## Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**

Im Sondergebiet „Gastronomie / Veranstaltung“ (gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gastronomie, Restaurant einschl. überdachte Außensitzplätze
- Schank- und Speisewirtschaft
- 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
- Stellplätze für Wohnmobile, Zelte und Wohnwagen
- Sanitäreinrichtungen
- Mobile Raumsysteme oder Containerlösungen für die genannten Nutzungen
- Spielplätze und Freizeitanlagen

**2. Höhe der baulichen Anlagen**

Die festgesetzte Oberkante (OK) der baulichen Anlage darf, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes an der festgesetzten Verkehrsfläche, 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 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 | | |
| Betula pendula | Sandbirke | 2 j. v. S. 60/100 |
| Fagus sylvatica | Rotbuche | 3 j. v. S. 80/120 |
| Quercus robur | Stieleiche | 3 j. v. S. 80/120 |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere | 3 j. v. S. 80/120 |
| Sträucher | | |
| Corylus avellana | Haselnuss | 3 j. v. S. 80/120 |
| Crataegus monogya | Eingriffel. Weißdorn | 3 j. v. S. 60/120 |
| Prunus spinosa | Schlehe | 1 j. v. S. 60/120 |
| Rhamnus fragula | Faulbaum | 3 j. v. S. 80/120 |
| Rosa canina | Hundsrose | 2 j. v. S. 60/ 80 |
| Salix caprea | Salweide | 1 j. v. S. 60/ 80 |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder | 3 j. v. S. 60/100 |

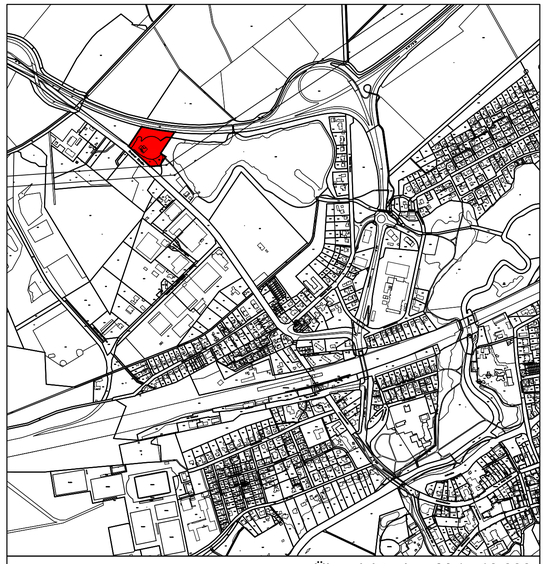
Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

## Hinweise

**Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

**Hochspannungsleitung**
Im Schutzbereich der Hochspannungsleitung (A) ist mit Höhenbeschränkungen zu rechnen. Die Schutzbestimmungen der Avacon Netz GmbH vom 17.03.2021 sind bei der Bauausführung zu beachten (s. Anhang in der Begründung). Der Leitungsträger ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

**Bodenschutz**
Sollten bei Erdarbeiten unnatürliche Bodenverfärbungen und/ oder Gerüche festgestellt werden, ist die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu informieren.




Übersichtsplan M 1 : 10.000

## Präambel des Bebauungsplanes Nr. 3, 8. Änderung

-- Weichelsee--

(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. 3, 8. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Rotenburg(Wümme), den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)

## Planzeichenerklärung

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 — 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)

0,4 — 2.5. Grundflächenzahl

OK 12,0 m — 2.8. Oberkante, als Höchstmaß

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

a — 3. Art der Bauweise: abweichende Bauweise

3.5. Baugrenze

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

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

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.3, 8. Änderung 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

©2020" 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 Januar 2021

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. 3, 8. Änderung wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg(Wümme).

Rotenburg (Wümme), den .....

.....
StOR Clemens Bumann

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3, 8. Änderung 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 ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3, 8. Änderung 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.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister )

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 3, 8. Änderung nach Prüfung aller eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 3, 8. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 3, 8. Änderung ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme, den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 3, 8. Änderung 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. 3, 8. Änderung nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)

# Stadt Rotenburg (Wümme)

ROTENBURG WÜMME

## Bebauungsplan Nr.3 8. Änderung

-- Weichelsee --

M 1 : 1000