

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Baulinien der baulichen Anlagen dürfen in den Baugebieten GIE1 maximal 30m, in GIE2 maximal 25m, in GIE3 maximal 21,5m und in GIE4 maximal 16m betragen. Ausnahmen hierfür sind nicht vorgesehen. 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 Verkaufsfäche 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 Flächen-schallleistungspegel nicht überschreiten. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den gekennzeichneten Teilflächen (TF) 13 und 14 angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) (1. Wert in dB(A) m^2) noch nachts (22.00 bis 6.00 h) (2. Wert in dB(A) m^2) überschreiten. Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
A	0 dB	0 dB
B	1 dB	2 dB
C	6 dB	9 dB
D	10 dB	10 dB

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-112, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsort j im Richtungssektor k $L_{eq,j,k}$ durch $L_{eq,j,k} + L_{Zusatz,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB unterschreitet.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebietes. Sie sind nicht binnenwirksam. Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baualt oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

IV. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a) 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 folgenden Pflanzschemata anzulegen:
 - Baumart: Tilia tomentosa, Hochstamm, 3x verpflanzt mit Salen, Stammumfang 16-18 cm durchgehende Baumreihe in 15 m Abstand
 - Unterpflanzung: Pflanzung mit Blumenweibeln 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 vor Natur und Landschaft am Nordrand des Geltungsbereiches ist eine fünfjährige Pflanzung mit folgenden Arten anzulegen:

Vogelirsche (<i>Prunus avium</i>)	Hundstee (<i>Rosa canina</i>)
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)
Eingr. Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Orcheneide (<i>Salix aurita</i>)
Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Grauweide (<i>Salix cinerea</i>)
Haselnuß (<i>Corylus avellana</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)

Pflanzabstand der Sträucher 1,50 m, Bäume 10 m.
Pflanzengrößen: 3 j. v. S. 80/120

Auf der durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzten Fläche im Süden ist eine zweifelhige Hecke aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. (siehe Gehölzliste unter Pkt. 4)

6. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen
Die außerhalb des Plangebietes auf den Maßnahmenflächen Nr. 1, 3, 4, 10, 11, 13, 14, 17, 21, 28a, 32, und 42 des Kompensationsflächenpools in der Gemarkung Wittorf (Okoppel Wittorf) durchzuführende Ausgleichsmaßnahmen sind dem Industriegebiet zugeordnet.
Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 37/2 der Flur 5 in der Gemarkung Wittorf (Okoppel Wittorf) durchzuführende Ausgleichsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet.

