

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Höhe der baulichen Anlagen
- Die baulichen Anlagen dürfen in den Baugebieten eine Bauhöhe von 15 Metern über Gelände nicht überschreiten. Ausnahmen aus zwingenden Gründen sind bis zu einer Höhe von 25 Meter über Gelände zulässig. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des jeweiligen vorgelagerten Abschnittes der zugehörigen Erschließungsstraße.
- II. Zulässigkeit von Nutzungen in den Gewerbegebieten
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- III. Gliederung der Gewerbegebiete nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der gekennzeichneten Gewerbefläche angegebenen Schalleistungspegel nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.
- IV. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser der Dachflächen ist auf den Betriebsgrundstücken zu versickern.
- V. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Mindestens 15 % der Fläche der Baugrundstücke sind zu begrünen
 - Entlang der Planstraße sowie entlang des Gewerbegebietes sind auf den Baugrundstücken festgesetzten Pflanzstreifen von 3 m Breite (Vorgarten) nach folgendem Pflanzschema anzulegen:
 - Baumart: Tilia cordata, Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm, durchgehende Baumreihe mit 15 m Abstand
 - Unterpflanzung: Pflanzung mit Bodendeckerpflanzen, Begleitstauden, Blumenzwiebeln oder Staudenmischpflanzungen
 Eine Unterbrechung des Pflanzstreifens durch notwendige Zu- und Abfahrten ist zulässig.
 - Alle nach den textlichen Festsetzungen 1 und 2 anzulegenden Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

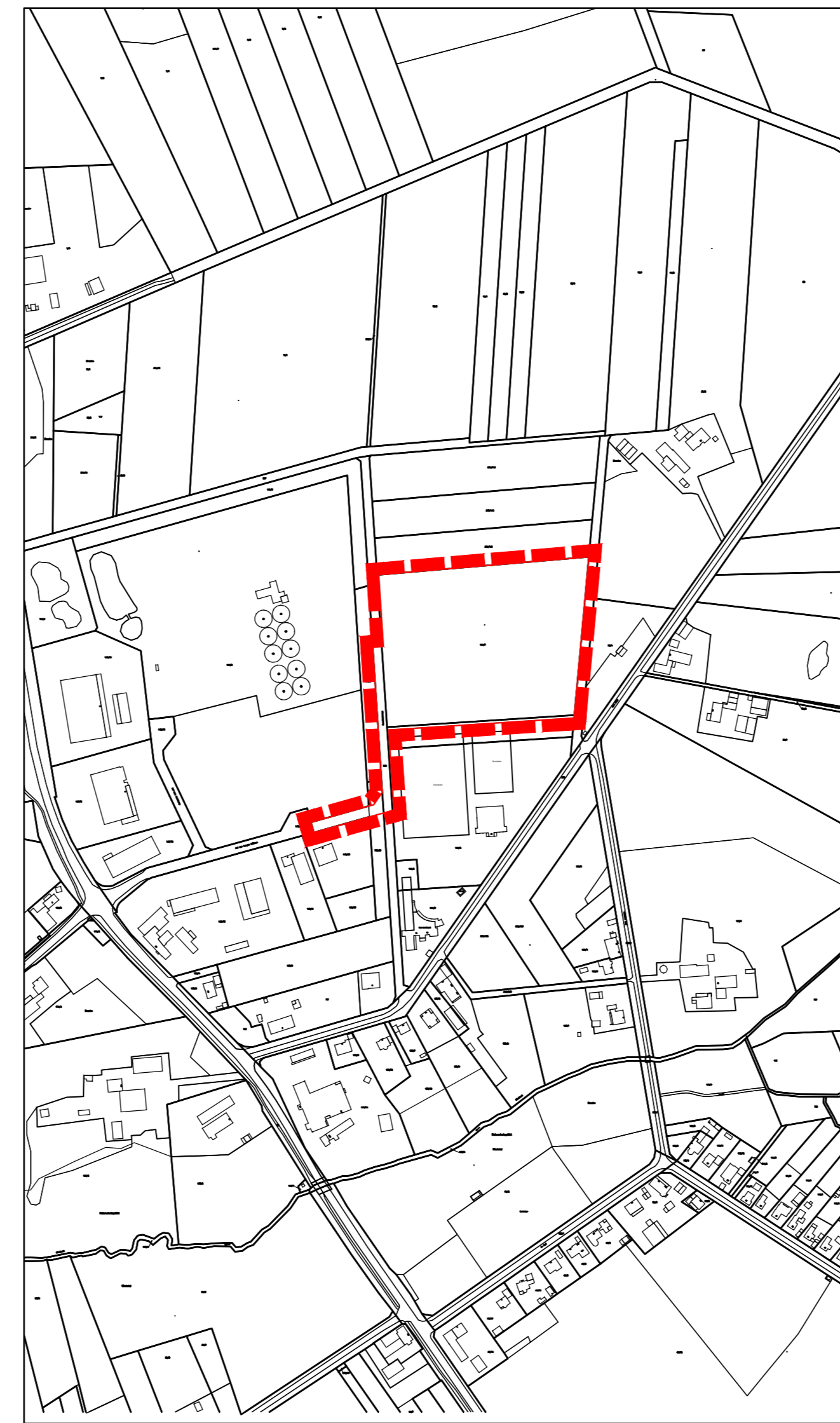
4. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am Ostrand des Geltungsbereiches ist eine 7-zeilige Anpflanzung mit Stieleichen als Überhälter mit nachfolgenden Gehölzarten anzulegen:
- Stieleiche (Quercus robur)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Haselnuss (Corylus avellana)
 - Hundsrose (Rosa canina)
 - Sandbirke (Betula pendula)
 - Öhrchenweide (Salix aurita)
 - Grauweide (Salix cinerea)
 - Schlehe (Prunus spinosa)

