

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

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

1.3 Im GE/E sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

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
- Drogerieartikel
- Apotheken, medizinisch orthopädischer Bedarf

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 Im GE/E ist eine Grundflächenzahl von 0,8 und zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt.

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. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen gemäß §12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO, Ausstellungsflächen und Regallager für Materialien zulässig.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

5.1 Emissionskontingentierung

5.1.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den gekennzeichneten Teilflächen (TF) angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 bis 6.00 h) überschreiten.

| Teilfläche | L_{eq} tags | L_{eq} nachts |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| TF 1 | 66 dB(A)/m ² | 51 dB(A)/m ² |
| TF 2 | 68 dB(A)/m ² | 53 dB(A)/m ² |
| TF 3 | 68 dB(A)/m ² | 53 dB(A)/m ² |
| TF 4 | 68 dB(A)/m ² | 53 dB(A)/m ² |

5.1.2 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A, B, C und D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} 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 schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen. Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) sollten auf der der Hauptverkehrsstraße abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

6. ANPFLANZUNGEN

Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Baum-Strauch-Hecke anzupflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden:

| Botanischer Name | Deutscher Name | Qualität |
|--------------------|-------------------------|-------------------|
| Bäume | | |
| Betula pendula | Sandbirke | 2 j. v. S. 60/100 |
| Quercus robur | Stieleiche | 3 j. v. S. 80/120 |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere | 3 j. v. S. 80/120 |
| Sträucher | | |
| Corylus avellana | Häselhuss | 3 j. v. S. 80/120 |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn | 3 j. v. S. 80/120 |
| Rhamnus frangula | Faulbaum | 3 j. v. S. 80/120 |
| Rosa canina | Hundsrose | 2 j. v. S. 60/ 80 |
| Salix caprea | Salweide | 1 j. v. S. 60/ 80 |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder | 3 j. v. S. 60/100 |

2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sammlungsunterlage, Stammhöhe 60 – 100cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,5m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3-7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzaunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5-7 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Vorhabenträger in der ersten Pflanzperiode (November-April) nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes. Die Anpflanzungen sind vom Vorhabenträger dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10% sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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 Fahrbandrand 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 Fahrbandrand der B 71) sind keine Werbeanlagen zu errichten, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße beeinträchtigen.

HINWEISE

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.

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. RAS-K-1 (Ausgabe 88) mit den Schenkellängen 10m / 210m anzulegen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



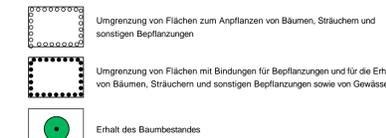
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Fullschema der Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | |
|----------------------------|--|
| GEE 0,8 1,6 II a | Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| | Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche abweichende Bauweise |

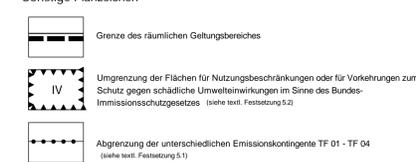
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Verkehrsrflächen



Sonstige Planzeichen



Sonstige Erläuterung



Präambel zum Bebauungsplan Nr. 94 - Gewerbegebiet Soltauer Straße südöstlich Hof Königskamp -

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 94, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den

(Der Bürgermeister)

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.
Rotenburg (Wümme), den

L.S.
(Der Bürgermeister)

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2013
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (GLN)
Regierungsbezirk Verden
Katasteramt Rotenburg

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 94 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am in der Sitzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Rotenburg (Wümme), den

L.S.
(Der Bürgermeister)

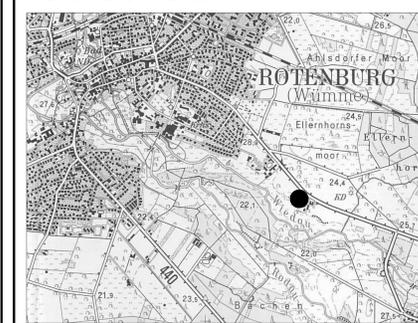
Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 94 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Rotenburger Kreiszeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 94 ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Scheffel, den

L.S.
(Der Bürgermeister)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 wurde ausgearbeitet von der PGH, Rotenburg (Wümme).
Rotenburg (Wümme), den

L.S.
(Der Bürgermeister)

ÜBERSICHTSPLAN



Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr. 94 - Gewerbegebiet Soltauer Straße südöstlich Hof Königskamp -

M 1 : 1000

