

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 „Gesundheitsbezogene Dienstleistungen“ festgesetzt.

Zulässig sind die folgenden Nutzungen:

- Bis zu zwei Wohneinheiten
- Anlagen für gesundheitsbezogene Dienstleistungen, Kurs- und Seminareinrichtungen für den o.g. Nutzungszweck
- Sonstige erforderliche Stellplätze und Nebenanlagen.

3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB & § 22 BauNVO)**

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

Auf der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der bestehende Baum- und Strauchbestand durch den Eigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch gleichartige- oder gleichwertige Neuanpflanzung zu schaffen.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebiets sind alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 50 cm, gemessen in 1 m Höhe, dauerhaft zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen im Umfeld der Bäume ist die Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (RSBB 2023) zu beachten. Beim Verlust von Bäumen ist Ersatz gleicher Art mit einem Stammdurchmesser von mind. 14 cm innerhalb der Sondergebietsfläche zu schaffen.

Auf den Flurstücken 59/2 und 367/2 wird in den entsprechend gekennzeichneten Teilbereichen ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer des Gebiets sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt und der örtlichen Versorgungsträger belegt.

Das ausgewiesene Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Gesundheitbezogene Dienstleistungen“ befindet sich innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Wiedau. Es gelten die Schutzbestimmungen der §§ 78 und 78 a des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG). Einrichtungen, die den Hochwasserabfluss einschränken (z. B. bauliche Anlagen, Zaune, Anpflanzungen, Verwallungen) sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen im Überschwemmungsgebiet nicht zulässig. Die bestehenden Geländehöhen sind zu erhalten.

Es ist sicherzustellen, dass die Hochwasserrückhaltefunktion nicht nennenswert beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen sind aufzustandern oder es sind entsprechende Retentionsräume zu schaffen.

Gebäude sind nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten. So können zum Beispiel durch den Verzicht auf eine Unterkellerung, die Wahl wasserbeständiger Baustoffe oder das Abdichten der Gebäude Schäden verringert werden.

Der Einbau von Heizölverbräucheranlagen ist gem. §78c WHG ausgeschlossen. Für die Energieversorgung sind weniger wassergefährdende Energieträger zu verwenden. Ausnahmen hiervon sind nur im Einzelfall auf konkreten Nachweis möglich, wenn gem. § 78 c WHG andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten nicht zur Verfügung stehen und die Anlage hochwassersicher errichtet werden kann.

Diesem Bebauungsplan liegen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert, sowie das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), zugrunde.

Der Beginn von Baumaßnahmen hat außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter, d.h. nicht zwischen dem 01.03. und dem 15.07., zu erfolgen. Gehölze dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. entnommen werden.

Bauliche Maßnahmen an den Bestandsgebäuden haben außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Vor Beginn von Sanierungs- oder Abrissarbeiten an Gebäuden oder bei Eingriffen in Altbaubestände sind diese aus konkrete Quartiershinweise von Fledermausvorkommen bzw. auf aktuell besetzte Vogelniststätten durch eine fachkundige Person zu prüfen. Sofern ein Besatz festgestellt werden sollte, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) abzustimmen.

Es sind insektenfreundliche Beleuchtungen im Außenbereich zu verwenden.

