

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**I. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die baulichen Anlagen dürfen in den Baugebieten eine Höhe von 20 m über Gelände nicht überschreiten. Ausnahmen aus zwingenden Gründen sind bis zu einer Höhe von 25 m über Gelände, bei untergeordneten Bauteilen bis zu einer Höhe von 30 m über Gelände zulässig. 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 Verkaufsfläche kleiner ist als die Geschoßfläche 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 Flächenschalleleistungspegel nicht überschreiten.

**Hinweise:**

- Im Gebiet des Bebauungsplanes werden archäologische 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 beschränkten Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Rotenburg.

**IV. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) 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 folgendem Pflanzschema anzulegen:
  - a) Baumart: Tilia tomentosa, Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm durchgehende Baumreihe in 15 m Abstand
  - Pflanzart:
  - b) Unterpflanzung: Pflanzung mit Bodendeckstauden, Begleitstauden, Blumenzwiebeln 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.

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

Auf den überbaubaren Flächen zwischen den in einem Abstand von 3 m bis maximal 5 m parallelaufenden Baugrenzen entlang den Planstraßen sind nur Lagerplätze und offene Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten zulässig.

**VI. Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Entlang der westlichen Grenze des Bebauungsplanes sind Ein- und Ausfahrten zu bzw. von den Betriebsgrundstücken nicht zulässig.

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

Auf den Grundstücken sind mindestens 50% des Oberflächenwassers zurückzuhalten.

**Präambel des Bebauungsplanes Nr. 42C - 1. Änderung**

--Hohenesch - Westlicher Rand--  
(ohne örtliche 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) diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42C, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

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



<p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 C beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den .....</p> <p>L.S. _____ (Der Bürgermeister)</p>	<p><b>Öffentliche Auslegung</b></p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 C und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 C hat in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschieben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den .....</p> <p>L.S. _____ (Der Bürgermeister)</p>
<p><b>Planunterlagen</b></p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 *Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p> <p>Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Otterndorf -Katasteramt Rotenburg-</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Stand vom Januar 2021</p> <p>Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Rotenburg (Wümme), ..... Katasteramt Rotenburg</p> <p>L.S. _____ (Unterschrift)</p>	<p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Stadt hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 C nach Prüfung aller eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den .....</p> <p>L.S. _____ (Der Bürgermeister)</p>
<p><b>Planverfasser</b></p> <p>Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 C wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg (Wümme).</p> <p>Rotenburg (Wümme), den .....</p> <p>SIOR Clemens Bumann</p>	<p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 C ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 C ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den .....</p> <p>L.S. _____ (Der Bürgermeister)</p>
	<p><b>Verletzung von Vorschriften</b></p> <p>Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 C sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 C nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den .....</p> <p>L.S. _____ (Der Bürgermeister)</p>

**Planzeichenerklärung**

**1. Art der baulichen Nutzung**



**2. Maß der baulichen Nutzung**



**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**



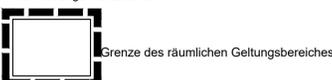
**6. Verkehrsflächen**



**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**



**15. Sonstige Planzeichen**



**Stadt Rotenburg (Wümme)**



**Bebauungsplan Nr.42C  
1. Änderung**

-- Hohenesch - Westlicher Rand --

**-ENTWURF-**

(ohne örtliche Bauvorschriften)

M 1 : 100