Präambel

des Bebauungsplanes Nr. 15 Sägereiweg von Unterstedt

Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diesen Bebauungsplan Nr. Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Satzung beschlossen Unterstedt "Sägereiweg" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der Begründung als des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 10 und 58 des Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB),

Rotenburg (Wümme), .202

S

Der Bürgermeister

Textliche П estsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 6 BauNVO)
Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet MI folgende Nutzungen nicht zulässig:
Gartenbaubetriebe (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7
BauNVO) und Vergnügungsstätten (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und gem. § 6 Abs. 3 BauNVO).

Die in Mischgebieten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), sind nur zulässig, wenn sie in betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksoder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, diesen räumlich untergeordnet sind un nicht mehr als 50 m² Verkaufsfläche umfassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanze und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs.

ichen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

6 BauGB)

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO) Festgesetzt wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m. Bezugspunkt ist die Fahrbahn-oberkante in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der vorgelagerten Erschließungsstraße "Sägereiweg". Die maximal zulässige Höhe kann durch Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, Schornsteine und Belüftungsanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten überschritten werden.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) r offenen Bauweise (o) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge maximal 50 m zulässig.

Garagen, Carports und n müssen einen Abstand v "Sägereiweg" einhalten. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) agen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, die Gebäude sind, sen einen Abstand von 5,00 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der Str · Straße

Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Hundsrose (Rosa canina). 6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 Buchstabe a) BauGB) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume und Sträucher der Anlage "Übersicht über die im Landkreis Rotenburg (Wümme) für naturnahe Hecken und Feldgehölzpflanzungen geeignete Bäume, Sträucher und Schlingpflanzen" anzupflanzen z. B:

Diese sind als Sträucher mit einer Größe von 80/120 cm und Bäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu verwenden. Die Pflanzung erfolgt dreizeilig und gruppenweise in ver setzter Anordnung, mit einem Grenzabstand von jeweils 1,50 m und einem Abstand innerhalb der Reihen von 1,00 m. Die Bäume sind in der mittleren Reihe zu positionieren. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor Wildverbiss zu schützen Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzung in der gleichen Art und Qualität zu

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Anlage eines Walls bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

Hinweise

1. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde
Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten
gemacht werden, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des
Landkreises Rotenburg (Wümme), mitzuteilen. Maßnahmen, die zur
Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

2. Artenschutz

Neben den Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes sind auch die Regelungen des besonderen Artenschutzes zu beachten. Besonders geschützte Arten unterliegen Zugriffsverboten. Um die Zerstörung und Beschädigung von geschützten Arten durch Rodung auszuschließen (möglicher Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 des § 44 Abs. 1, Nr. 1 und 3 BNatSchG), ist die Rodung der Obstgehölze in die Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zu legen. Alternativ ist unmittelbar vor der Rodung mittels Begehung durch einen Fachkundigen festzustellen, dass in den Obstgehölzen im Plangebiet keine Brutgeschäfte von Vögeln bzw. Jungenaufzucht stattfinden oder begonnen werden.

Planzeichenerklär Fung vom

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

23.01.1990

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der S
_____202_ die Aufstellung des B
Unterstedt "Sägereiweg" beschlos
Der Aufstellungsbeschluss wurde
_____202_ ortsüblich bekannt ge
Rotenburg (Wümme), den _____.

erwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am .202_ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 von stedt "Sägereiweg" beschlossen. ufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am .202_ ortsüblich bekannt gemacht.

.202

Öffentliche Auslegung

Planunterlage

Der Bürger

1. Art der baulichen Nutzung (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Z tzung

— Nutzungsschablone Art der Festsetzung: I Vollgeschosse als Hö GRZ, dezimal: 0,4 Bauweise: o

≦

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB,

3. Bauweise, B § 23 BauNVO) 0,4 Bauweise, 0

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Ba uGB,

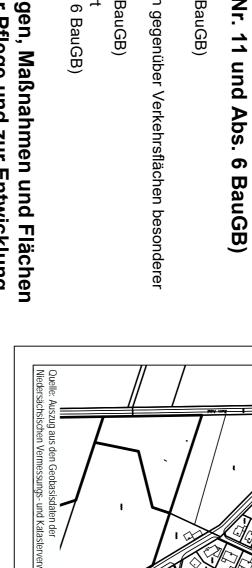
 ∞

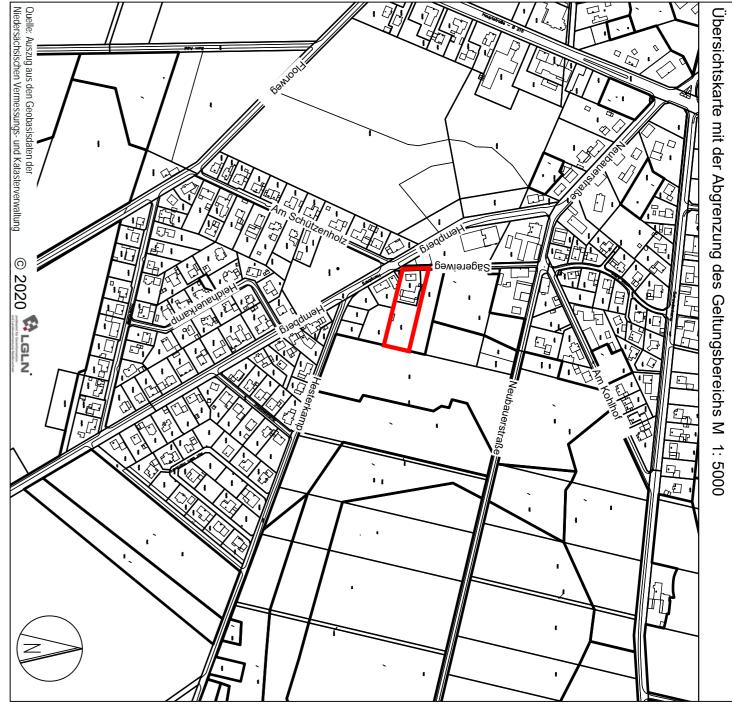
23 BauNVO)

1. Verkehrsflächen (§ 9 Aps. .
Straßenverkehrsflächen
/8.9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 1 Nr. 11 und 6 BauGB)

Bereich ohne Ein-un (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) (§ 9 Abs. nd zur Entwicklung 25 Buchstabe a) und





Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit Stand vom 14.01.2020 vollständig nach.
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.