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

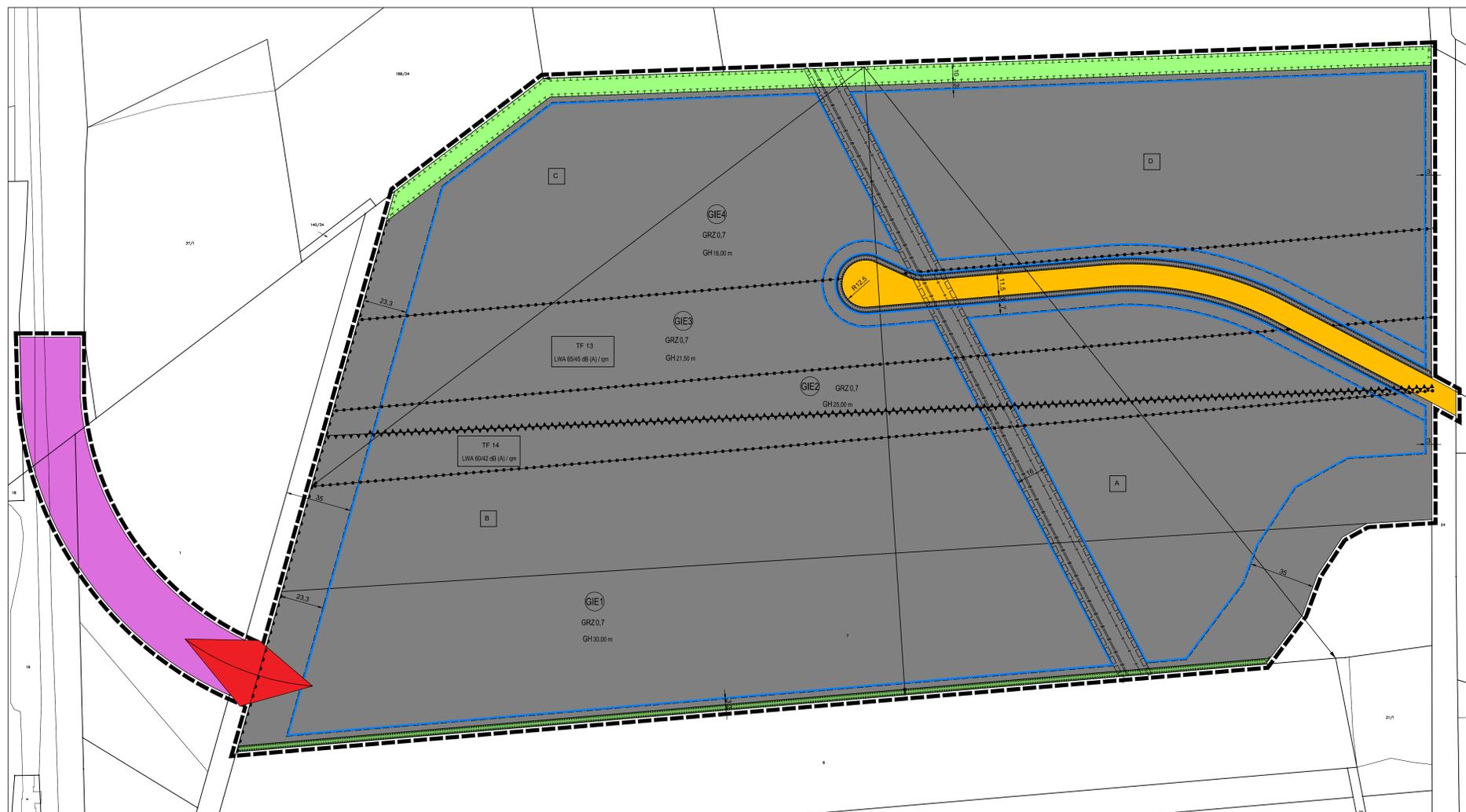
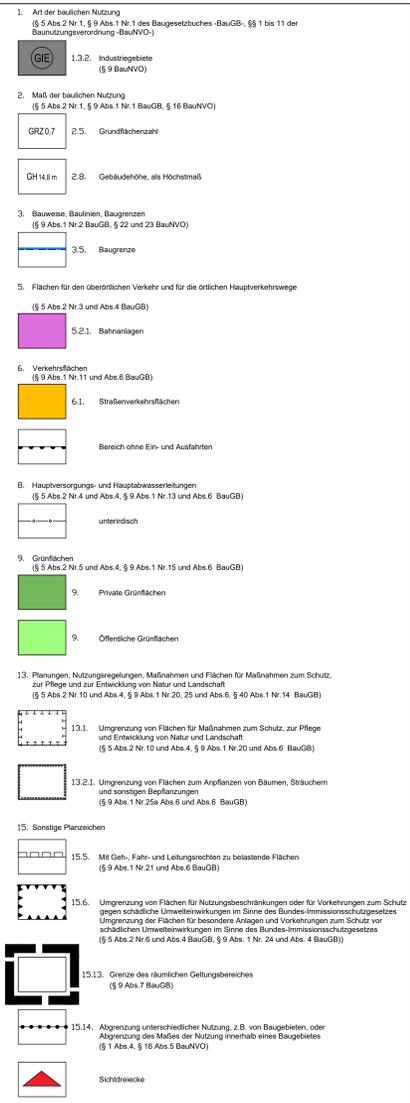
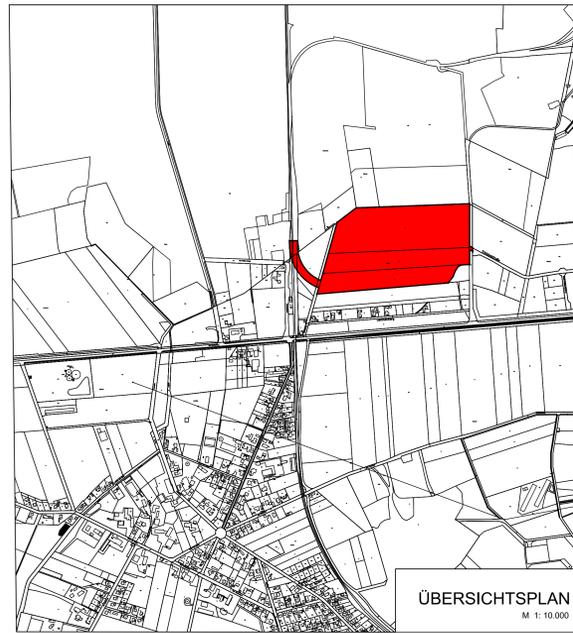
Auf den überbaubaren Flächen zwischen den in einem Abstand von 3 m bis maximal 7 m parallel laufende Baugrenzen entlang den Planstraßen sind nur Lagerplätze und offene Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten zulässig.