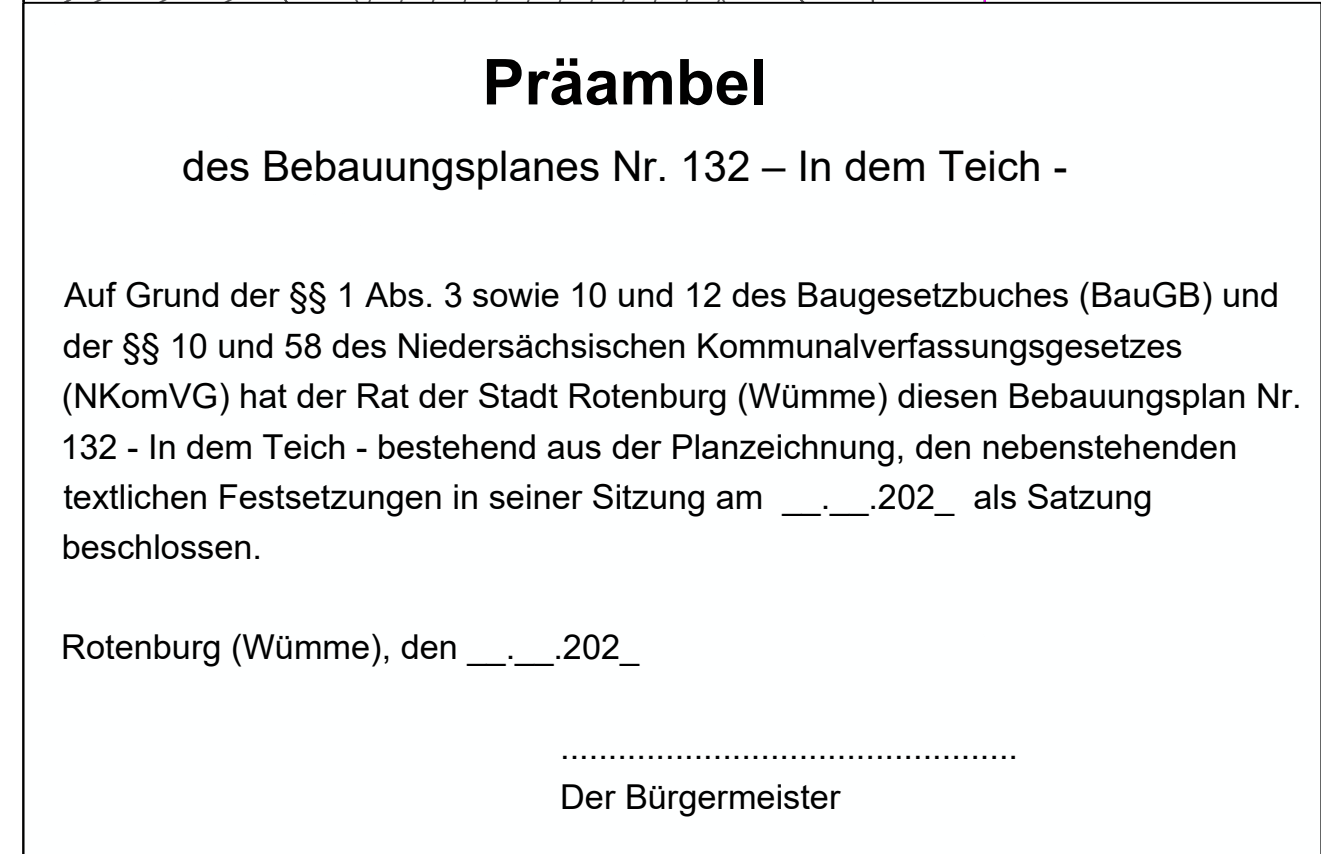
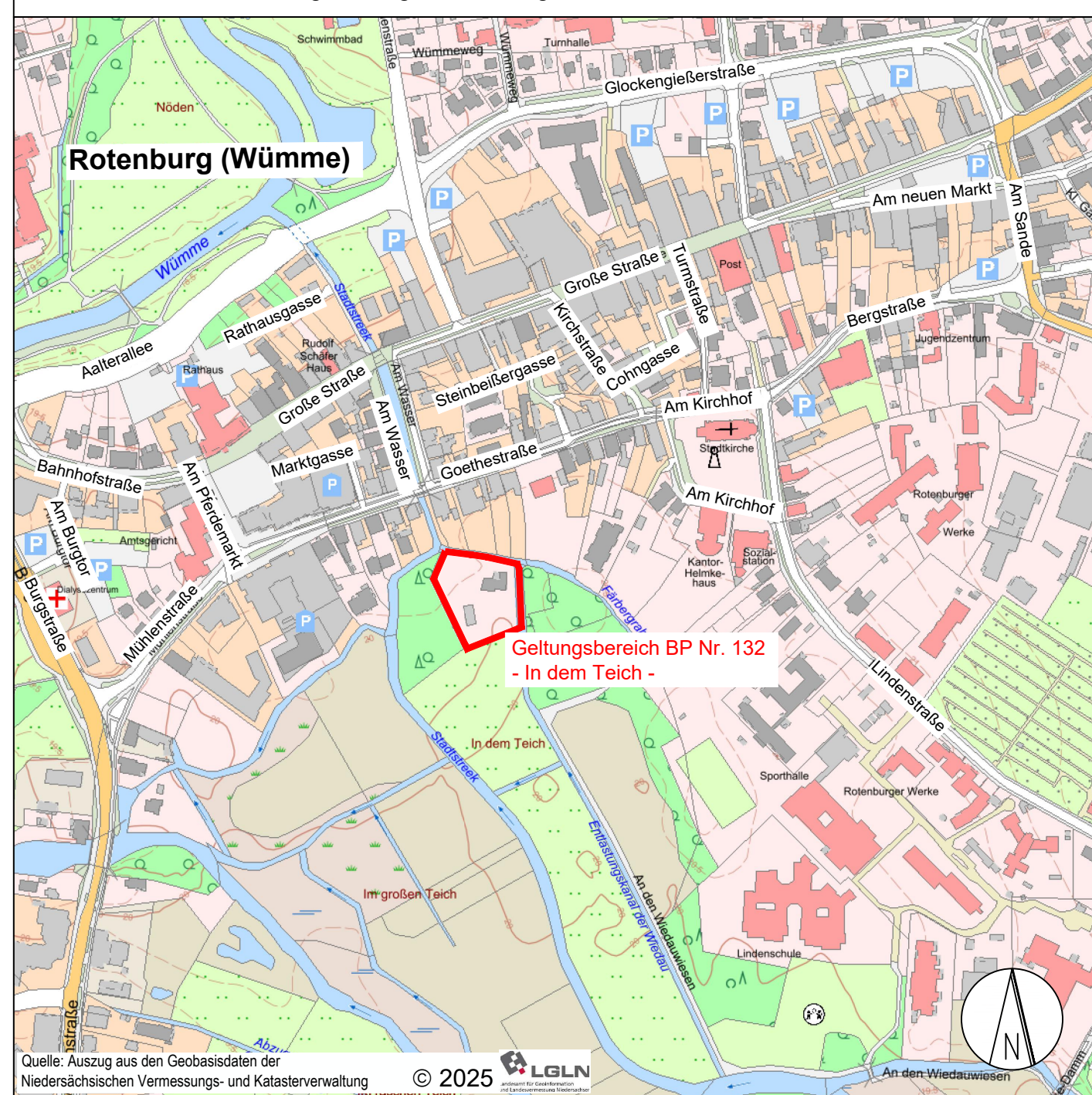
Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme), mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

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.

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.

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.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Rotenburg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.



MOR PartG mbB SCHESSER WEG 9 27356 ROTENBURG (WUMME)	M O R Mithras Mithras Mithras	Verletzung von Vorschriften Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 132 - In dem Teich - 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
--	---	---

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017.

 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Hier: „Gesundheitsbezogene Dienstleistungen“



SO Grundflächenbezogene Eigenschaften	
0,35	I
o	■

Nutzungsschablone
 Bauliche Nutzung: Sonstiges Sondergebiet
 Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0.35
 Vollgeschosse, Höchstmaß: 1
 Bauweise: Offene Bauweise

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

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

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

☐ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

	vorhandene Grundstücksgrenzen
$\frac{45}{3}$	Flurstücksnummern
	Gebäudebestand
	Bemassung in Metern
	Flurgrenze

Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr. 132
- In dem Teich -

Scoping
Stand 31.07.2025

M 1: 1.000