

# Präambel

## des Bebauungsplanes Nr. 113

### - Verbrauchermarkt Verdener Straße 13 -

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diesen Bebauungsplan Nr. 113 - Verbrauchermarkt Verdener Straße 13 - bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der Begründung als Satzung beschlossen.

Das Planverfahren wurde gem. §13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Rotenburg (Wümme), den \_\_\_\_ 2017

L.S.

Der Bürgermeister

## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)**  
1.1 Im Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ sind folgende Nutzungen zulässig:  
- ein großflächiger Lebensmittelverbrauchermarkt im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.700 m<sup>2</sup>,  
- weitere kleinflächige Einzelhandels- oder Handwerksbetriebe (Shops) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 100 m<sup>2</sup>.  
- Anlagen für die Verwaltung, Sozial- und Lagerräume,  
- eine Wohnung für Aufsicht- oder Betriebsratspersonal, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Lebensmittel-/Verbrauchermarkt zugeordnet ist,  
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,  
- Stellplätze und  
- Anlagen zur Regenwasserückhaltung.
- 1.2 Im Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ ist das Aufstellen von mobilen Verkaufswagen allgemein zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)**  
Die zulässige Grundfläche von 2.500 m<sup>2</sup> im Sondergebiet darf für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO höchstens bis zu einer Grundfläche von 6.650 m<sup>2</sup> überschritten werden.

- Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22(4) BauNVO)**  
In der abweichenden Bauweise sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

- Höhe baulicher Anlagen (§ 18(2) Nr. 4 BauNVO)**  
Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe im Plangebiet wird gemäß §18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Eingangsbereich des bestehenden Verbrauchermarktes festgesetzt.

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 4.11 und Abs. 6 BauGB)**  
Innerthalb des festgesetzten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten an der Verdener Straße ist die Anlage eines Zugangs für Fußgänger und Radfahrer zulässig.

- Anschluss des Sondergebietes an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 4.11 und Abs. 6 BauGB)**  
Stellplätze für Kunden und Besucher des Sondergebietes sind derart anzulegen, dass sie ausschließlich über die Verdener Straße erreicht werden können.

- Immissionschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**  
Entlang der gekennzeichneten Bereiche im Sondergebiet sind Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in Form von Lärmschutzwänden vorzusehen.  
Dabei müssen die Lärmschutzmaßnahmen folgende Mindesthöhen und -längen einhalten:  
- Im Bereich A 2,00 m Höhe über GOK auf 68,00 m Länge,  
- Im Bereich B 3,90 m Höhe über GOK auf 20,00 m Länge,  
- Im Bereich C 3,00 m Höhe über GOK auf 8,00 m Länge,  
- Im Bereich D 2,00 m Höhe über GOK auf 32,00 m Länge.

Die Schallschutzwände müssen ein Schalldämm-Maß von R<sub>w</sub> >= 20 dB aufweisen.

- Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**  
Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Bei allen Hoch- und Tiebaummaßnahmen ist die DIN 18920 zu beachten.

- Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

- 9.1** Im Sondergebiet ist zwischen sich gegenüberliegenden Parkständen oder an ihrem Kopfende ein mindestens 1,00 m breiter Pflanzstreifen freizuhalten, der flächendeckend mit Bäumen, Sträuchern, Rasen, Wiese oder Bodendecken zu bepflanzen ist.  
Dabei sind je 125 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche (einschließlich der Flächen für Zufahrten) durch einen stichtreimischen Laubbaum auf den Flächen zu überstellen bzw. zu gliedern (z.B. Ahorn, Linde, Vogelbeere, Stammumfang mind. 14-16 cm).
- 9.2** Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauzeichungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990.

