

## 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. Der Einzelhandel mit Waren in einem Fertigungsbetrieb ist zulässig, wenn die Größe der Verkaufsfläche kleiner ist als die Geschosfläche 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.

### Hinweise:

- Im Gebiet des Bebauungsplanes werden archaische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.
- Der Geltungsbereich befindet sich im beschränkten Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Rotenburg.

### 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:
  - Baumart: Tilia tomentosa, Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm  
Pflanzart: durchgehende Baumreihe in 15 m Abstand
  - Unterpflanzung: Pflanzung mit Bodendeckstauden, Begleitstauden, Blumenwiebeln 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.

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

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

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

Auf den Grundstücken sind mindestens 50% des Oberflächenwassers zurückzuhalten.

Präambel  
des Bebauungsplanes Nr. 42 B 3. Änderung

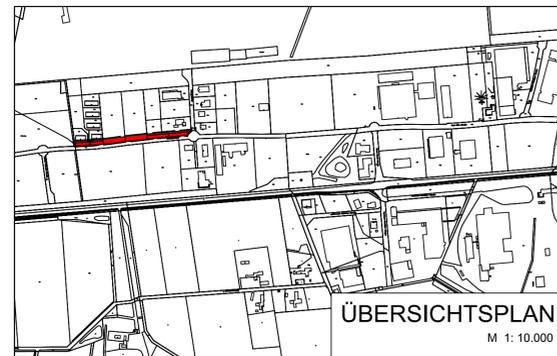
- Hohenesch - Nord-West -

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. 42 B 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S.

(Der Bürgermeister)



ÜBERSICHTSPLAN  
M 1 : 10.000

<p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 B 3. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den .....</p> <p>L.S.</p> <p>(Der Bürgermeister)</p>	<p><b>Öffentliche Auslegung</b></p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 B 3. Änderung und der Begründung zugestimmt und die frühzeitige öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 B 3. Änderung hat in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausliegen. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschieben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den .....</p> <p>L.S.</p> <p>(Der Bürgermeister)</p>
<p><b>Planunterlage</b></p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Quelle: *Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2017 LGLN 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 vom Oktober 2017</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), den .....</p> <p>Katasteramt Rotenburg</p> <p>L.S.</p> <p>(Unterschrift)</p>	<p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 42 B 3. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den .....</p> <p>L.S.</p> <p>(Der Bürgermeister)</p>
<p><b>Planverfasser</b></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 B 3. Änderung wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg (Wümme).</p> <p>Rotenburg (Wümme), den .....</p> <p>(SIOAR Clemens Bumann)</p>	<p><b>Verletzung von Vorschriften</b></p> <p>Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 42 B 3. Änderung 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. 42 B 3. Änderung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den .....</p> <p>L.S.</p> <p>(Der Bürgermeister)</p>

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



1.3.2. Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



2.3. Baumassenzahl



2.5. Grundflächenzahl

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



3.5. Baugrenze

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

- 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzen: Bäume



Anpflanzen: Sträucher

- Sonstige Planzeichen



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



# Stadt Rotenburg (Wümme)



## Bebauungsplan Nr.42 B 3. Änderung

-- Hohenesch - Nord-West --

- ENTWURF -

(mit örtlichen Bauvorschriften)

M 1 : 1000