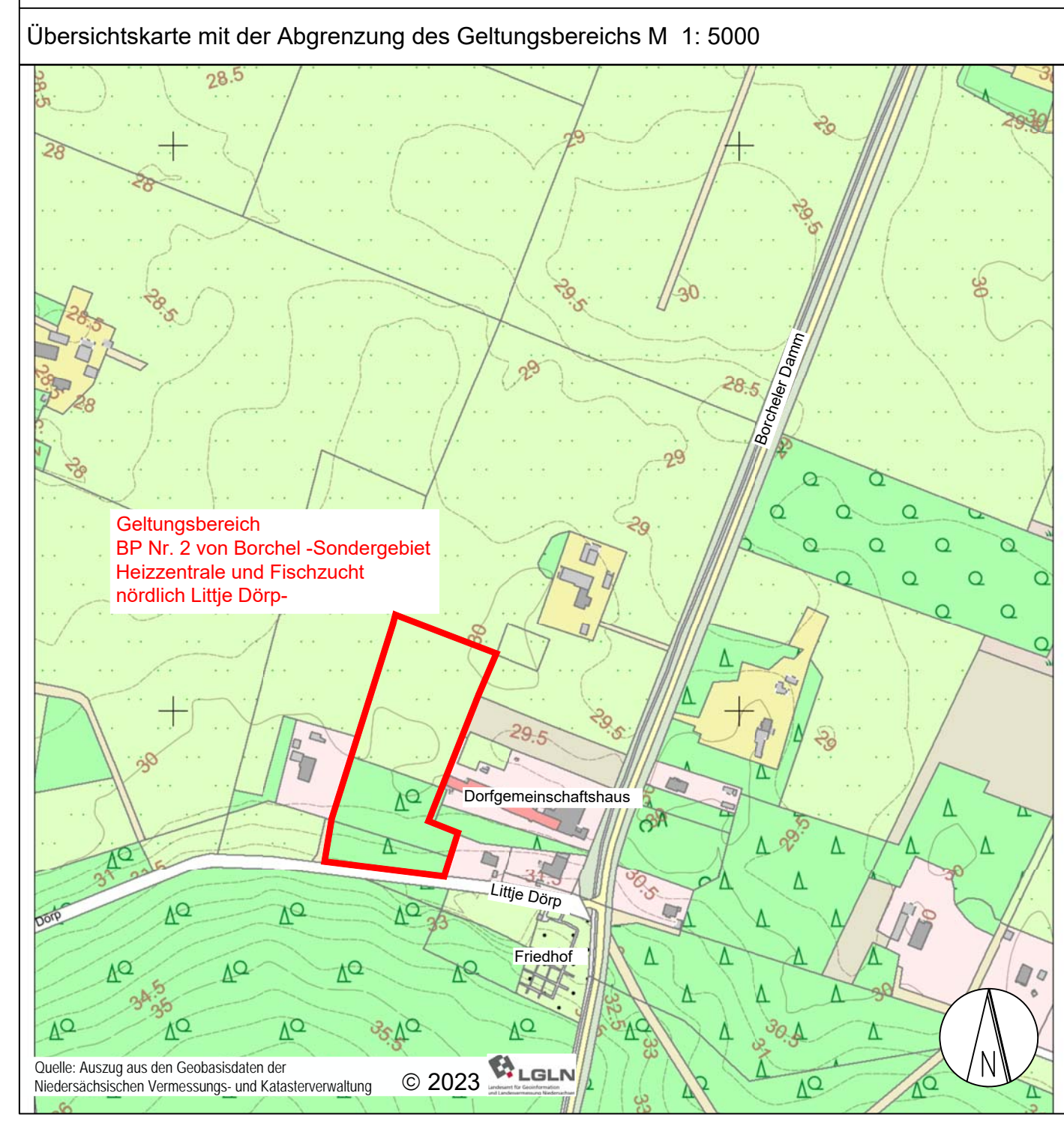
 Flurstücksnummern

 Gebäudebestand mit Nebengebäuden

 Bemaßung in Metern

 Mischwald

 Nadelwald



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Baugebiet wird gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Fischzucht & Heizzentrale festgesetzt.
Zulässig sind ausschließlich folgende Nutzungen:
- die Errichtung und der Betrieb einer Heizzentrale
- die Errichtung und Betrieb einer Fischzucht- und Lagerhalle
- die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Innerhalb der mit 1-3 bezeichneten Flächen wird bauraumbezogen je Fläche eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt.
Nr. 1: max. GH: 250 m²
Nr. 2: max. GH: 250 m²
Nr. 3: max. GH: 600 m²