- Art der baulichen Nutzung (§ 11 BauNVO)**



Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
hier: Verbrauchermarkt

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**



Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO)

- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Mahnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)**



Erhalt von Einzelbäumen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

- Sonstige Planzeichen**



Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-schutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB), Hier: Lärmschutzwand

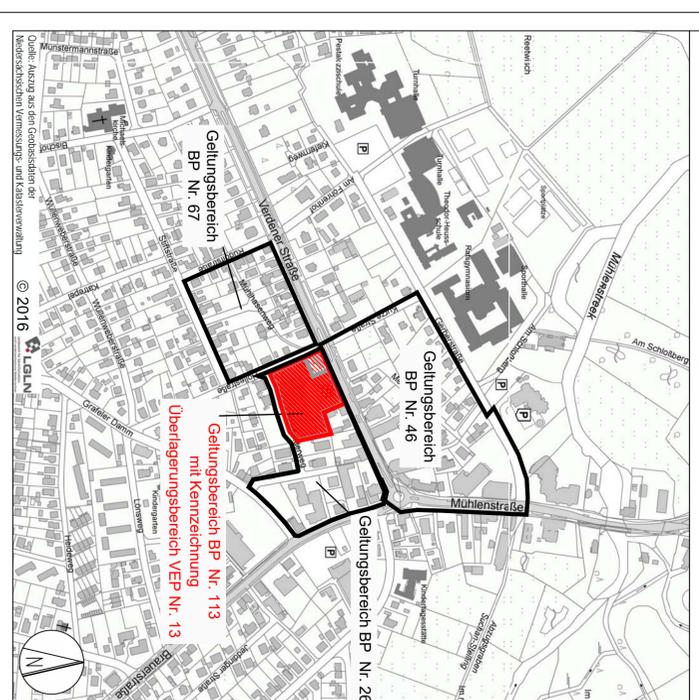


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungs-schablone:

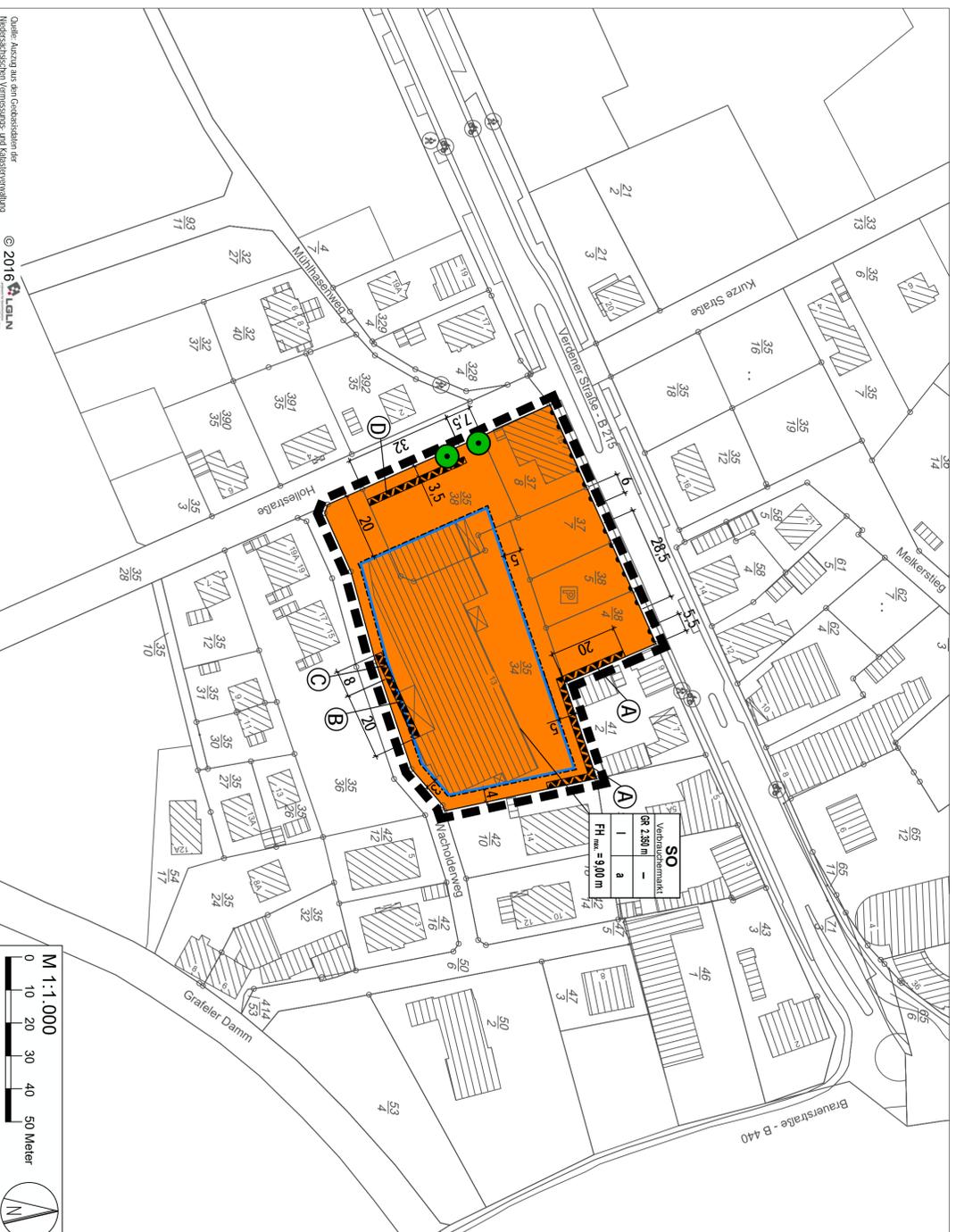
Art der baulichen Nutzung	Bauweise
zulässige Grundfläche	-
zül. Zahl der Vollgeschosse	-
max. zul. Firsthöhe	-

