

Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Im GE sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen (Nr. 3) und Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 4) nicht zulässig.

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

1.3 Im Plangebiet sind folgende Einzelhandelsbetriebe, die an Endverbraucher verkaufen, mit Ausnahme nachfolgender Betriebe, nicht zulässig:

- Bau- und Heimwerkermärkte, Baustoffhandelsbetriebe,
- Kfz-Handelsbetriebe, Autzubehör, Reifen- und Zweiradhandel,
- Einzelhandel mit Teppichböden, Farben, Tapeten und Lacken,
- Einzelhandel mit Büroeinrichtungs- und bedarfsartikeln.

1.4 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
- Nahrungsmittel- und Genussmittel
- Drogerieartikel
- Apotheken, medizinisch orthopädischer Bedarf

1.5 Ausnahmsweise können gem. § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstellen 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 Baumasse untergeordnet sein.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf max. 10,50 m über Gelände begrenzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des jeweiligen vorgelagerten Abschnitts der zugehörigen Erschließungsstraße (Jeersdorfer Weg).

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

Flächenbezogene Schalleistungspegel
Im GE sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Schallemissionen den festgesetzten Schalleistungspegel nicht überschreiten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

GE		Ad der baulichen Nutzung	
0,7	--	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
--	a	Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche
OK 10,50m		---	Offene Bauweise

Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß

Sonstige Planzeichen

Flächenbezogener Schalleistungspegel

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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.

NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Es darf kein schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet abgeleitet werden.

BELEUCHTUNG
Dem FFH-Gebiet zugewandte Grundstücks- und Gebäudeteile sind so zu beleuchten, dass die Beleuchtungseinrichtung ausschließlich vom FFH-Gebiet weggerichtet ist. Zum Schutze der anliegenden Wümmeniederung ist ein Beleuchtungssystem im Gewerbegebiet zu verwenden, das möglichst bedarfsgerecht gesteuert wird und bei dem kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlt sowie keine Bereiche außerhalb der Nutzfläche ausleuchtet.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN
Die externen Ausgleichsflächen auf dem Flurstück 103/15 der Flur 2 der Gemarkung Sählingen und 318/3 Flur 4 Gemarkung Hemslingen sind dem Gewerbegebiet zugeordnet.

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



Präambel zum Bebauungsplan Nr. 66B

-- Jeersdorfer Weg Ost --

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diesen Bebauungsplan Nr. 66B, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

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



<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66B beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsblich bekannt gemacht.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den</p> <p>L.S. (Der Bürgermeister)</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66B und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66B hat in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt. Den betroffenen Tägern öffentlicher Beteiligte wurde mit Anschreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den</p> <p>L.S. (Der Bürgermeister)</p>
<p>Planunterlagen</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000 "Quelle": Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2020"</p> <p>Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osterndorf Mittelsdorf & Schöder</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskartens und weisen die sachlich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Stand 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>Scheefel, den</p> <p>Mittelsdorf & Schöder (Ort. best. Verm.ing.)</p> <p>L.S.</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 66B nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am die Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den</p> <p>L.S. (Der Bürgermeister)</p>
<p>Planverfasser</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66B wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft Nord GmbH.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den</p> <p>(M. Diercks)</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 66B ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Rotenburger Kreiszeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 66B ist damit am rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den</p> <p>L.S. (Der Bürgermeister)</p>
	<p>Verletzung von Vorschriften</p> <p>Innenhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 66B sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verfahren des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 66B nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den</p> <p>L.S. (Der Bürgermeister)</p>

Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr. 66B - Jeersdorfer Weg Ost -

M 1 : 1000

Stand 17.03.2022