Inkrafttreten

worden. Der Bebauungsplan Nr. ___ - Fischhandel Holsten - ist dan __.__.202_ rechtsverbindlich geworden.

otenburg (Wümme), den

202_

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 15 von Unterstedt "Sägereiweg" ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am _____202_ im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gema

Landesamt für Geoinformation und Land-vermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Otterndorf - Katasteramt Rotenburg -

LGLN Geoinformation

Der Rat der Stadt hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 von Unterstedt "Sägereiweg" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ____._.202_ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Satzungsbeschluss

Sonstige Planzeichen Ŝ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Der Entwurf Bebauungsplanes Nr. "Sägereiweg" wurde ausgearbeitet MOR GBR SCHEESSELER WEG 9
27356 ROTENBURG (WÜMME)

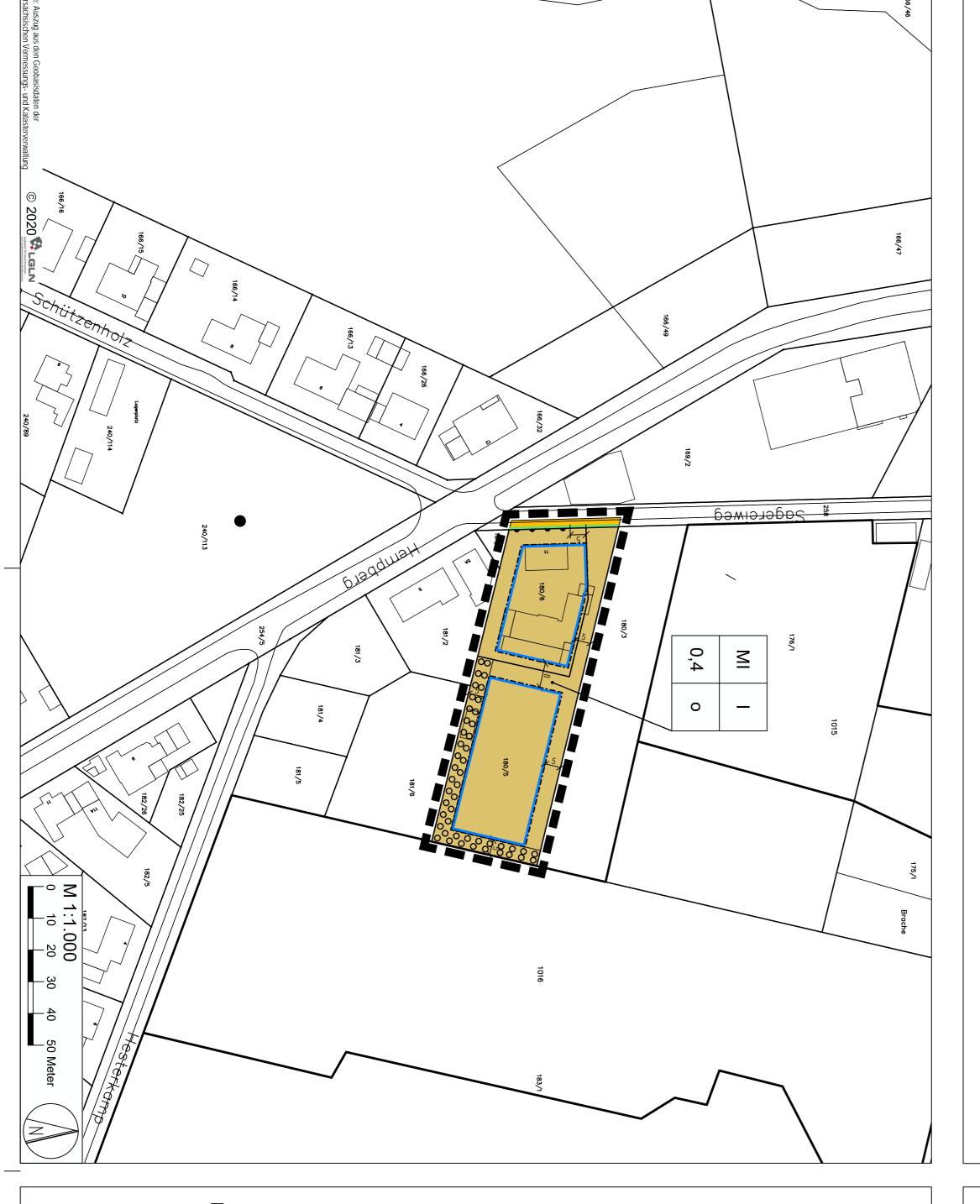
rg (Wün

ne), den

Planverfasser

Verletzung von Vorschriften

erhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungspla 15 von Unterstedt "Sägereiweg" sind die Verletzung von frahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschrif er das Verhältnis des Bebauungsplanes und des chennutzungsplanes und Mängel des Abwägungsvorganges standekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht



Rotenburg (Wümme) Stadt



Bebauungsplan Nr.15 von Unterstedt

Sägereiweg

SCOPING

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB **Stand: 06. März 2020**

≤ 1.000