

Präambel

des Bebauungsplanes Nr. 15 von Unterstedt - Sägereiweg -

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diesen Bebauungsplan Nr. 15 von Unterstedt "Sägereiweg" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der Begründung als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den ____202__

L.S.

Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

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 Vergnügungstätten (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 Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, diesen räumlich untergeordnet sind und 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.

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 Solar- kollektoren, Photovoltaikanlagen, Schornsteine und Belüftungsanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten überschritten werden.

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

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

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.:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffen- hütchen (*Euonymus europaeus*), Hundsrose (*Rosa canina*).

Diese sind als Sträucher mit einer Größe von 80/120 cm und Bäume mit einem Stammum- fang 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 inner- halb der Reihen von 1,00 m. Die Bäume sind in der mittleren Reihe zu positionieren. Die Anpflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen und anschließend dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor Wildverbiss zu schützen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzung in der gleichen Art und Qualität zu schaffen.

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.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 6 BauNVO)

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

MI	I	Nutzungsschablone
0,4	o	Art der Festsetzung: MI Vollgeschosse als Höchstmaß: I GRZ, dezimal: 0,4 Bauweise: o

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

 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

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

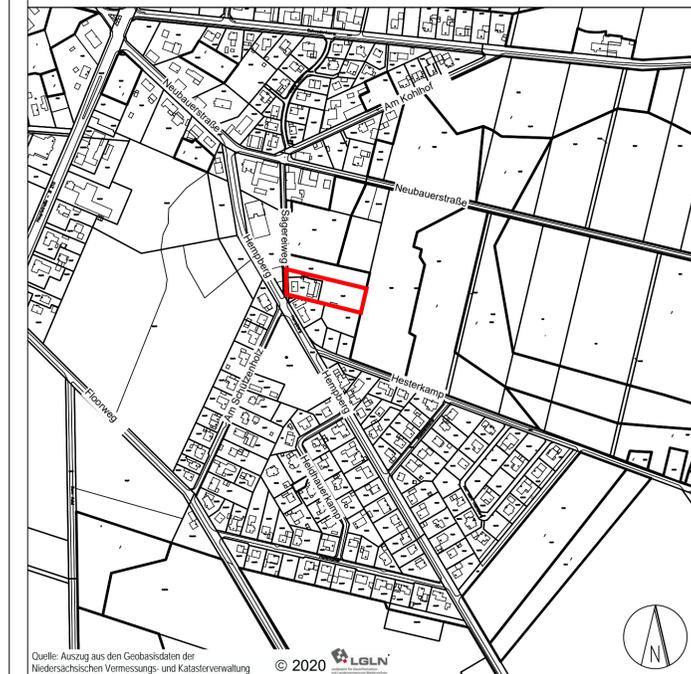
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 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)

