

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die baulichen Anlagen dürfen in den Baugebieten eine Bauhöhe von 20 m über Gelände nicht überschreiten. Ausnahmen aus zwingenden Gründen sind bis zu einer Höhe von 25 m über Gelände, bei untergeordneten Bauteilen bis zu einer Höhe von 30 m über Gelände zulässig. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des jeweiligen vorgelagerten Abschnittes der zugehörigen Erschließungsstraße.

II. Zulässigkeit von Nutzungen in den Industriegebieten

- Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind in den Industriegebieten Handelsbetriebe, die an Endverbraucher verkaufen, unzulässig, mit Ausnahme von Handelsbetrieben für Fahrzeuge, Fahrzeugteile, Fahrzeugreifen sowie Kraft- und Schmierstoffe, Teppiche und Bodenbeläge, Tiere, Tiernahrung und Zoobedarf, Baumarkt- und Gartenmarktbedarf und Möbel. Der Einzelhandel mit Waren in einem Fertigungsbetrieb ist zulässig, wenn die Größe der Verkaufsfläche kleiner ist als die Geschloßfläche für Fertigung und / oder Reparatur.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

III. Gliederung der Industriegebiete nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind in den Industriegebieten nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die festgesetzten Flächenschallleistungspegel nicht überschreiten.

IV. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB)

- Mindestens 15 v.H. der Fläche der Baugrundstücke sind zu begrünen.
 - Entlang der Planstraßen sind auf den Baugrundstücken die festgesetzten Pflanzstreifen von 3 m Breite (Vorgarten) nach folgendem Pflanzschema anzulegen:

a) Baumart:	Tilia cordata, Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm durchgehende Baumreihe in 15 m Abstand
b) Unterpflanzung:	Pflanzung mit Bodendeckstauden, 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.
 - Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft am Nordrand des Geltungsbereiches ist eine Initialpflanzung in Form von Pflanzgruppen anzulegen. Es sind insgesamt 15% der Gesamtfläche zu bepflanzen. Eine Pflanzgruppe ist aus Gehölzen der folgenden Arten zusammenzustellen:

Vogelkirsche (Prunus avium)	Hundsrose (Rosa canina)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Sandbirke (Betula pendula)
Eingr. Weißdorn (Crataegus monogyna)	Öhrchenweide (Salix aurita)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	Grauweide (Salix cinerea)
Haselnuß (Corylus avellana)	Schliehe (Prunus spinosa)
- Die Pflanzungen sind der Sukzession zu überlassen und bei Abgang zu ersetzen.

V. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den überbaubaren Flächen zwischen den in einem Abstand von 3 m bis maximal 7 m parallel laufenden Baugrenzen entlang den Planstraßen sind nur Lagerplätze und offene Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten zulässig.

VI. Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der Bundesstraße B 75 sind Ein- und Ausfahrten zu bzw. von den Betriebsgrundstücken nicht zulässig.

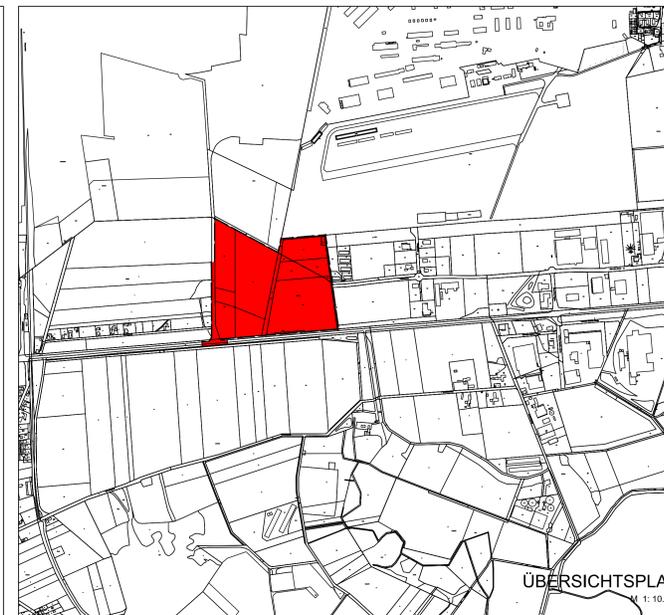
VII. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf den Grundstücken sind mindestens 50% des Oberflächenwassers zurückzuhalten.

Hinweise:

Im gesamten Plangebiet werden archäologische Funde im Sinne des § 3 Abs. 4 Nieders. Denkmalschutzgesetz vermutet. Gemäß § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedürfen baugenehmigungsbedürftige Bauvorhaben der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Der Geltungsbereich befindet sich im beschränkten Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Rotenburg.



Präambel des Bebauungsplanes Nr. 42C

- Hohenesch - West -

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. 42C, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den

L.S. (Der Bürgermeister)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42C beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42C ist gemäß § 1 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Rotenburg (Wümme), den

L.S. (Der Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

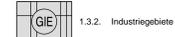
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42C und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 1 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am öffentlich bekannt gemacht. Die Einmündung des Bebauungsplanes Nr. 42C hat in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Den öffentlichen Träger öffentlicher Belange wurde mit Ansuchen vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rotenburg (Wümme), den

L.S. (Der Bürgermeister)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



1.3.2. Industriegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung



2.3. Baumassenzahl



2.5. Grundflächenzahl

Lwa 75/63 dB (A)/qm Flächenbezogener Schalleistungspegel in Dezibel A (dB (A)) pro qm

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen



6.1. Straßenverkehrsflächen



6.2. Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen



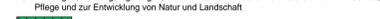
9. Öffentliche Grünflächen

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

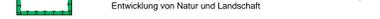


12.1. Flächen für die Landwirtschaft

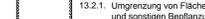
13. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



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



Anpflanzen: Bäume



Anpflanzen: Sträucher



13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern



Erhaltung: Bäume



Erhaltung: Sträucher

15. Sonstige Pflanzzeichen



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr. 42 C - Hohenesch - Westlicher Rand-

(Ohne örtliche Bauvorschriften)

ENTWURF

M 1 : 1000