

Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- Im Sondergebiet 1 „Gastronomie/Veranstaltung“ (gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO) sind folgende Nutzungen zulässig:
- Gastronomie, Restaurant einschl. überdachte Außensitzplätze,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Räumlichkeiten für Veranstaltungen,
 - Seminar- und Tagungsräume,
 - Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter
 - Verwaltungs-, Büro- und Sozialräume für die zulässigen Nutzungen
 - Flächen für die Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung,
 - Stellplätze und Nebenanlagen.

- Im Sondergebiet 2 „Beherbergung“ (gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO) sind folgende Nutzungen zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter
 - Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs des Sondergebietes „Campingplatz“ mit einer Verkaufsfläche von zusammen nicht mehr als 30 m²,
 - Anlagen für die Campingplatzverwaltung und die technische Ver- und Entsorgung,
 - Anlagen für die Regenwasserbeseitigung,
 - Stellplätze und Nebenanlagen.

2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN
- Die festgesetzten Oberkanten (OK) der baulichen Anlagen dürfen, gemessen in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks an der festgesetzten Straßenverkehrsfläche, nicht überschreiten.
- Ausgenommen hiervon sind turmartige Aufbauten (z.B. Schornsteine), technische Anlagen mit einer Grundfläche bis zu 10 m² und untergeordnete Bauteile.

3. BAUWEISE
- In der abweichenden Bauweise sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. ERHALT VON BÄUMEN
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei einem natürlichen oder sicherheitsbedingten Abgang der Bäume sind auf dem Grundstück jeweils heimische Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu verwenden.
- Folgende Bäume können verwendet werden:
- *Carpinus betulus* - Hainbuche
 - *Quercus robur* - Stieleiche
 - *Tilia cordata* - Winterlinde

5. ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der Gehölzbestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Gehölzbestand ist durch Neuanpflanzungen eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes oder Strauches gleichartig zu ersetzen.

Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffel. Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

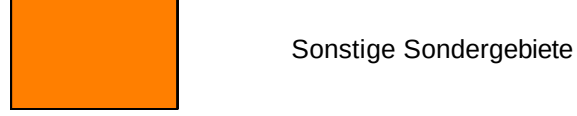
* 2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 – 100cm

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ
- Im Sondergebiet 2 werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau aufgrund von Verkehrslärmimmissionen tags und nachts überschritten. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sind daher passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2018 umzusetzen. Die Berechnung des dafür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegels hat projektbezogen im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Sonstige Sondergebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

SO	Art der baulichen Nutzung
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
--	Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche
a	Geschossflächenzahl (GFZ)
OK=11m	Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Abweichende Bauweise
	Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß

