

# Präambel

## der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 von Rotenburg

### - Zwischen Forst Ahlsdorf und Stadtgrenze Wohlsdorf -

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 sowie 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diese 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 von Rotenburg - Zwischen Forst Ahlsdorf und Stadtgrenze Wohlsdorf - bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am \_\_\_/\_\_\_/202\_ als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den \_\_\_/\_\_\_/202\_

Der Bürgermeister

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017.

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 11 BauNVO)

**SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) hier: Landwirtschaftliche Dienstleistungen

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**0,4** Grundflächenzahl als Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
**OK 12 m** Oberkante als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
Bezugspunkt OK Fahrbahn Gemeindegeweg, 38,03 m ü.NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

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

**Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

### 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

### 5. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 6. Kennzeichnung ohne Normcharakter

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Höhenmesspunkte gem. Bestandsplan
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Bemaßung in Metern

## Hinweise als nachrichtliche Übernahme:

- Wasserschutzgebiet:** Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes (WSG) Rotenburg Stadt der Stadtwerke Rotenburg. Die Verordnung des Landkreises Rotenburg (Wümme) über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes Wasserwerk Rotenburg der Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 02.10.2013 ist zu beachten.
- Denkmalschutz:** Im Gebiet des Bebauungsplans 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.
- Bauzeitenregelung zum Artenschutz** Als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) haben die Rückbauarbeiten an den Fermenterbehältern nach Beendigung der Brutzeitperiode (April bis Juni) stattzufinden. Brutaktivität ist durch eine vorherige Kontrolle auszuschließen.
- CEF-Maßnahme** Als CEF-Maßnahme (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) sind nach Beendigung der Rückbauarbeiten an den verbleibenden Fermenterbehältern 20 Ersatznistkästen für Stare (Fluglochdurchmesser 45 mm) und 17 Ersatznistkästen für Sperlinge anzubringen. Die Untere Naturschutzbehörde ist darüber zu informieren. Die Ersatznistkästen sind einmal jährlich im Herbst zu reinigen und zu prüfen.

## Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)  
Im sonstigen Sondergebiet "Landwirtschaftliche Dienstleistungen" gem. § 11 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:
  - Anlagen zur Annahme, Lagerung und Aufbereitung nachwachsender Rohstoffe und organischer Düngemittel (Grünschnitt, Gülle, Gärreste, Mist, o.ä.) sowie von Nebenprodukten der Lebensmittelverarbeitung,
  - Anlagen zur Stromspeicherung,
  - befestigte Arbeitsflächen,
  - Betriebsgebäude,
  - Anlagen zur Entwässerung,
  - Nebenanlagen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 2 BauNVO)  
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,7.
- Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)  
Im Plangebiet ist die Höhe der baulichen Anlagen auf eine Oberkante (OK) von 12,00 m Höhe (gemessen von der Fahrbahnoberkante des westlich angrenzenden Gemeindegeweges; siehe Bezugspunkt in der Plangrundlage) begrenzt.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die bestehende Gehölzpflanzung aus standortgemäßen heimischen Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Folgende Arten sind zu verwenden:
    - Bäume 1. Ordnung:** 7% Rotbuche (Fagus sylvatica), 8% Stieleiche (Quercus robur),
    - Bäume 2. Ordnung:** 5% Salweide (Salix caprea), 10% Eberesche (Sorbus aucuparia),
    - Sträucher:** 10% Haselnuss (Corylus avellana), 15% Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), 15% Schlehe (Prunus spinosa), 10% Hundrose (Rosa canina), 10% Grauweide (Salix cinera), 10% Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)Qualität: Heister: 2 x verpflanzt, Höhe von 150 bis 175 cm und Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm, Pflanzabstand: Eine Pflanze pro m².
  - Pflegemaßnahmen:  
Ein regelmäßiger Schnitt der Sträucher ist erforderlich, um einen dichten, strauchartigen Wuchs zu erhalten.

## Übersichtskarte mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs M 1: 5000



<b>Aufstellungsbeschluss</b> Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am 13.10.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 von Rotenburg - Zwischen Forst Ahlsdorf und Stadtgrenze Wohlsdorf - beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Rotenburg (Wümme), den ___/___/2022 Der Bürgermeister	<b>Öffentliche Auslegung</b> Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am 23.03.2022 der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 von Rotenburg - Zwischen Forst Ahlsdorf und Stadtgrenze Wohlsdorf - und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 von Rotenburg - Zwischen Forst Ahlsdorf und Stadtgrenze Wohlsdorf - hat vom 11.04.2022 bis 13.05.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Rotenburg (Wümme), den ___/___/2022 Der Bürgermeister
<b>Planunterlage</b> Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS) Maßstab: 1:1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Datum: © 2021 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)	<b>Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) hat der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 von Rotenburg - Zwischen Forst Ahlsdorf und Stadtgrenze Wohlsdorf - nach Prüfung aller eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ___/___/202_ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Rotenburg (Wümme), den ___/___/202_ Der Bürgermeister
Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze (mit Stand vom 23.06.2021) 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. Die Vervielfältigung ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12.12.2002 ( Nds. GVBl. Nr. 12/003, Seite 5) nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. Scheefel, den _____ Gerald Schröder Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	<b>Inkrafttreten</b> Der Beschluss der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 von Rotenburg - Zwischen Forst Ahlsdorf und Stadtgrenze Wohlsdorf - ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ___/___/202_ im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 von Rotenburg - Zwischen Forst Ahlsdorf und Stadtgrenze Wohlsdorf - ist damit am ___/___/202_ rechtsverbindlich geworden. Rotenburg (Wümme), den ___/___/202_ Der Bürgermeister
<b>Planverfasser</b> Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 von Rotenburg - Zwischen Forst Ahlsdorf und Stadtgrenze Wohlsdorf - wurde ausgearbeitet durch das Büro: MOR GBR SCHEESELER WEG 9 27356 ROTENBURG (WÜMME) Rotenburg (Wümme), den ___/___/2022 Planverfasser	<b>Verletzung von Vorschriften</b> Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 von Rotenburg - Zwischen Forst Ahlsdorf und Stadtgrenze Wohlsdorf - sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden. Rotenburg (Wümme), den ___/___/202_ Der Bürgermeister

# Stadt Rotenburg (Wümme)

## 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7

### -Zwischen Forst Ahlsdorf und Stadtgrenze Wohlsdorf-

### Entwurf zum Satzungsbeschluss

Stand 02.06.2022

# M 1: 1.000