5. Am Nordrand des Geltungsbereiches ist ein 2-zeiliges Feldgehölz mit Stieleichen anzulegen.
6. Im Süden ist zwischen Spielplatz und Sportplatz außerhalb des Geltungsbereiches ein 5 m breites Feldgehölz 3-zeilig mit den o.g. Gehölzen anzulegen.
7. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- VI. FFH-Verträglichkeit
- Zur Vermeidung und Verminderung von vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes betreffen die folgenden Vorkkehrungen zur Schadensbegrenzung:
- Versickerung des Niederschlagswassers
 - Ableitung des Abwassers
 - Gesonderte FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für immissionsrechtlich genehmigungsbedürftige Betriebe
 - Beleuchtung mit Leuchtmitteln (nur Leuchtdioden vom Typ warmweiß)
 - Keine Pflanzung von aggressiv sich ausbreitenden Neophyten

Auf die weiteren allgemeinen Vorkkehrungen und Ausführungen der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Prof. Dr. Kaiser vom Oktober 2016 wird verwiesen.

- VII. Alllasten
- Sollten bei Erdarbeiten unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche festgestellt werden, ist die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu informieren.



Übersichtsplan M 1 : 5.000

Präambel des Bebauungsplanes Nr. 7, 1. Änderung von Mulmshorn – Uhlenkampsweg - Ost – (ohne örtliche Bauvorschriften)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 von Mulmshorn bestehend aus der Flanzsicherung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den
L.S. _____
(Der Bürgermeister)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ... die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 von Mulmshorn beschlossen. ... dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 von Mulmshorn und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ... ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 von Mulmshorn hat in der Zeit vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
"Quelle: Anzug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (GLN) Regionalbereich Ostertief -Katasteramt Rotenburg-

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Legenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedingten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Stand vom Januar 2024

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.

Rotenburg (Wümme), den
Katasteramt Rotenburg
L.S. _____
(Unterschrift)

