

Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Das Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Form eines Baumarktes mit branchenüblichen Sortimenten einschließlich Gartenbedarf und Pflanzen.

1.2 Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO:

- Baumarkt,
- Gartencenter,
- Holz- und Baustoffhandel,
- eine Betriebskantine,
- Gebäude und Räume für die Verwaltung, Sozialräume,
- Lagerhallen,
- Lagerflächen,
- Garagen und Stellplätze i.S. des § 12 BauNVO,
- Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO.

1.3 Im SO sind nicht branchenübliche Randsortimente bis zu einer Verkaufsfläche von 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

1.4 Im SO sind bauliche Anlagen für sportliche/kulturelle Zwecke mit einer Grundfläche von insgesamt max. 500 m² zulässig.

1.5 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen (Nr. 3) nicht zulässig.

1.6 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

1.7 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassene Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.8 Im eingeschränkten Gewerbegebiet 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

1.9 Ausnahmsweise können im GE/E gemäß § 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 Baugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen. Die Verkaufsfläche einer solchen Verkaufsstätte muss dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasie untergeordnet sein.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf max. 12,00 m bzw. 15,00 m über Gelände begrenzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des jeweiligen vorgelagerten Abschnitts der Bremer Straße bzw. der Otto-von-Guericke-Straße.

2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Oberkante durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig.

2.3 Im SO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 1 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

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. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (B) an der Südseite des Plangebietes sind Lagerflächen und Stellplätze zulässig. Anlagen zur Oberflächenwasserbeseitigung sind ebenfalls zulässig.

5. ZUFAHRTEN

Entlang der Bremer Straße sind zum Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ zwei Zufahrten und zum Gewerbegebiet eine Zufahrt in jeweils 10 m Breite zulässig.

6. ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN

Begrünung von Stellplatzflächen

Innerhalb des Sondergebietes „Bau- und Gartenmarkt“ ist, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, für je 5 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm. Eine Anrechnung von bereits vorhandenen Bäumen im Sondergebiet ist auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume zulässig.

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete hier: Bau- und Gartenmarkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

GE/E	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ)	Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche
0,8	---	a	---	---	---
OK 15 m	---	---	---	---	---

Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Parkplatz

Hauptversorgungsleitungen

ELT-Leitung (oberirdisch)

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Umgrenzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung hier: Oberflächenwasserbeseitigung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

HINWEISE

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

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

HOCHSPANNUNGSLEITUNG

Im Schutzbereich der Hochspannungsleitungen (A) ist mit Höhenbeschränkungen zu rechnen. Die Schutzbestimmungen der Avicon Netz GmbH sind bei der Bauausführung zu beachten (s. Anhang in der Begründung). Der Leitungstyp ist im Baugenehmigungsverfahren zu bestätigen.

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.

BELÄNGE DES ARTENSCHUTZES

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen und über eine Begleitung der Baufeldarbeiten vor Baubeginn sicherzustellen ist, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Zusätzlich ist die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Die Gehölze sind vor einer Rodung und die Gebäude vor Um- und Ausbaumaßnahmen nochmals von einem Gutachter auf Besitz zu untersuchen.

AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 3 der Flur 2 in der Gemarkung Hastedt durchzuführende Ausgleichsmaßnahme, Aufforstung eines standortgerechten, heimischen Laubmischwaldes ist dem Sonder- und Gewerbegebiet im Plangebiet zugeordnet.

