TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Das Sondergebiet (SO) „Gartenbau“ dient der Unterbringung eines Gartenbaubetriebes mit großflächigen Verkaufs- und Lagerflächen.

In dem SO „Gartenbau“ sind folgende Nutzungen zulässig:
- Außenverkaufsflächen und Verkaufsräume für die Erzeugung und den Vertrieb von Erzeugnissen und Zubehör- und Dekoartikeln des Gartenbaus, der Baumschule, für Gartengestaltung, der Floristik und für Pflanzenpflege mit einer maximalen Grundfläche von 7.000 m²,
- Sozialräume und Räume für die Verwaltung,
- Lagerflächen und -gebäude,
- Ausstellungsflächen mit der Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau“,
- sonstige Flächen und Gebäude für den Erwerbsgartenbau,
- Café / Restaurant / Veranstaltungen
- Stellplätze gemäß § 12 BauNVO,
- untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

1.2 In den GE sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen (Nr. 3) und Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 4) nicht zulässig.

1.3 In den GE werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 In den GE sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

1.5 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist in den GE je Betriebsgrundstück eine Wohnung im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, allgemein zulässig.

2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Die Gebäudeoberkante (OK) darf eine Höhe von 11,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die OK ist die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Straße, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bauliche Anlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.

5. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN

Entlang der Straße „Am Linteler Feld“ sind in einem Abstand von maximal 12 m untereinander standortgerechte Laubbäume, in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm anzupflanzen.

Die Anpflanzung erfolgt durch den Vorhabenträger in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

2. ALTLASTEN

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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete

SO Gartenbau — Sonstige Sondergebiete
hier: Gartenbau

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

GE	
0,6	0,6
II	o / a
OK max. 11,00	

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Offene / Abweichende Bauweise

Gebäudeoberkante als Höchstmaß

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

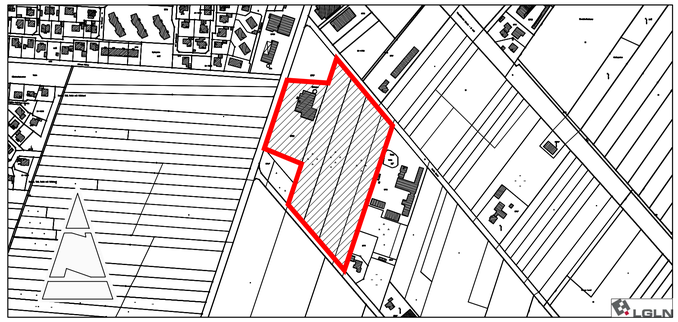
Präambel des Bebauungsplanes Nr. 109

--Gartenbaubetrieb zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld--

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diesen Bebauungsplan Nr. 109, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)



Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 gemäß § 13 a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2015"

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Ottendorf
-Mittelstädt & Schröder-

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Stand von August 2016

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheeßel, den .....

Mittelstädt & Schröder
(Öff. best. Verm.-Ing.)

L.S.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109 wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft Nord GmbH.

Rotenburg (Wümme), den .....

.....
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109 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.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 109 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. 109 ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 109 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 109 sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 109 nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)

Stadt Rotenburg (Wümme)

ROTENBURG WÜMME

Bebauungsplan Nr. 109

- Gartenbaubetrieb zwischen Vorm Lintel und Am Linteler Feld -

M 1 : 1.000