

Präambel

des Bebauungsplanes

Nr. 2 von Borchel

– Sondergebiet Heizzentrale und Fischzucht nördlich

Littje Dörf -

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 sowie 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diesen Bebauungsplan Nr. 2 von Borchel - Sondergebiet Heizzentrale und Fischzucht nördlich Littje Dörf - 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

Sonstiges Sondergebiet

(§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GR 250

bauraumbezogene maximal zulässige Grundfläche - GR mit Flächenangabe in m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

SO

Fischzucht & Heizzentrale

Nutzungsschablone

Bauliche Nutzung: Sonstiges Sondergebiet

Bauweise: Offene Bauweise

Firsthöhe in m, Höchstmaß: 9.00

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Hier: private Erschließung

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

8. Kennzeichnung ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksnummern

Gebäudebestand mit Nebengebäuden

Bemaßung in Metern

Mischwald

Nadelwald

Übersichtskarte mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs M 1: 5000

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Baugebiet wird gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Fischzucht & Heizzentrale festgesetzt.

Zulässig sind ausschließlich folgende Nutzungen:

die Errichtung und der Betrieb einer Heizzentrale

die Errichtung und Betrieb einer Fischzucht- und Lagerhalle

die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb der mit 1-3 bezeichneten Flächen wird bauraumbezogen je Fläche eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt.

Nr. 1: max. GH: 250 m²

Nr. 2: max. GH: 250 m²

Nr. 3: max. GH: 600 m²

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) auf 9,00 m beschränkt. Der obere Bezugspunkt zur Messung der Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Oberkante der Dachhaut (Firsthöhe) am höchsten Punkt.

Die untere Bezugshöhe ist die Höhe der Oberkante des privaten Erschließungsweges mittig zum Übergang ins Sondergebiet.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Festgesetzt wird eine offene Bauweise (o) in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und eine Gesamtlänge von 50,00 m nicht überschreiten dürfen.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie Anlagen zur Oberflächenentwässerung und Lagerplätze sind, mit Ausnahme eines 3 m breiten Streifens entlang der östlichen Grundstücksgrenze zum Dorfgemeinschaftshaus, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a und 25b BauGB)

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen ist auf 5 m Breite eine 3-reihige Hecke anzulegen. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste des Maßnahmenblattes V „Feldhecke“ des Landkreises Rotenburg (Wümme), das der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Dies können z. B. sein: Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Faulbaum (Rhamnus frangula).

Die Pflanzqualität der Sträucher soll je nach Art und Größe betragen: baumartige Gehölze als leichte Heister 100- 150 cm, strauchartige als verpflanzte Sträucher 60 -100 cm, ggf. Hochstämmle (Stammumfang 10-12 cm).

Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen und ist anschließend zu sichern, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten Anpflanzung sind max. 2 Durchfahrten mit bis zu 5 m Breite zulässig.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichnete Fläche wird ein Leitungsrecht zur Führung unterirdischer Versorgungsleitungen zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Artenschutz

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 15 Grad zugelassen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Carports oder Garagen können auch mit flacheren Dächern versehen werden.

2. Dächer - Dachneigung (§84 (3) Nr. 1 NBauO)

3. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE

1. Artenschutz

Die Herstellung der Bauflächen hat im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zu erfolgen. Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden.

2. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme), mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

3. Altablagerungen

Treten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage, so ist unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Hopfengarten 2, 27356 Rotenburg (Wümme) zu benachrichtigen und die weiteren Arbeiten sind bis auf Weiteres einzustellen.

4. Kampfmittel

Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, zu informieren.

5. Niederschlagswasserabfluss

Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser ist auf den eigenen Grundstücksflächen zu versickern. Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nachweislich nicht möglich, so ist mit dem Landkreis Rotenburg (Wümme) im Zuge einer erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung eine alternative Lösung abzustimmen.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am ____20__ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 von Borchel - Sondergebiet Heizzentrale und Fischzucht nördlich Littje Dörf - beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am ____20__ ortsüblich bekannt gemacht.

Rotenburg (Wümme), den ____202__

Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am ____20__ dem Bebauungsplan Nr. 2 von Borchel - Sondergebiet Heizzentrale und Fischzucht nördlich Littje Dörf - und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am ____20__ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2 von Borchel - Sondergebiet Heizzentrale und Fischzucht nördlich Littje Dörf - hat vom ____20__ bis ____20__ gem. § 3 Abs. 2 Bau GB öffentlich ausgelegen.

Rotenburg (Wümme), den ____202__

Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)

Maßstab: 1: 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Datum: © 2023

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die sachlich bedingten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze (mit Stand vom 22.08.2023) 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. 1/2003, Seite 5) nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.

Vissehhvede, den ____202__

Setz

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) hat den Bebauungsplan Nr. 2 von Borchel - Sondergebiet Heizzentrale und Fischzucht nördlich Littje Dörf - nach Prüfung aller eingegangenen Stellungnahmen gemäß §3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ____20__ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den ____202__

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 2 von Borchel - Sondergebiet Heizzentrale und Fischzucht nördlich Littje Dörf - ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am ____202__ im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 2 von Borchel - Sondergebiet Heizzentrale und Fischzucht nördlich Littje Dörf - ist damit am ____202__ rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme), den ____202__

Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 2 von Borchel - Sondergebiet Heizzentrale und Fischzucht nördlich Littje Dörf - 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 nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den ____202__

Der Bürgermeister

Stadt

Rotenburg (Wümme)

ROtenBURG WÜmME

Bebauungsplan Nr. 2

- Sondergebiet

Heizzentrale und Fischzucht

nördlich Littje Dörf -

Scoping

Stand 13.09.2023

M 1: 1.000