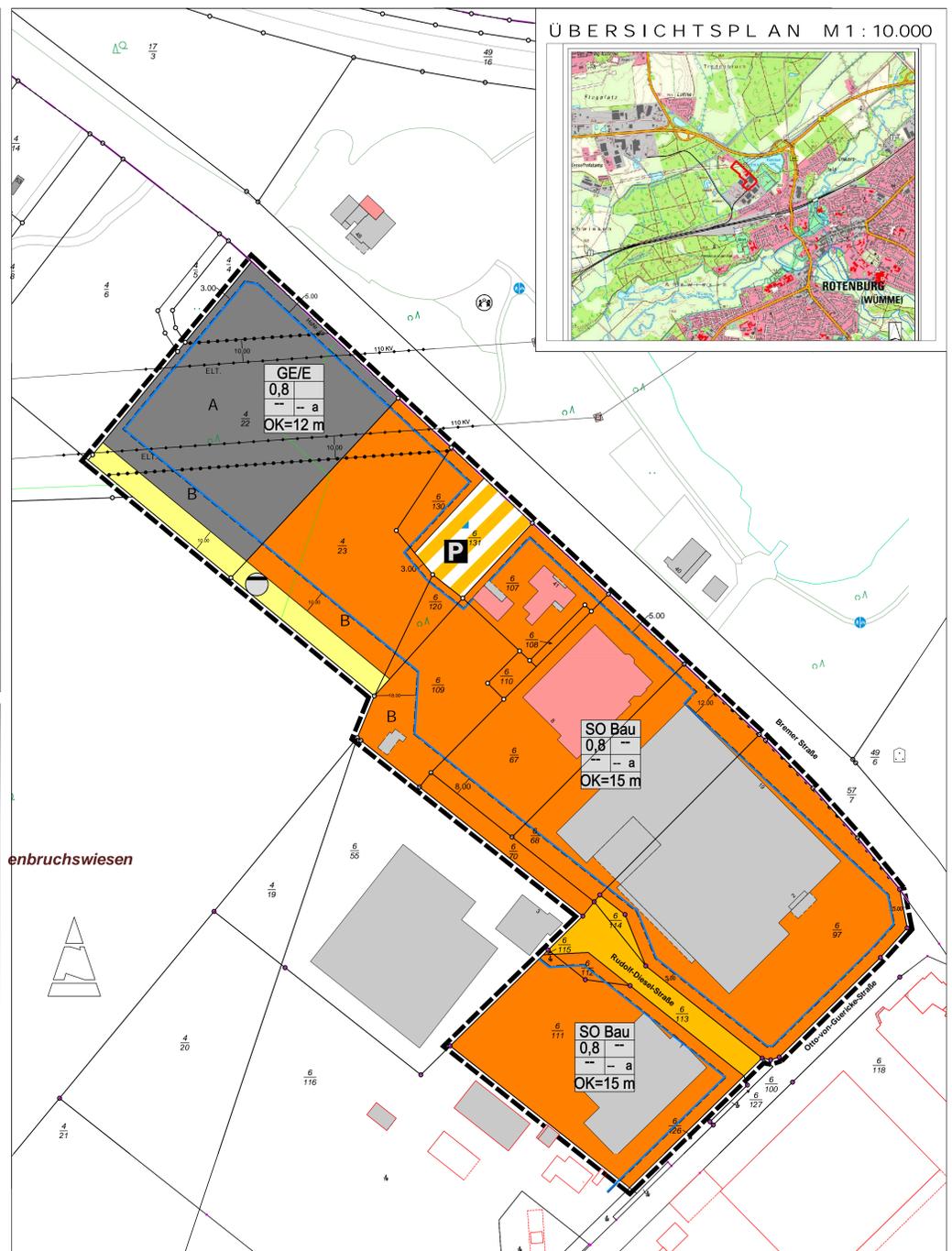
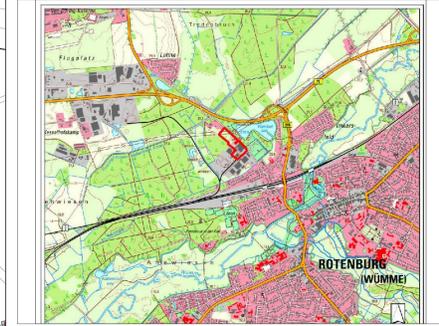
Präambel zum Bebauungsplan Nr. 43A

-- Westlich der Bremer Straße --

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NikomVG) hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diesen Bebauungsplan Nr. 43A, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

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

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43A beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am öffentlich bekannt gemacht.
Rotenburg (Wümme), den

L.S.
(Der Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterbehörde

Herausgeber: Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Osnabrück
Mittelsädt & Schneider

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskarten und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Stand 2021

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungsfähig.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheidel, den
Mittelsädt & Schneider
L.S.
(Ort. bes. Verm.-Ing.)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43A wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft Nord GmbH.
Rotenburg (Wümme), den

L.S.
(M. Diercks)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43A und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am öffentlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43A hat in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Ansuchen vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rotenburg (Wümme), den

L.S.
(Der Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 43A nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 43A ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Rotenburger Festsatzung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 43A ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme), den

L.S.
(Der Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Inverhieb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 43A sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und Mängel des Abwägungsganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 43A nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den

L.S.
(Der Bürgermeister)

Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr. 43A - Westlich der Bremer Straße -

M 1 : 1000