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

SO Sozialstation — 1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

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

GRZ 0,35 — 2.5. Grundflächenzahl

I — 2.7. Zahl der Vollgeschosse

FH 8,00 m — 2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß

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

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung
Im Sondergebiet sind zulässig:
1. Sozialstation mit Büro und Aufenthaltsräumen für Pflegepersonal
2. Abstellanlage für Pflegefahrzeuge
3. Tagespflegeeinrichtung

II. Maß der baulichen Nutzung
Die zulässige Grundfläche GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der baulichen Anlagen, wie z.B. Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis max. 0,80 überschritten werden.

III. **Höhenlage der baulichen Anlagen**
Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der festgesetzten Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden bis zur obersten Begrenzungskante des Daches. Als Bezugspunkt wird die Höhenlage der Fahrbahndecke der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche herangezogen.

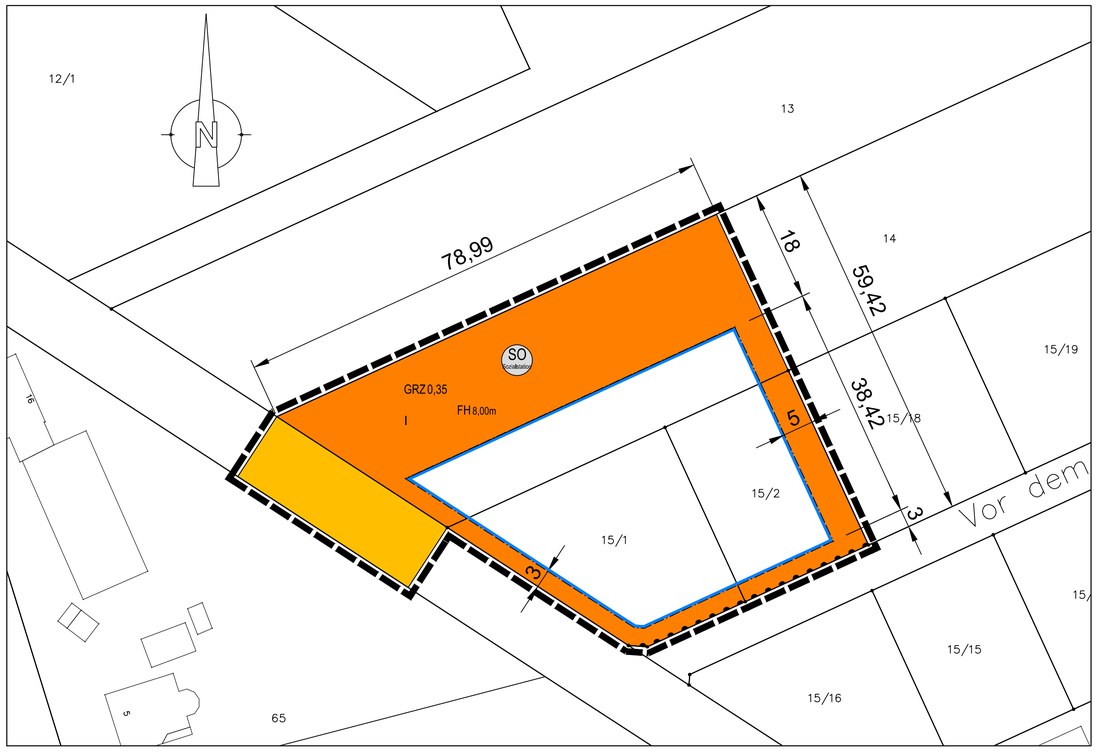
IV. **Garagen, Carports und Stellplätze**
Garagen, Carports und Stellplätze dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Vorderseiten von Garagen und Carports müssen einen Abstand von 3m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

V. **Erschließung**
Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Straße „Zur Ahe".

VI. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
Im Bereich der Stellplätze sind 10 Laubbäume, Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*), 3-jährig, 80/120, zu pflanzen.

Am Rand des Plangebietes ist als Sichtschutz eine 180 m lange und 1,5 m breite Schnitthecke mit Hainbuchen (*Carpinus betulus*), 3-jährig, 60/100, zu pflanzen.

Die Pflanzen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen



Hinweise

Auf folgende Untersuchungen und Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 15 von Waffensen „Sozialstation" der Stadt Rotenburg wird hingewiesen:

1. Geotechnische Untersuchung, Projekt Nr. 2085, Dipl.-Geologe BDG Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck, i.d.F.v. 02.12.2015
2. Geruchsimmissionen – Gutachten zur Ausweisung einer Baufläche „An der Ahe", Projekt Nr. 15.224 A, Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart, i.d.F.v. 22.02.2016
3. Schalltechnische Untersuchung, Projekt Nr. 15-177-GV-01, T&H Ingenieure GmbH, Bremen, i.d.F.v. 26.04.2016
4. Sollten bei Erdarbeiten unnatürliche Bodenverfärbungen und/ oder Gerüche festgestellt werden, ist die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu informieren.

Präambel des Bebauungsplanes Nr. 15 von Waffensen

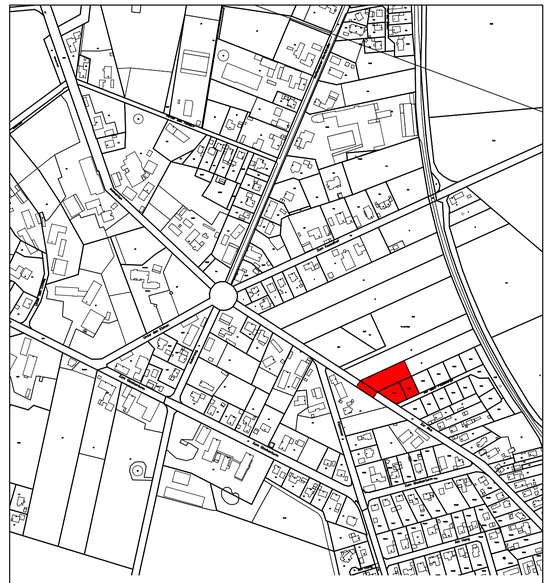
--Sozialstation--

(mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 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. 15 von Waffensen, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung und der Begründung beschlossen.

Rotenburg(Wümme), den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)



Übersichtsplan M 1 : 5.000

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.15 von Waffensen beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

©2018" LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen(LGLN)
Regionaldirektion Otterndorf
-Katasteramt Rotenburg-

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Stand vom Juli 2018

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Rotenburg (Wümme), ...

Katasteramt Rotenburg

L.S. .....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.15 von Waffensen wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg(Wümme).

Rotenburg (Wümme), den .....

.....
StOAR Clemens Bumann

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.15 von Waffensen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.15 von Waffensen hat in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

L.A. .....
(Der Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 15 von Waffensen 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 des Bebauungsplanes Nr. 15 von Waffensen ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme)bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 15 von Waffensen ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme, den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 15 von Waffensen 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. 15 von Waffensen nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)

Stadt Rotenburg (Wümme)

ROTENBURG WÜMME

Bebauungsplan Nr.15 von Waffensen

- Sozialstation -

(mit örtlichen Bauvorschriften)

M 1 : 500