

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Höhe der baulichen Anlagen ( § 18 BauNVO)

Die baulichen Anlagen dürfen in den Baugebieten eine Bauhöhe von 15 m über Gelände nicht überschreiten. Ausnahmen aus zwingenden Gründen sind bis zu einer Höhe von 25 m über Gelände zulässig. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des jeweiligen vorgelagerten Abschnittes der zugehörigen Erschließungsstraße.

II. Zulässigkeit von Nutzungen in den Gewerbegebieten

1. Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 8 BauNVO sind in den Gewerbegebieten Handelsbetriebe, die an Endverbraucher verkaufen, unzulässig, mit Ausnahme von Handelsbetrieben für Kraftfahrzeuge und Zubehör sowie für Haus- und Gartenbedarfsartikel und der Landhandel. Der Einzelhandel mit Waren in einem Fertigungsbetrieb ist zulässig, wenn die Größe der Verkaufsfläche kleiner ist als die Geschloßfläche für Fertigung und/ oder Reparatur.
2. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der gekennzeichneten Gewerbefläche angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags ( 6.00 h bis 22.00 h) noch nachts ( 22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

IV. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser der Dachflächen ist auf den Betriebsgrundstücken zu versickern.

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

1. Mindestens 15 v.H. der Fläche der Baugrundstücke sind zu begrünen.
2. Entlang der Planstraße sowie des Gewerbegebietes 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 – 18cm durchgehende Baumreihe in 15 m Abstand
- Pflanzenart:
- b) Unterpflanzung: Pflanzung mit Bodendeckerpflanzen, Begleitstauden, Blumenzwiebeln oder Staudenmischpflanzungen

Eine Unterbrechung des Pflanzstreifens durch notwendige Zu- und Abfahrten ist zulässig.

3. Alle nach den textlichen Festsetzungen 1 und 2 anzulegenden Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

4. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft am Ostrand 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)       |
| Eberesche          | (Sorbus aucuparia)   |
| Eingr. Weißdorn    | (Crataegus monogyna) |
| Schwarzer Holunder | (Sambucus nigra)     |
| Haselnuß           | (Corylus avellana)   |
| Hundsrose          | (Rosa canina)        |
| Sandbirke          | (Betula pendula)     |
| Öhrchenweide       | (Salix aurita)       |
| Grauweide          | (Salix cinerea)      |
| Schlehe            | (prunus spinosa)     |

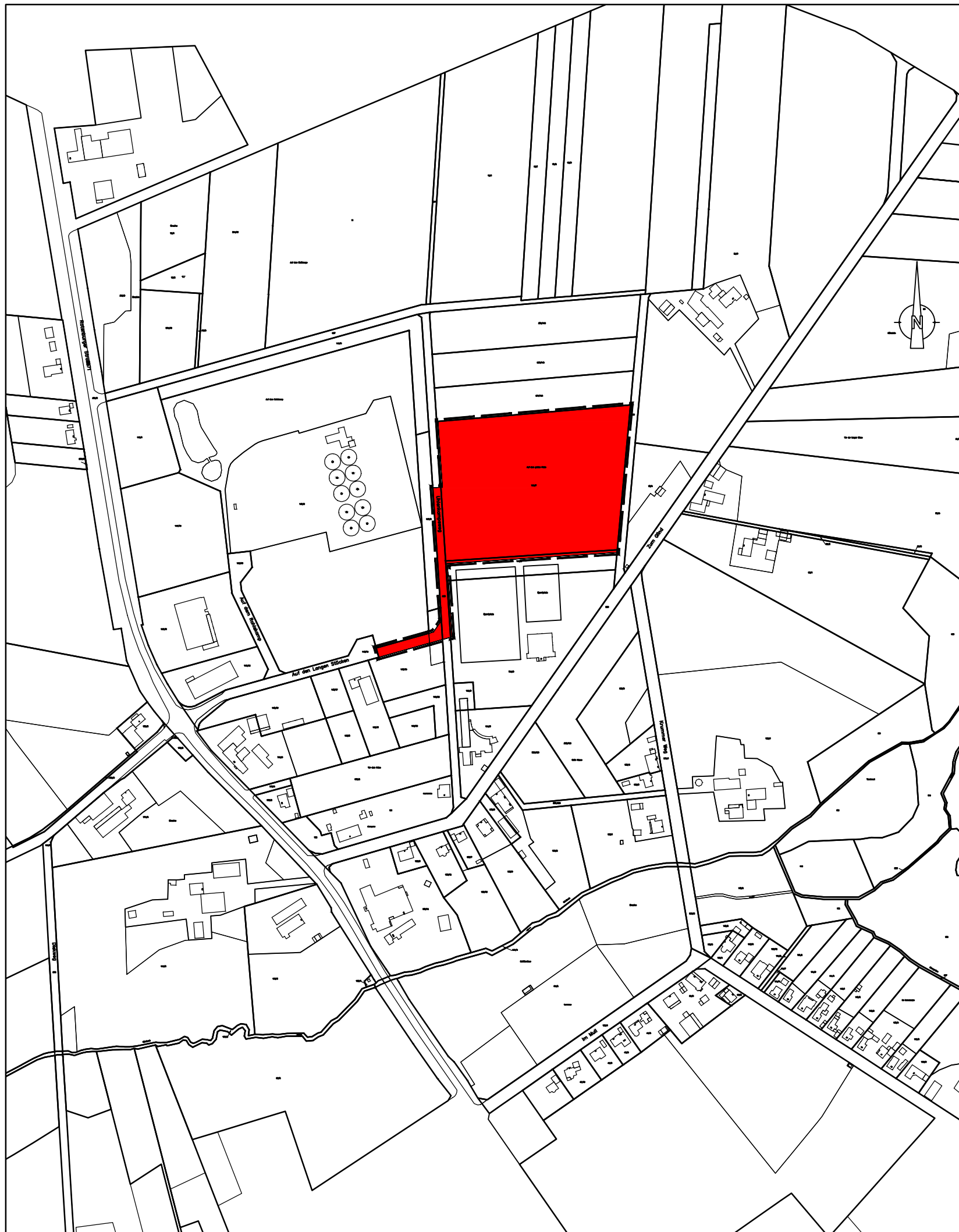
Die Pflanzungen sind der Sukzession zu überlassen und bei Abgang zu ersetzen.