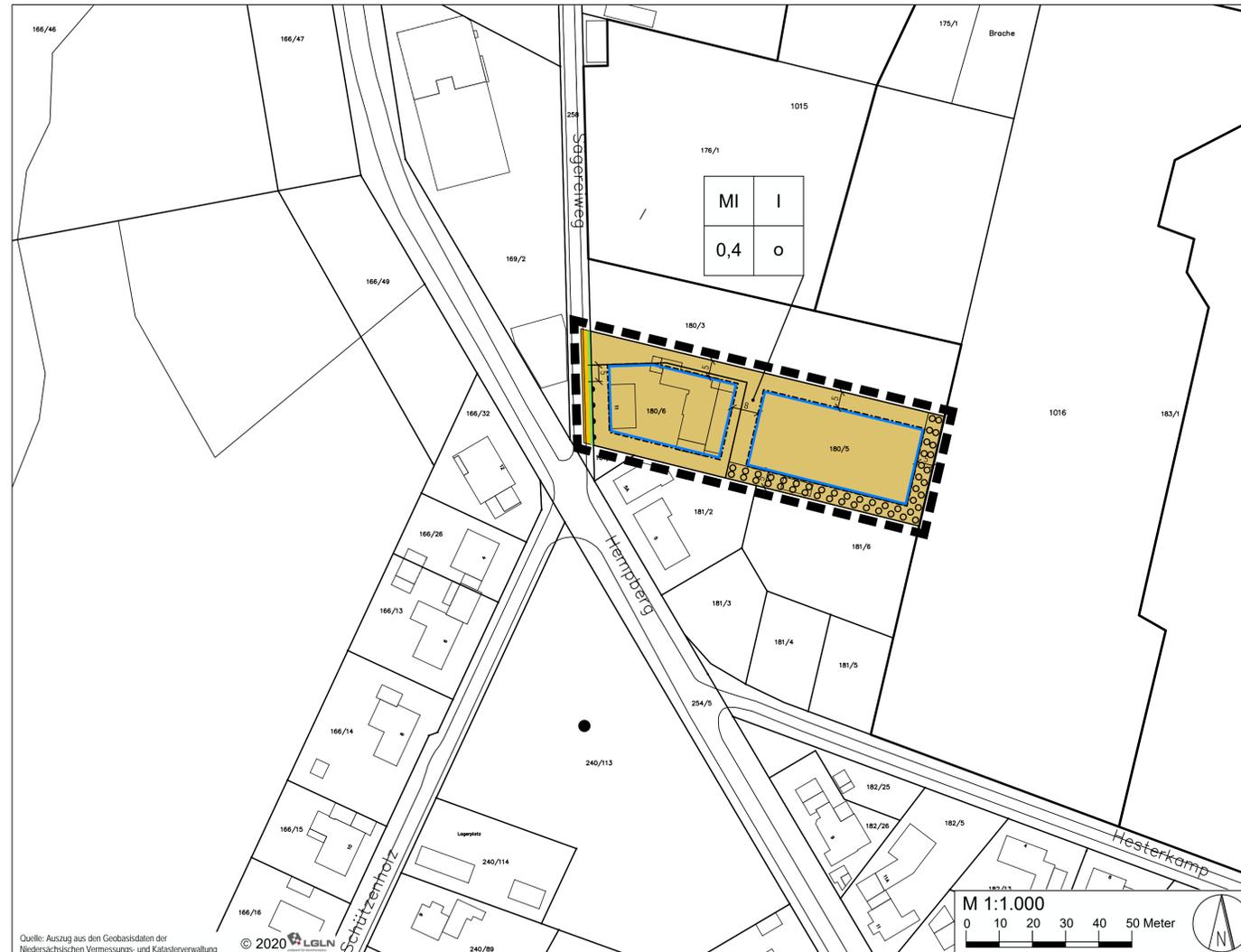
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Übersichtskarte mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs M 1: 5000



6. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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



Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ____202__ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 von Unterstedt "Sägereiweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ____202__ ortsüblich bekannt gemacht.

Rotenburg (Wümme), den ____202__

Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2020

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 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.

Rotenburg (Wümme), den ____202__

Katasteramt Rotenburg

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf Bebauungsplanes Nr. 15 von Unterstedt "Sägereiweg" wurde ausgearbeitet durch das Büro:

MOR GBR

SCHESSELER WEG 9

27356 ROTENBURG (WÜMME)

Rotenburg (Wümme), den ____202__

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ____202__ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 von Unterstedt "Sägereiweg" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ____202__ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 - Fischhandel Holsten- mit der Begründung hat vom ____202__ bis ____202__ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rotenburg (Wümme), den ____202__

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

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.

Rotenburg (Wümme), den ____202__

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 15 von Unterstedt "Sägereiweg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ____202__ im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 15 - Fischhandel Holsten - ist damit am ____202__ rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme), den ____202__

Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 15 von Unterstedt "Sägereiweg" 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 nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den ____202__

Der Bürgermeister

Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr.15 von Unterstedt - Sägereiweg -

ENTWURF
zum Satzungsbeschluss
Stand: 05. Oktober 2020

M 1: 1.000