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)
Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) auf 9,00 m beschränkt. Der obere Bezugspunkt zur Messung der Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Oberkante der Dachhaut (Firsthöhe) am höchsten Punkt.
Die untere Bezugshöhe ist die Höhe der Oberkante des privaten Erschließungsweges mittig zum Übergang ins Sondergebiet.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Festgesetzt wird eine offene Bauweise (o) in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und eine Gesamtlänge von 50,00 m nicht überschreiten dürfen.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Stellplätze, Carports und Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen zur Oberflächenentwässerung und Lagerplätze sind, mit Ausnahme eines 3 m breiten Streifens entlang der östlichen Grundstücksgrenze zum Dorfgemeinschaftshaus, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a und 25b BauGB)
Auf der Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen ist auf 5 m Breite eine 3-reihige Hecke anzulegen. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste des Maßnahmenblattes V „Feldhecke“ des Landkreises Rotenburg (Wümme), das der Begründung als Anlage beigefügt ist.
Dies können z. B. sein: Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Faulbaum (Rhamnus frangula).
Die Pflanzqualität der Sträucher soll je nach Art und Größe betragen: baumartige Gehölze als leichte Heister 100- 150 cm, strauchartige als verpflanzte Sträucher 60 -100 cm, ggf. Hochstämme (Stammumfang 10-12 cm).
Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen und ist anschließend zu sichern, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten Anpflanzung sind max. 2 Durchfahrten mit bis zu 5 m Breite zulässig.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichnete Fläche wird ein Leitungsrecht zur Führung unterirdischer Versorgungsleitungen zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Geltungsbereich (§ 84 Abs. 3 NBauO)
Die nachstehende örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sondergebiet Heizzentrale und Fischzucht nördlich Littje Dörf“ von Borchel.

2. Dächer - Dachneigung (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO)
Es sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 15 Grad zugelassen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Carports oder Garagen können auch mit flacheren Dächern versehen werden.

3. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE

1. Artenschutz
Die Herstellung der Bauflächen hat im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zu erfolgen. Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass keine Brutgeschäfte von Vögeln stattdessen oder begonnen werden.

2. 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.

3. Altablagerungen
Treten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage, so ist unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Hopfengarten 2, 27356 Rotenburg (Wümme) zu benachrichtigen und die weiteren Arbeiten sind bis auf Weiteres einzustellen.

4. Kampfmittel
Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen, zu informieren.

5. Niederschlagswasserabfluss
Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser ist auf den eigenen Grundstücksflächen zu versickern. Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nachweislich nicht möglich, so ist mit dem Landkreis Rotenburg (Wümme) im Zuge einer erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung eine alternative Lösung abzustimmen.

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am ____20__ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 von Borchel - Sondergebiet Heizzentrale und Fischzucht nördlich Littje Dörf - beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ____20__ ortsüblich bekannt gemacht.
Rotenburg (Wümme), den ____202__

.....
Der Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwallung
Datum: 2023
Herausgeber: Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze (mit Stand vom 22.08.2023) vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Die Verkleinerung ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (VermG) vom 12.12.2002 (Nds. GVBl. Nr. 12003, Seite 5) nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.
Vissehhöhe, den _____
Setz
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 von Borchel - Sondergebiet Heizzentrale und Fischzucht nördlich Littje Dörf - wurde ausgearbeitet durch das Büro:
MOR GBR
SCHEESSELER WEG 9
27356 ROTENBURG (WÜMME)
Rotenburg (Wümme), den ____20__

.....
Planverfasser

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ____20__ bis ____20__ gemäß amtlicher Bekanntmachung vom ____20__

Rotenburg (Wümme), den ____202__

.....
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am ____20__ dem Bebauungsplan Nr. 2 von Borchel - Sondergebiet Heizzentrale und Fischzucht nördlich Littje Dörf - und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am ____20__ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 von Borchel - Sondergebiet Heizzentrale und Fischzucht nördlich Littje Dörf - hat vom ____20__ bis ____20__ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Rotenburg (Wümme), den ____202__

.....
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) hat den Bebauungsplan Nr. 2 von Borchel - Sondergebiet Heizzentrale und Fischzucht nördlich Littje Dörf - nach Prüfung aller eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ____20__ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Rotenburg (Wümme), den ____20__

.....
Der Bürgermeister


Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 2 von Borchel - Sondergebiet Heizzentrale und Fischzucht nördlich Littje Dörf - ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ____202__ im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 2 von Borchel - Sondergebiet Heizzentrale und Fischzucht nördlich Littje Dörf - ist damit am ____202__ rechtsverbindlich geworden.
Rotenburg (Wümme), den ____202__

.....
Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 2 von Borchel - Sondergebiet Heizzentrale und Fischzucht nördlich Littje Dörf - sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes und Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Rotenburg (Wümme), den ____202__

.....
Der Bürgermeister

**Stadt
Rotenburg (Wümme)**



**ROTENBURG
WÜMME**

Bebauungsplan Nr. 2

**- Sondergebiet
Heizzentrale und Fischzucht
nördlich Littje Dörf -**

Scoping

Stand 13.09.2023

M 1: 1.000