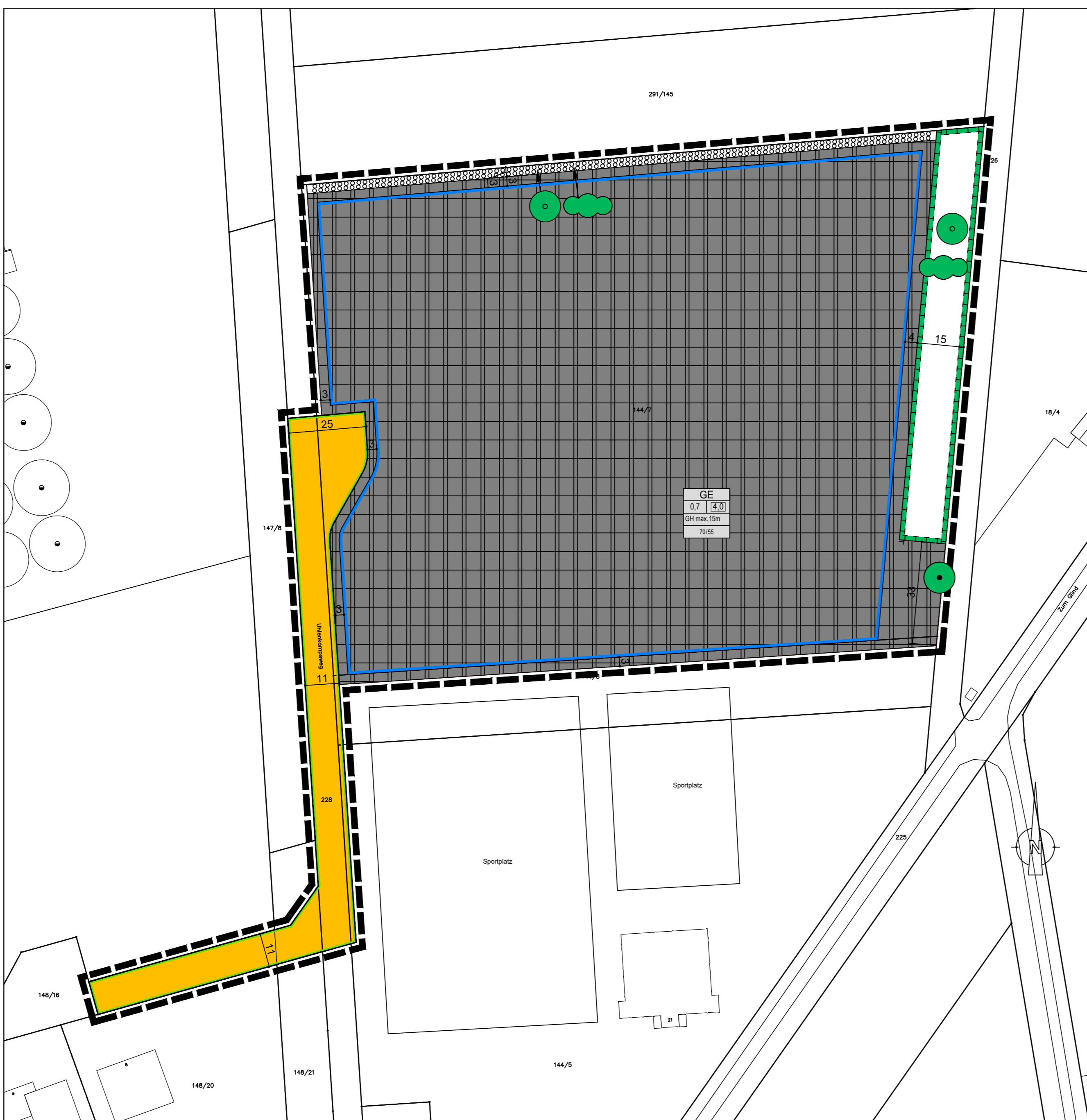
Planverfasser:

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 von Mulmshorn wurde ausgearbeitet von Bauamt der Stadt Rotenburg (Wümme), Abteilung Stadtplanung und Grün.
Rotenburg (Wümme), den
Nina Eßbrinckhoff

Rotenburg (Wümme), den
L.S. _____
(Der Bürgermeister)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
- 1.3.1. Gewerbegebiete
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- 3.5. Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone
- Art der baulichen Nutzung
- | | | |
|-----------------|--|---|
| GE | Grundflächenzahl (GRZ) | Baumassenzahl (BMZ) |
| 0,7 4,0 | Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | zulässige m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche |
| 0,7 max. 10,0 m | Gebäudehöhe | |
- Schallschutzpegel
Wert links tagsüber / Wert rechts nachts
6. Verkehrsflächen
- 6.1. Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft
- 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 13.2.1. Anpflanzen: Bäume
- 13.2.1. Anpflanzen: Sträucher
- 13.2.2. Erhaltung: Bäume
15. Sonstige Planzeichen
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr.7, 1. Änderung von Mulmshorn

– Uhlenkampsweg - Ost –
-ENTWURF-

(ohne örtliche Bauvorschriften)
M 1 : 1000