VI. FFH – Verträglichkeit

Zur Vermeidung und Verminderung von vorhabensbedingten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes betreffen die folgenden Vorkehrungen zur Schadensbegrenzung:

- Versickerung des Niederschlagswassers
- Ableitung des Abwassers
- Gesonderte FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für immissionsrechtlich genehmigungsbedürftige Betriebe
- Beleuchtung mit Leuchtmitteln (nur Leuchtdioden vom Typ warm-weiß)
- Keine Pflanzung von aggressiv sich ausbreitenden Neophyten

Auf die weiteren allgemeinen Vorkehrungen und Ausführungen der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Prof. Dr. Kaiser vom Oktober 2016 wird verwiesen.



Übersichtsplan M 1 : 5000

Präambel des Bebauungsplanes Nr. 7 von Mulmshorn

-- Uhlenkampsweg - Ost --  
( mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des 13 a des Baugesetzbuches ( BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Rotenburg ( Wümme) diesen Bebauungsplan Nr. 3A bestehend aus der Planzeichnung, den untenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rotenburg ( Wümme) , den .....

L.S.

.....  
( Der Bürgermeister)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Aufstellungsbeschluss</b><br>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.7 von Mulmshorn beschlossen.<br>Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.<br>Rotenburg ( Wümme) , den .....<br>L.S. ....<br>( Der Bürgermeister) | <b>Öffentliche Auslegung</b><br>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.7 von Mulmshorn und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.<br>Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.<br>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.7 von Mulmshorn hat in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.<br>Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschriften vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.<br>Rotenburg ( Wümme) , den .....<br>L.S. ....<br>( Der Bürgermeister) |
| <b>Planunterlage</b><br>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte<br>Maßstab: 1:1000<br>"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2012"                                                                                                                                                     | <b>Satzungsbeschluss</b><br>Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 7 von Mulmshorn nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.<br>Rotenburg ( Wümme) , den .....<br>L.S. ....<br>( Der Bürgermeister)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Herausgeber:</b> Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)<br>Regionaldirektion Osterndorf<br>-Katasteramt Rotenburg<br><br>Stand vom April 2015                                                                                                                                                              | <b>Inkrafttreten</b><br>Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 7 von Mulmshorn ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg ( Wümme) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 7 von Mulmshorn ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.<br>Rotenburg ( Wümme, den .....<br>L.S. ....<br>( Der Bürgermeister)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.                                                                                                                                                               | <b>Verletzung von Vorschriften</b><br>Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 7 von Mulmshorn 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. 7 von Mulmshorn nicht geltend gemacht worden.<br>Rotenburg ( Wümme) , den .....<br>L.S. ....<br>( Der Bürgermeister)                                                                                                                                                                         |
| Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.<br><br>Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.                                                                                                                                  | <b>Planverfasser</b><br>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.7 von Mulmshorn wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg ( Wümme) .<br>Rotenburg ( Wümme) , den .....<br>SDAR Gernot Bunn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



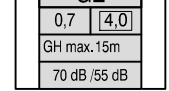
1.3.1. Gewerbegebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone



| Art der baulichen Nutzung                                  |
|------------------------------------------------------------|
| Grundflächenzahl (GFZ)   Geschossflächenzahl (GFZ)         |
| Gebäudehöhe                                                |
| Schallschutzpegel Wert links tagsüber / Wert rechts nachts |

6. Verkehrsflächen

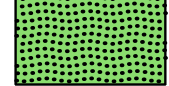


6.1. Straßenverkehrsflächen



6.2. Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen



9. Grünflächen

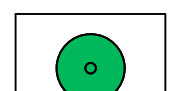
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



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

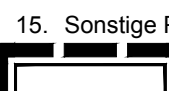


Anpflanzen: Sträucher



Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr.7 von Mulmshorn

-- Uhlenkampsweg - Ost --

- ENTWURF -

(mit örtlichen Bauvorschriften)

M 1 : 1000