Verkehrsflächen



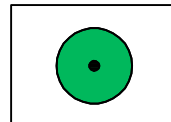
Straßenverkehrsflächen

Hauptversorgungsleitungen



Hochspannungsleitung oberirdisch

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Erhaltung: Bäume

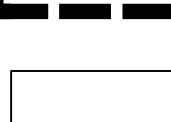


Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

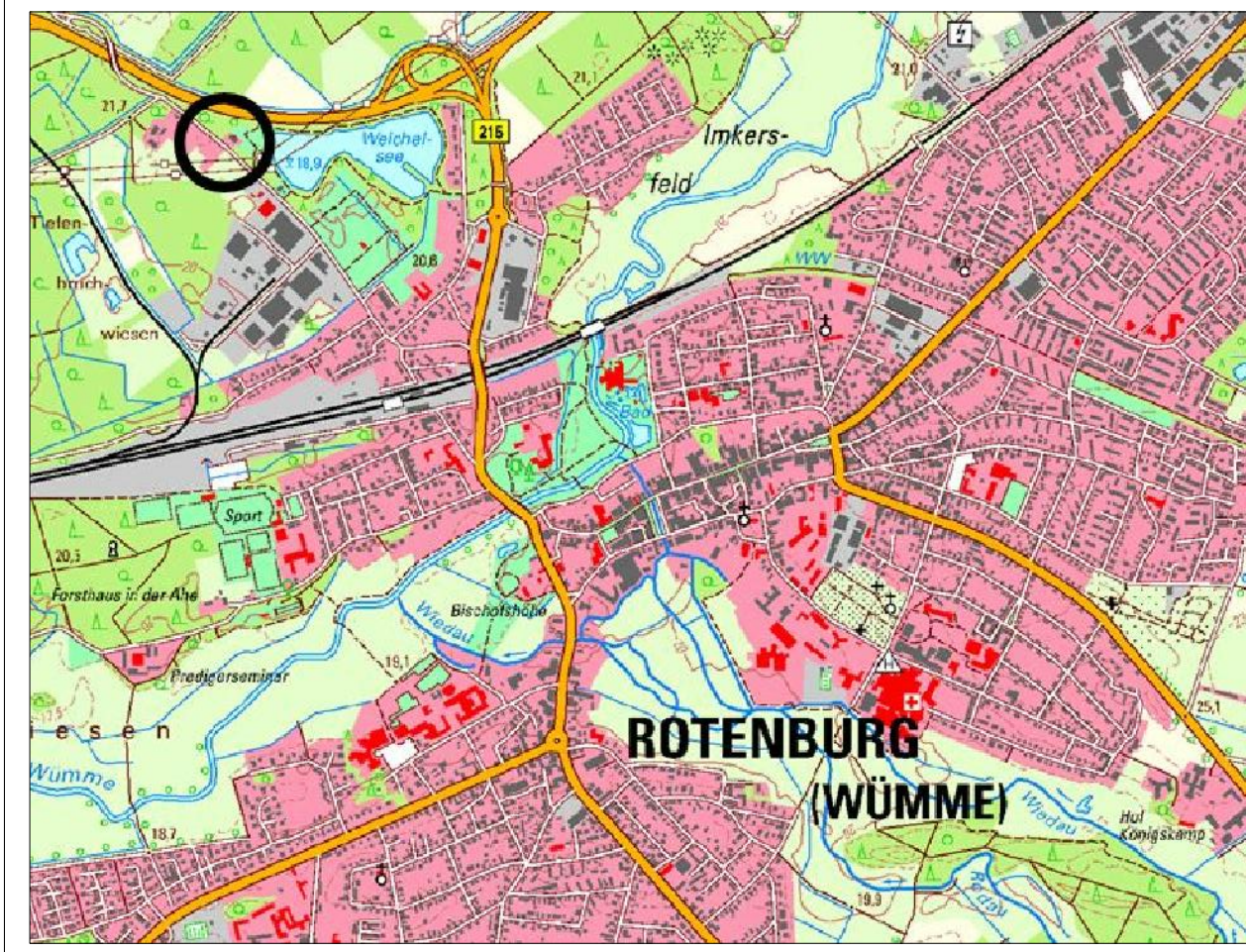


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bezüglich der Bauhöhe

ÜBERSICHTSPLAN M 1:25.000

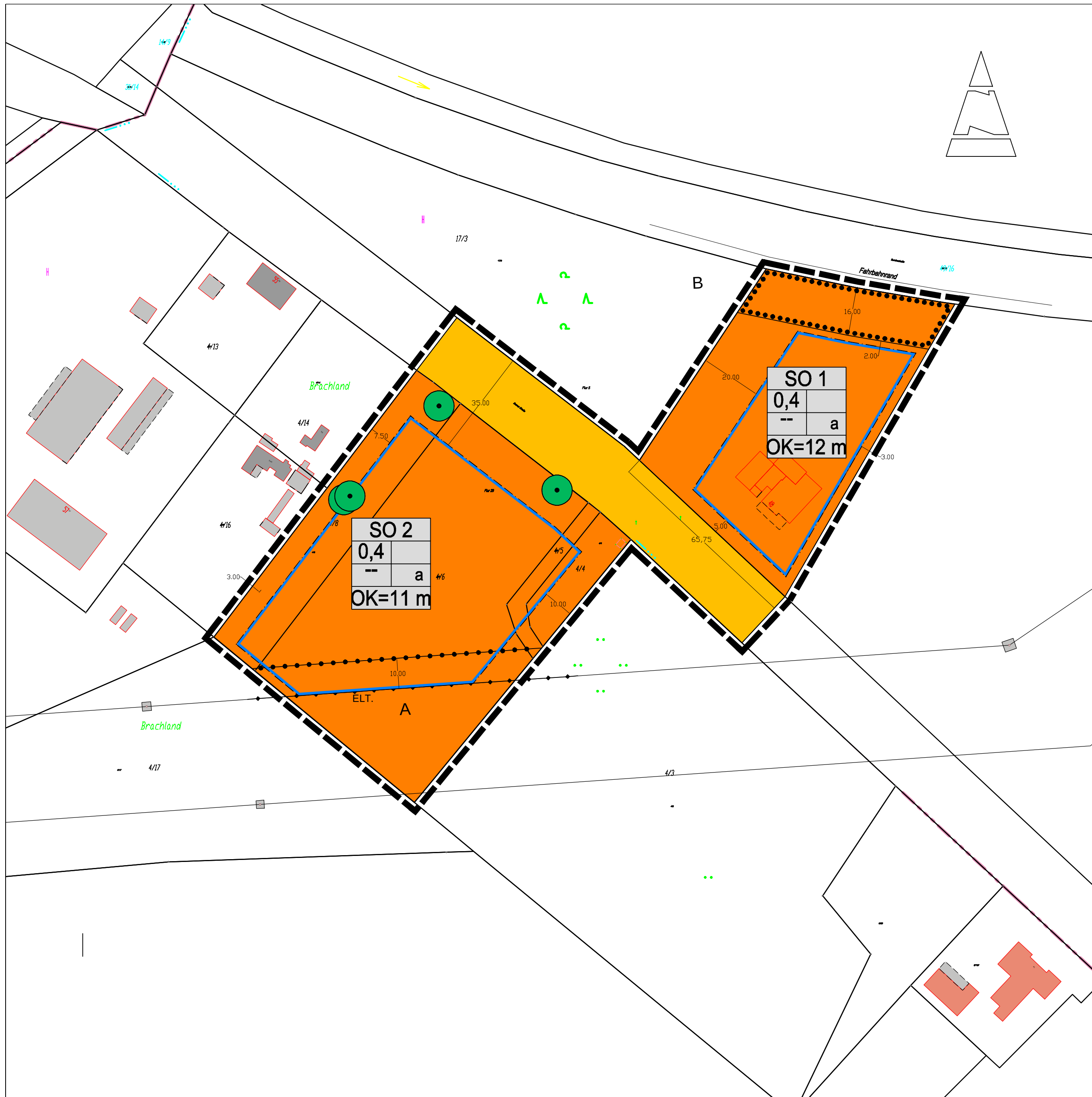


Präambel zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

--Weichelsee--

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) diese 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, 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 der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsausschick 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 2019
LGLN
Landamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg
-Mittelstadt & Schöder-

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtbaulich 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheefel, den
Mittelstadt & Schöder
L.S. (Off. best. Verm.-ing.)

Planverfasser

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft Nord GmbH.

Rotenburg (Wümme), den
(Druck)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 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 ortsausschick bekannt gemacht.

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 hat in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen. 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 die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 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 der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Rotenburger Kreiszeitung bekannt gemacht worden. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme), den
L.S. (Der Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind die Verletzung von Verordnungen oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes und Mängel des Abwägungsverganges beim Zustandekommen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den
L.S. (Der Bürgermeister)

Stadt Rotenburg (Wümme)



7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 - Weichelsee -

M 1 : 1000