

Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 1.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE/E sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 BauNVO Nr. 1 und 2) zulässig.
- 1.2 Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE/E nicht zulässig.
- 1.3 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE/E sind Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und Anlagen für soziale Zwecke (Nr. 2) ausnahmsweise zulässig.
- 1.4 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE/E sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.5 Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.6 Im Plangebiet sind folgende zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig:
- Bücher, Zeitschriften, Papier-, u. Schreibwaren, Büroorganisation
 - Kunst, Antiquitäten
 - Baby- und Kinderartikel
 - Blumen
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 - Unterhaltungs- u. Kommunikationselektronik, Computer,
 - Elektrohaushaltswaren, Lampen, Leuchten
 - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Glas-Porzellan-Keramik, Hausrat, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
 - Musikinstrumente, Musikalien
 - Uhren, Schmuck, Foto, Optik
 - Spielwaren, Sportartikel, Campingartikel
 - Fahrräder und Fahrradzubehör
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Drogerieartikel
 - Apotheken, medizinisch orthopädischer Bedarf.
- Ausnahmsweise können gem. § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben, des produzierenden oder des be- oder verarbeitenden Betriebes zugelassen werden, wenn die angebotenen Waren in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Baugelbde ansässigen Hauptbetrieb stehen. Die Verkaufsfläche einer solchen Verkaufsstätte muss dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 2.1 Im eingeschränkten GE/E 1 dürfen bauliche Anlagen eine maximale Oberkante von 12 m, im eingeschränkten GE/E 2 von 15 m und im eingeschränkten GE/E 3 von 20 m oberhalb der Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks, nicht überschreiten.
- 2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Oberkante durch untergeordnete technische Aufbauten (Schrannsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) bis 20 m ist zulässig. Mobilfunkmasten sind unzulässig.

3. BAUWEISE
- In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesrecht zulässig.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
- In der nicht überbaubaren Grundstücksfäche in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE sind Stellplätze und Garagen gemäß §12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO, Ausstellungsflächen, Regallager, Schüttboxen für Materialien und Trafostationen zulässig.

5. IMMISSIONSSCHUTZ
- 5.1 Emissionskontingentierung
- 5.1.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den gekennzeichneten Teilflächen (TF) angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 bis 6.00 h) überschreiten.

Teilfläche	L _{eq} tags	L _{eq} nachts
TF 1	66 dB(A)/m²	51 dB(A)/m²
TF 2	66,5 dB(A)/m²	51,5 dB(A)/m²
TF 3	69 dB(A)/m²	53 dB(A)/m²
TF 4	66 dB(A)/m²	51 dB(A)/m²

- 5.1.2 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A, B, C und D erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente: A 0 dB(A), B 10 dB(A), C 5 dB(A), D 10 dB(A)
- 5.1.3 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB unterschreitet.
- 5.1.4 Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des geplanten Gewerbegebietes. Sie sind nicht binnenwirksam.
- 5.1.5 Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen.

- 5.2 Passiver Schallschutz gegenüber Verkehrslärm
- 5.2.1 Für Gebäude, die neu errichtet werden, gelten in dem gekennzeichneten Bereich IV folgende Schallschutzanforderungen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung einhalten. Für Schlafzimmer und Kinderzimmer ist der Einsatz von schalldämmenden Lüftungsoffnungen oder eine Belüftung mittels räumlichtechnischer Anlage vorzuziehen. Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baubestandsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs LPB müssen die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen ein erforderliches Bau-Schallschirm-Mass von R'w(ges) > 40 dB(A) einhalten. Weiterhin ist für schutzbedürftige Räume in diesem Bereich an den der Sollauer Straße zugewandten Gebäudefassaden der Einbau von schalldämmenden Lüftungsoffnungen oder eine Belüftung mittels räumlichtechnischer Anlage vorzuziehen. Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baubestandsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

6. ANPFLANZUNGEN
- Anpflanzung einer Baum-/Strauch-Hecke
- Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen.
- Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

*2 j. v. S. 60/100 = 2 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 – 100cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 m x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist alsseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzäun zu versehen. Der Wildschutzzäun ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung des Betriebsgeländes ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumabstärmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10% sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichung zu ersetzen.

7. ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- 7.1 Erhalt eines Einzelbaumes und Baumgruppe
- Der in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Einzelbaum (Eiche) sowie die Baumgruppe E 1 sind, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes zu ersetzen. (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm). Bei allen Hoch- und Tiebaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

7.2 Erhalt von Strauch-Baumhecken

Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern E 2 ist der Gehölzbestand, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, durch die Grundstückseigentümer vollständig und dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Gehölzbestand ist durch Neuanpflanzungen eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes oder Strauches gleichartig zu ersetzen. Die Artenauswahl und Pflanzqualität sind der Tabelle der textlichen Festsetzung Nr. 6 zu entnehmen.

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist der Baum- und Strauchbestand zu erhalten. Entlang der südlichen Grenze ist der vorhandene Baumbestand durch die Arten der textlichen Festsetzung Nr. 6 in Form einer 3-reihigen Strauch-Baumhecke zu ergänzen. Die verbleibende Fläche ist sich selbst zu überlassen. Naturnahe Anlagen zur Versickerung oder Rückhaltung von Oberflächenwasser sind zulässig. Erforderliche Pflegemaßnahmen für diese Anlagen sind zulässig.

Hinweise

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

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

BODENABLAGERUNGEN

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

FLÄCHEN FÜR SICHTFELDER

Im Einmündungsbereich der zu u. Ausfahrt zur B 71 sind Sichtdreiecke gem. RAL (Ausgabe 2012) mit den Scheitellängen 10 m / 11,0 m anzulegen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sich behindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten.

Nachrichtliche Übernahme

BAUVERBOTS- UND BESCHRÄNKUNGSZONEN ENTLANG DER B 71 (GEM. § 9 ABS. 1 UND ABS. 2 FSTRG)

1.1 Innerhalb der Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG (innerhalb eines Abstandes von 20 m vom Fahrbahnrand der B 71) sind bauliche Anlagen in Form von Hochbauten sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht zulässig.

1.2 Innerhalb der Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG (innerhalb eines Abstandes von 40 m vom Fahrbahnrand der B 71) sind keine Werbeanlagen zu errichten, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße beeinträchtigen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Füllschema der Nutzungsschablone

GE/E 1/2	Eingeschränktes Gewerbegebiet
0,8	Grundstückszahl (GFZ)
1,6	Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfäche
a	Geschlossenzahl (GFZ)
OK=12m	Verhältnis der Geschlossenzahl zur Grundstücksfäche
	Abweichende Bauweise
	Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß

Verkehrsflächen

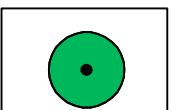


Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

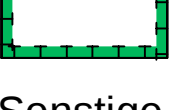
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

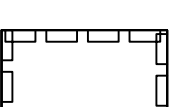


Erhalt von Einzelbäumen

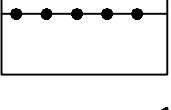


Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen



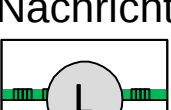
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



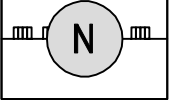
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung/unterschiedlicher Emissionskontingente TF 01 - TF 04



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: IV/LPB = Lärmpegelbereich



Richtungssektor für Zusatzkontingent (AB/IC/D), Bezugspunkt (P) (siehe textl. Festsetzung 5.1)

Nachrichtliche Übernahmen

Landschaftsschutzgebiet Nr.20 "Untere Rodau- und Wiedauniederung"

