

**TEXTLICHE FESTSETZUNG**

**I. Art der baulichen Nutzung**

- Im Gewerbegebiet ist nur der Betrieb eines Taxi- und Busunternehmens zulässig.  
Zulässig sind
  - erforderliche Verwaltungsgebäude, Wartungs-, Unterstell- und Lagerhallen,
  - erforderliche Stellplätze und Garagen.
 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Taxi- und Busunternehmen zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind.
- In allen Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne § 6 Abs. 2 Nrn. 6-8 BauNVO unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 Abs.3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- Im eingeschränkten Mischgebiet (Mie) sind Wohnnutzungen nur zulässig, wenn sie dem Taxi- und Busunternehmen zugeordnet sind, z.B. für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber.

**II. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die in der Planunterlage dargestellten Leitungstrassen der T Com sind mit einem Leitungsrecht für Telekommunikationsleitungen in einer Breite von 1,0 zugunsten der Deutschen Telekom AG, T Com, zu belegen.

Die private Erschließung ist, mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zugunsten der anliegenden Grundstücke und der Versorgungsträger zu belegen.

**III. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Bauverbotszone gemäß den Bestimmungen nach § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraße 71 (Zevener Straße), ist im Plangebiet als Fläche festgesetzt, die von der Bebauung mit baulichen Anlagen und Garagen freizuhalten ist. Offene Stellplätze sind ausnahmsweise nach Zustimmung der zuständigen Bundesfernstraßenbehörde zulässig. Ansonsten sind diese Flächen im Gewerbegebiet als Grünanlage zu nutzen.

**IV. Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauGB)**

Die zulässige Grundfläche darf im Gewerbegebiet durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

**V. Höhe und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 bzw. Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Bezugshöhe für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen im nördlichen Teilbereich der überbaubaren Fläche im Gewerbegebiet (GE1) ist die natürliche Geländehöhe des angrenzenden Waldbodens (Fläche für Wald in der Planunterlage). Die Firstrichtung der baulichen Anlagen im nördlichen Teilbereich der überbaubaren Waldfläche ist parallel zur Zevener Straße anzuordnen.

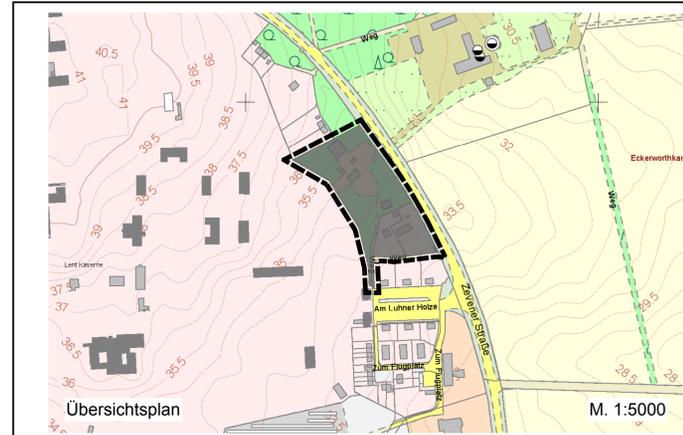
**VI. Wald und Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b und 20 BauGB)**

- Innerhalb der Waldbestände sind Buchen und Eichen zu fördern. Die forstliche Nutzung hat so zu erfolgen, dass nicht mehr als 60% des Holzvorrates (Vorratsfestmeter/Hektar) entnommen werden. Auf einem Hektar sind mindestens 20 Altholzstämmen zu erhalten. Nadelholzanteile sind im Zuge der ordnungsgemäßen forstlichen Bewirtschaftung in Laubholzbestände umzubauen. Kahlschlag ist nicht zulässig. Unterpflanzungen dürfen nur mit heimischen, standortgerechten Laubholzarten gesicherter Herkunft vorgenommen werden. Die natürliche Kraut- und Strauchschicht innerhalb des Waldes ist zu erhalten. Abgängige Bäume dürfen nur nach vorheriger fachlicher Begutachtung beseitigt werden.
- Alle erforderlichen Wiederaufforstungen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind mit der unteren Waldbehörde abzustimmen.

**Präambel des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12a**  
-Am Luhner Holze Nord-

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 a bestehend aus der Planzeichnung, dem Vorhabenplan und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rotenburg(Wümme), den .....  
..... (Bürgermeister)



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung**

- GE** Gewerbegebiete, nummeriert
- M** Mischgebiet
- Mie** Mischgebiet, eingeschränkt

**Maß der baulichen Nutzung**

- 0,2** Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- I** Als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- o Offene Bauweise
- Baugrenzen
- Überbaubare Flächen
- Nicht überbaubare Flächen

**Verkehrsflächen**

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P** hier: Privatstraße
- hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