Übersichtskarte mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs M 1-5000



- Kennzeichnungen ohne Normcharakter**

6	Fürstucknummern
6	vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
8	Bemaßung in Metern



Quelle: Auszug aus dem Gebietsplan für Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2016 LGLN

M 1:1.000  
0 10 20 30 40 50 Meter

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ... 2017 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 - Verbrauchermarkt Verdener Straße 13 - beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... 2017 öffentlich bekannt gemacht.

Rotenburg (Wümme), den \_\_\_\_ 2017

L.S.  
Der Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ... 2017 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 - Verbrauchermarkt Verdener Straße 13 - beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beginnt am ... 2017 und dauert bis zum ... 2017 an. Die öffentliche Auslegung wird am ... 2017 öffentlich bekannt gemacht. Der Verwaltungsausschuss Nr. 113 - Verbrauchermarkt Verdener Straße 13 mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltschonenden Stellungnahmen hat vom ... 2016 bis ... 2016 gem. § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Rotenburg (Wümme), den \_\_\_\_ 2017

L.S.  
Der Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 113 - Verbrauchermarkt Verdener Straße 13 - nach Prüfung der am ... 2017 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie der Begründung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den \_\_\_\_ 2017

L.S.  
Der Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 113 - Verbrauchermarkt Verdener Straße 13 - ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_ 2017 in Kraft. Der Landesausschuss Rotenburg (Wümme) bekannt. Der Bebauungsplan Nr. 113 - Verbrauchermarkt Verdener Straße 13 - ist dem am \_\_\_\_ 2017 rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme), den \_\_\_\_ 2017

L.S.  
Der Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerthalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 113 - Verbrauchermarkt Verdener Straße 13 - sind die Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und Mängel des Abwägungsverganges beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den \_\_\_\_ 2017

L.S.  
Der Bürgermeister

# Stadt Rotenburg (Wümme)



## Bebauungsplan Nr. 113

### - Verbrauchermarkt Verdener Straße 13 -

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

M 1 : 1.000