

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

SO

Sonstiges Sondergebiet

(§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GR 250

bauräumbezogene maximal zulässige Grundfläche - GR mit Flächenangabe in m²

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

SO

Fischzucht & Heizzentrale

O 0,3

FH 9,00 m

Nutzungsschablone

Bauliche Nutzung: Sonstiges Sondergebiet Fischzucht und Heizzentrale

Bauweise: Offene Bauweise

Grungflächenzahl/ GRZ: 0,3

Firsthöhe in m als 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 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 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

964

Flurstücksnummern

Gebäudebestand mit Nebengebäuden

Bemaßung in Metern

Mischwald

Nadelwald

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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Geltungsbereich (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Die nachstehende örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sondergebiet Heizzentrale und Fischzucht nördlich Littje Dörf“ von Borchel.

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

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.

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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 Betriebsleiterwohnhaus.

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

Innerhalb der mit 1-3 bezeichneten Flächen wird bauräumbezogen 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 Gesamtfläche 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. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1a BauGB)

6.1 Maßnahme A1 - Grünlandextensivierung (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Flächen (A1) innerhalb der Sondergebietsfläche ist, abzüglich der Fläche für die Feldhecke sowie einem zur Gartenanteile von 1.000 m², eine naturnahe, an Kräutern und Hochstauden, Süß- und Sauergräsern reiche Grünlandvegetation zu entwickeln. Die Bewirtschaftungsbedingungen sind dem Maßnahmenblatt 1 des Arbeitsblattes VII der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung des Landkreises Rotenburg (Wümme), Stand 2020, zu entnehmen, welches dem Umweltbericht als Anhang beigelegt ist.

6.2 Maßnahme A2 - Feldhecke (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der mit A2 benannten Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen ist durch den Grundstückseigentümer auf 5 m Breite auf einer Fläche von 1.018 m² ein Gehölzbestand mit folgender Zusammensetzung zu etablieren:

Pflanzenauswahl:	v.Hel. mB. 150-200 cm
Hängebirke (Betula pendula)	3j.v.S, 80-120 cm
Eberesche (Sorbus aucuparia)	3j.v.S, 80-120 cm
Gemeine Hasel (Corylus avellana)	3j.v.S, 80-120 cm
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)	3j.v.S, 80-120 cm
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	3j.v.S, 80-120 cm

Die Pflanzung erfolgt in versetzter Anordnung, mit einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,5 m. Es sind zu 10% die Baumarten Eiche und Birke zu pflanzen und zu 90% die ergänzenden Straucharten. Der Abstand der Bäume untereinander soll rund 10 m betragen. Die anzupflanzenden Gehölze müssen gebietseigener Herkunft (Nörddeutsche Tiefland, Vorkommensgebiet 1) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (AG gebietseneigene Gehölze, 2011) sein. Eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist vorzusehen. Die Pflanzungen sind für mind. 5 Jahre durch einen Wildschutzaun vor Verbiss zu schützen. Ausfälle von mehr als 10% sind zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Anpflanzung sind max. 2 Durchfahrten mit bis zu 5 m Breite zulässig.

Die Pflanz- und Pflegehinweise sind dem Maßnahmenblatt 2 des Arbeitsblattes V "Feldhecke" der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung des Landkreises Rotenburg (Wümme), Stand 2020, zu entnehmen, welches dem Umweltbericht als Anhang beigelegt ist.

6.3 Maßnahme A3 - Waldumwandlung (Aufforstung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den mit A3 benannten Flächen (721 m² und 2.203 m²) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist aus der mit Fichten bestockten Fläche (Weihnachtsbaumpflanzung) ein Laubwald aus einheimischen Arten (Laubwald jungbestand) zu entwickeln. Der Gehölzbestand ist mit folgender Zusammensetzung zu etablieren:

Hainbuche (Carpinus betulus) <th>3j.v.S, 80-120 cm</th>	3j.v.S, 80-120 cm
Stieleiche (Quercus robur)	3j.v.S, 80-120 cm
Hängebirke (Betula pendula)	3j.v.S, 80-120 cm

Die Pflanz- und Pflegehinweise sind dem Maßnahmenblatt 3 des Maßnahmenblattes III "Waldumbau" und dem Maßnahmenblatt 4 des Maßnahmenblattes I "Aufforstung" der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung des Landkreises Rotenburg (Wümme), Stand 2020, zu entnehmen. Die Maßnahmenblätter sind Umweltbericht als Anhang beigelegt.

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.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am ____20__ die Aufstellung des Bebauungsplanes 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

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Datum: © 2023 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen 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 Örtlichkeit 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.
Visselhövede, den
.....
Seltz
Örtlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 von Borchel - Sondergebiet Heizzentrale und Fischzucht nördlich Littje Dörf - wurde ausgearbeitet durch das Büro:
MOR PartG mbB
SCHESELER WEG 9
27356 ROTENBURG (WÜMME)
Rotenburg (Wümme), den ____202__
.....
Planverfasser

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ____20__ bis ____20__ gemäß amtlicher Bekanntmachung vom ____20__
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 Bebauungsplanes 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

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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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)

Bebauungsplan Nr. 2

- Sondergebiet

Heizzentrale und Fischzucht

nördlich Littje Dörf -

Entwurf

Stand 15.02.2024

M 1: 1.000