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

Auf den Grundstücken sind mindestens 50% des Oberflächenwassers zurückzuhalten.

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 teilweise beschränkten Bauzubereich des Verkehrsamtplatzes Rotenburg. Für jedes einzelne Bauvorhaben ist in jedem Fall eine Erlaubnis der Luftfahrtbehörde zwingend erforderlich!
- Auf die Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Hohensesh der Stadt Rotenburg (Wümme), Projekt Nr. 17-141-GBK-02, T&H Ingenieure GmbH, Bremen i.d.F.v. 26.04.2018 wird hingewiesen.
- Auf die Geotechnische Erkundungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Hohensesh der Stadt Rotenburg (Wümme), Projekt Nr. 2470, Geologie und Umweltechnik, Osterholz-Scharmbeck i.d.F.v. 25.07.2018 wird hingewiesen.
- Auf die Auswirkungenanalyse zur Ermittlung von angemessenen Abständen mittels Auswertungs- und Auswertungsrechnungen der Biogasanlage Heilmann-Höfen, für die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Hohensesh der Stadt Rotenburg (Wümme), Projekt Nr. 8116112249, durch die TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG, 18107 Rostock i.d.F.v. 01.10.2018 wird hingewiesen.



Präambel des Bebauungsplanes Nr. 14 von Waffensen -Anschluss Gewerbegebiet Hohensesh- (ohne örtliche Bauvorschriften)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) den Bebauungsplan Nr. 14 von Waffensen, 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. 14 von Waffensen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Rotenburg (Wümme), den

L.S. (Der Bürgermeister)

1. Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 von Waffensen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Rotenburg (Wümme), den

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Antrag aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2018
Herzgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regierungsbezirk Oberndorf
Katasteramt Rotenburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskartens vor oder nach dem zuletzt bestimmten baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom Juli 2018.
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch exakt.
Die Übereinstimmung der neu zu bestimmenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Rotenburg (Wümme), den

L.S. (Der Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 14 von Waffensen nach Prüfung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung nach § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.
Rotenburg (Wümme), den

L.S. (Der Bürgermeister)

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 14 von Waffensen ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 14 von Waffensen ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Rotenburg (Wümme), den

L.S. (Der Bürgermeister)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 von Waffensen wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg (Wümme).
Rotenburg (Wümme), den

L.S. (Der Bürgermeister)

Verfänger von Vorschriften
Inwieweit eines Jahres seit Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 14 von Waffensen die Verletzung von Verordnungen oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Planungsgebietes und die Mängel des Abwägungsprozesses beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 14 von Waffensen nicht geändert werden.
Rotenburg (Wümme), den

L.S. (Der Bürgermeister)

Stadt Rotenburg (Wümme)

Bebauungsplan Nr. 14 von Waffensen - Anschluss Gewerbegebiet Hohensesh- (Ohne örtliche Bauvorschriften)

M 1 : 1000