

Textliche Festsetzungen (TF)

I. Art der baulichen Nutzung

- Für das Sondergebiet „TIERHEIM“ sind folgende baulichen Anlagen allgemein zulässig:
 - die Einrichtung, der Betrieb und die Unterhaltung von bestimmungsgemäßen baulichen Einrichtungen zur Haltung und Pflege von Tieren einschließlich der erforderlichen veterinärmedizinischen Einrichtungen,
 - Verwaltungs-, Büro- und Sozialräume, Tagungs- und Seminarräume
 - Café für Tierheim- und Tierfriedhofbesucher bis zu max. 100 qm Grundfläche,
 - untergeordnete Nebenanlagen, die dem Betrieb oder der Unterhaltung des Tierheims dienen (Ställe, Unterstände, Geräteschuppen),
 - Stellplätze und Garagen für Tierheim und Tierfriedhof.
- In der privaten Grünfläche „Tierfriedhof“ ist ein Gebäude mit Abschieds-, Kühl-, und Geräteraum, welches dem Betrieb des Tierfriedhofs dient, mit einer Grundfläche von max. 50 qm zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet „TIERHEIM“ darf eine Grundflächenzahl von 0,1 für die unter I. 1. a) – c) genannten baulichen Anlagen nicht überschritten werden.
Im Sondergebiet „Tierheim“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,1 durch die unter I. 1. d) – e) genannten baulichen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,2 überschritten werden.

III. Höhenlage der baulichen Anlagen, Firsthöhe

Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erdgeschosßfertigfußboden bis zur obersten Begrenzungskarte des Daches.

IV. Zahl der Vollgeschosse

- Vollgeschoss als Höchstmaß.

V. Überbaubare und nicht überbaubare Fläche im Sondergebiet „Tierheim“

Untergeordnete Nebenanlagen, die dem Betrieb oder der Unterhaltung des Tierheims dienen (z.B. Ställe, Unterstände, Geräteschuppen) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

VI. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist im Osten und Süden eine 3-reihige Hecke aus standortgemäßen heimischen Feldgehölzen anzulegen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Stieleiche (Quercus robur),	Buche (Fagus Sylvatica),
Vogelbeere (Sorbus aucuparia),	Birke (Betula pendula),
Salweide (Salix caprea),	Faulbaum (Fraxulus alnus),
Weißdorn (Crataegus monogyna),	Häselhuss (Corylus avellana),
Grauweide (Salix cinerea),	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),
Schlehe (Prunus spinosa),	Hundsrose (Rosa Canina),
Schwarzer Hollunder (Sambucus nigra),	Schneeball (Viburnum Opulus),

Qualität: verpflanzte Heister und Sträucher mit einer Größe um 80 cm

Pflanzenabstand: Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1,5 m und Pflanzung auf Lücke.

- Auf den festgesetzten Flächen im Westen ist eine Baumreihe aus Stieleichen (Quercus robur), Pflanzabstand 8 m, 16/18 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt mit Ballen, anzulegen.
- Die Anpflanzungen sind auf der Innenseite mit einem mindestens 1,60 m hohem Windschutzzaun mit Knotengittergeflecht einzuzäunen. Dieser ist frühestens nach 5 Jahren aber spätestens nach 8 Jahren wieder abzubauen.
- Die Pflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahme anzulegen.
- Pflegemaßnahmen zu V. 1:
 - Ein regelmäßiger Schnitt der Gehölze, auch der Baumarten, ist erforderlich, um einen dichten, strauchartigen Wuchs zu erzielen.
 - Pflegeschnitte sind nach 10-15 Jahren zum 1. Male durchzuführen.
 - Pflegeschnitte sind abschnittsweise (z.B. auf Länge von je 15 m, dazwischen 30 m stehen lassen) durchzuführen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die im Bebauungsplan Nr. 105 festgesetzten Sondergebiete.

2. Garagen, Carports und Stellplätze

Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben, Zufahrt-, Wege-, Stellplätze usw. dürfen nur mit versickerungsfähigem Belagsmaterial befestigt werden.

3. Ordnungswidrigkeiten

Wer gegen die örtliche Bauvorschrift zuwiderhandelt begeht eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 Abs. 3 NBauO und kann mit einem Bußgeld belegt werden.

Präambel des Bebauungsplanes Nr. 105 - Tierheim und Tierfriedhof, Soltauer Straße -

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt den Bebauungsplan Nr. 105, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

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

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

 Sondergebiet "Tierheim"

Maß der baulichen Nutzung

0,1 Grundflächenzahl
WHF 7,00 m Firsthöhe ab Fertigfußboden

Zahl der Vollgeschosse

I als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

 Baugrenze

Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

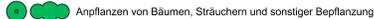
Grünfläche

 Grünfläche,

 hier: Private Grünfläche, Tierfriedhof

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

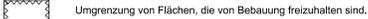
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

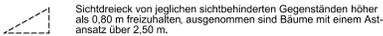
 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.

 Sichtdreieck von jeglichen sichtbehinderten Gegenständen höher als 0,80 m freizuhalten, ausgenommen sind Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m.



Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.09.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbekannt gemacht.

Rotenburg (Wümme), den

L.S. (Der Bürgermeister)

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Katasterämter Rotenburg (Wümme) und Osterode am Harz" vom 10.09.2014

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regierungsbezirk Ostertor
Katasteramt Rotenburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskartens und sind die inhaltlich bedingten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom Juni 2014.

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Rotenburg (Wümme), den

Katasteramt Rotenburg
L.S. (Der Bürgermeister)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 wurde erarbeitet von Amt 02 Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg (Wümme).

Rotenburg (Wümme), den

(StB) Clemens Buners
L.S. (Der Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.09.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am ortsbekannt gemacht.

Rotenburg (Wümme), den

(Der Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 105 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den

L.S. (Der Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 105 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 105 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme), den

L.S. (Der Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innenhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 105 sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über die Verfahren des Bebauungsplanes und die Flächenveränderung und Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 105 nachgeprüft worden.

Rotenburg (Wümme), den

L.S. (Der Bürgermeister)

Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr. 105

- Tierheim und Tierfriedhof Soltauer Straße -

Entwurf

(Mit örtlichen Bauvorschriften)

M 1 : 1000