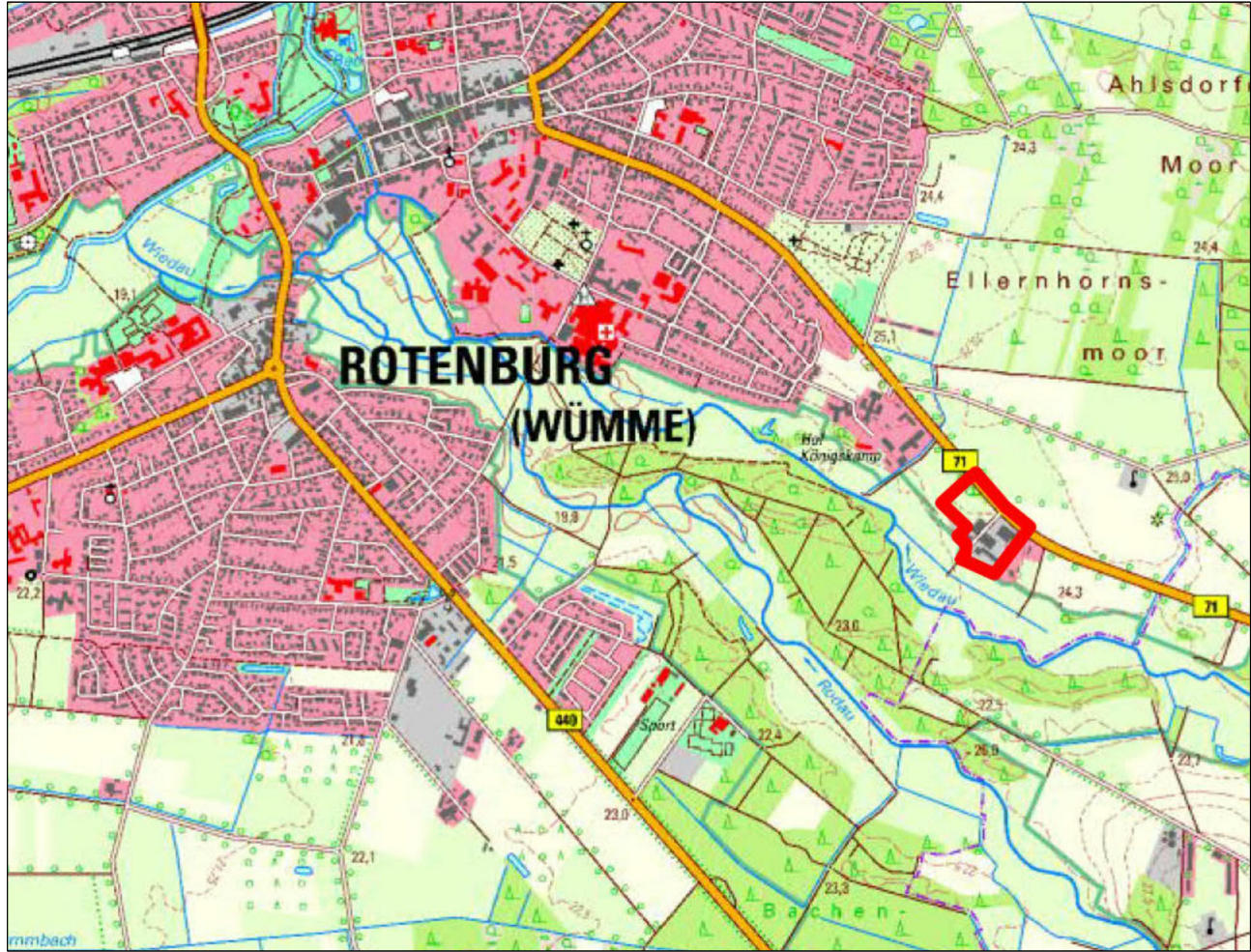


Naturschutzgebiet Nr. 49 "Wümmeniederung mit Rodau, Wiedau und Trochelbach"

Flächen für Sichtfelder



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



Präambel zum Bebauungsplan Nr. 94a

-- Gewerbegebiet Sollauer Straße südöstlich Hof Königskamp - Teil II --

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diesen Bebauungsplan Nr. 94a, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den

L.S. (Der Bürgermeister)



Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94a und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am öffentlich bekannt gemacht. Rotenburg (Wümme), den	Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94a hat in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen. Den berechtigten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anstreichen vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Rotenburg (Wümme), den
L.S. (Der Bürgermeister)	L.S. (Der Bürgermeister)
Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2017 LGLN Liegenschaftskarte und Liegenschaftskarten Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionalbereich Ostfriesland Mittelstadt & Schröder Stand 2020 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskartens und weist die üblicherweise bedeutenden baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Scheffel, den Mittelstadt & Schröder L.S. (Ort, best. Verm.-ng.)	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 94a 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)	L.S. (Der Bürgermeister)
Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 94a wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft Nord-Grün. Rotenburg (Wümme), den	Inkrafttreten Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 94a ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Rotenburger Kreiszeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 94a ist damit am rechtsverbindlich geworden. Rotenburg (Wümme), den
L.S. (M. Dieck)	L.S. (Der Bürgermeister)
Verletzung von Vorschriften Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 94a sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und Mängel des Abwägungsverganges beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 94a nicht geltend gemacht worden. Rotenburg (Wümme), den	
L.S. (Der Bürgermeister)	

Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr. 94a
- Gewerbegebiet Sollauer Straße südöstlich Hof Königskamp - Teil II -

M 1 : 1000