**Grünflächen**

- private Grünfläche

**Hauptversorgungsleitungen**

- Telekommunikationsleitung T-com

**Flächen für die Land- und Forstwirtschaft**

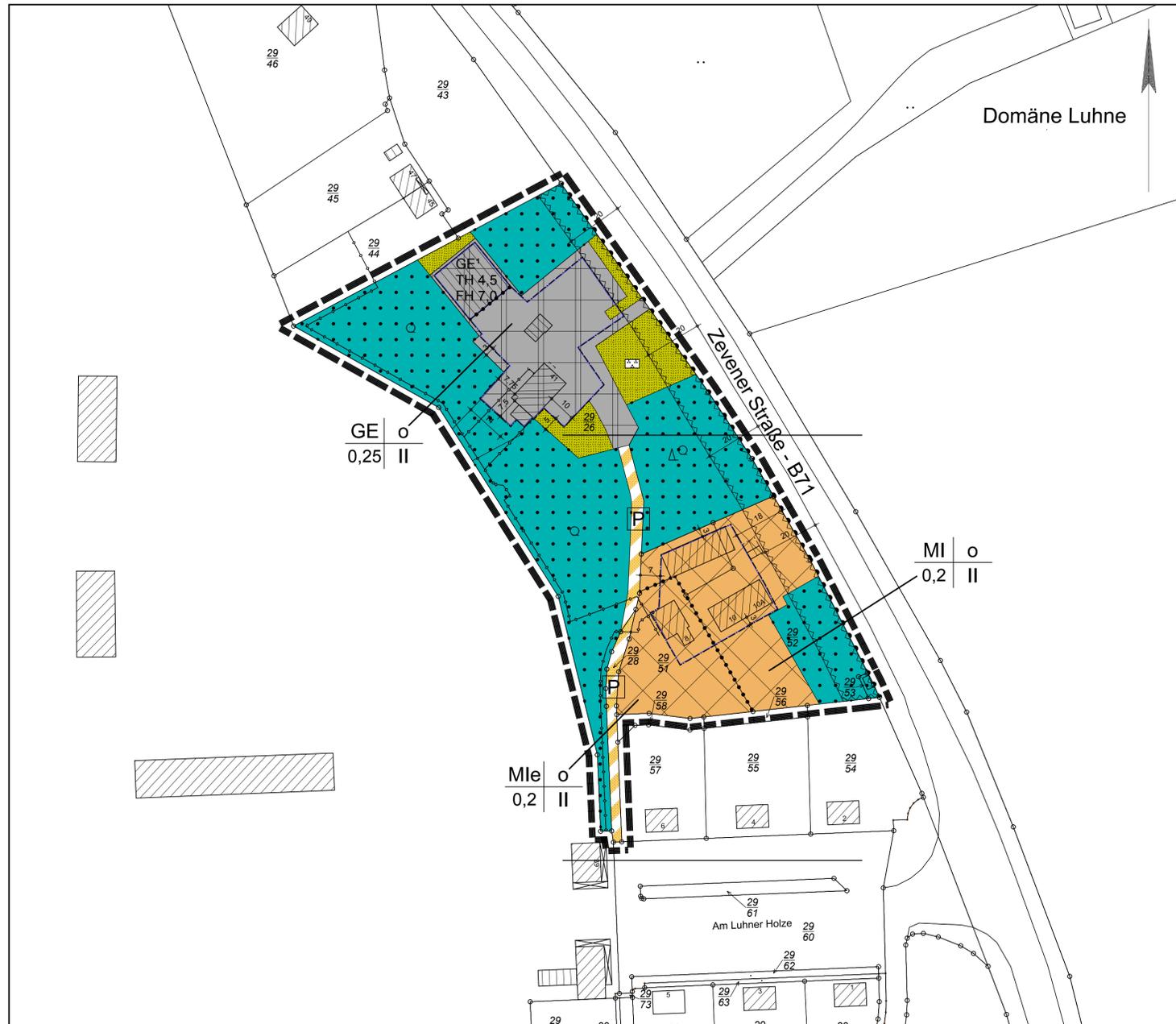
- Wald

**Sonstige Flächen**

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe textl. Festsetzungen)

**Sonstige Planzeichen**

- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Gebäude
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Masse der Nutzung innerhalb eines Baugebiets.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.



<p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 a beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den .....</p> <p>L.S. .... (Der Bürgermeister)</p>	<p><b>Öffentliche Auslegung</b></p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.12a und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.12a hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen.</p> <p>Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschieben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den .....</p> <p>L.S. .... (Der Bürgermeister)</p>
<p><b>Planunterlage</b></p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2012</p> <p>Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Otterndorf -Katasteramt Rotenburg-</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Stand Juni 2014</p> <p>Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Rotenburg (Wümme), .....</p> <p>L.S. .... Katasteramt Rotenburg (Unterschrift)</p>	<p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Stadt hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 a nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Sitzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den .....</p> <p>L.S. .... (Der Bürgermeister)</p>
<p><b>Planverfasser</b></p> <p>Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.12a - Am Luhner Holze Nord- wurde ausgearbeitet vom Architekturbüro Maaß für die Stadt Rotenburg (Wümme), Amt für Planung, Entwicklung und Bauen.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den .....</p> <p>(SAR Clemens Bumann)</p>	<p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12a ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg(Wümme) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 12 a -Am Luhner Holze- ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den .....</p> <p>L.S. .... (Der Bürgermeister)</p>
<p><b>Verletzung von Vorschriften</b></p> <p>Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12a sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächen-nutzungsplanes und Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 a nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den .....</p> <p>L.S. .... (Der Bürgermeister)</p>	

**Stadt Rotenburg (Wümme)**



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.12a**

**- Am Luhner Holze Nord -**  
(Vorhaben- und Erschließungsplan)

M 1:1000