

Präambel des Bebauungsplanes Nr. 3 von Borchel

– Sondergebiet Heizzentrale östlich Borchelhof –

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. 3 von Borchel - Sondergebiet Heizzentrale östlich Borchelhof - 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)
hier: Heizzentrale

2. Maß der baulichen Nutzung

SO Heizzentrale	Nutzungsschablone Bauliche Nutzung: Sonstiges Sondergebiet Heizzentrale Bauweise: Offene Bauweise max. zul. GRZ: 0,8 Firsthöhe in m als Höchstmaß: 9,00
o 0,8 FH 9,00 m	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

4. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

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

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

6. Sonstige Planzeichen

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

7. Kennzeichnung ohne Normcharakter

 vorhandene Grundstücksgrenzen

 Flurstücksnummern

 Gebäudebestand mit Nebengebäuden

 Bemaßung in Metern

HINWEISE

1. Wasserschutzgebiet:
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes (WSG) Wasserwerk Nord des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land. Die Verordnung des Landkreises Rotenburg über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes Wasserwerk Nord des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land vom 21.12.2011 ist zu beachten.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

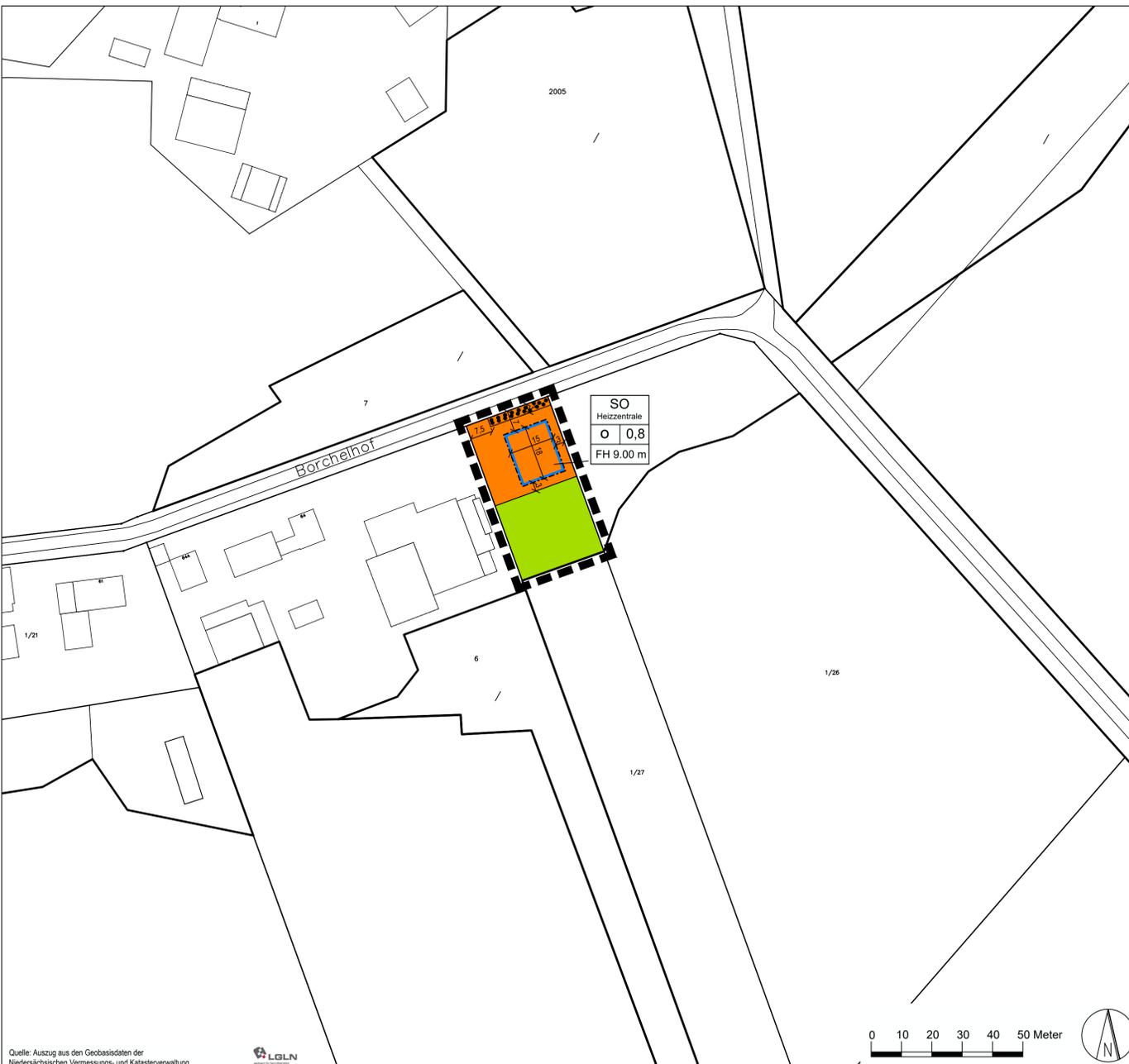
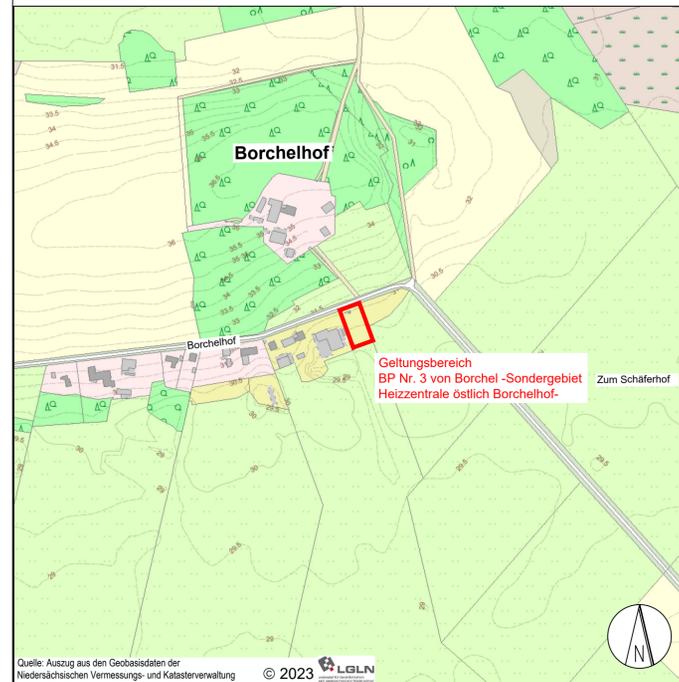
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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 Heizzentrale festgesetzt.
Zulässig ist ausschließlich folgende Nutzung:
- die Errichtung und der Betrieb einer Heizzentrale
- 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 umgebenden Geländeoberfläche.
- 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.
- 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 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Fläche mit Bindung für die Bepflanzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm, gemessen in 1m Höhe, dauerhaft zu erhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Geltungsbereich** (§ 84 Abs. 3 NBauO)
Die nachstehende örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sondergebiet Heizzentrale östlich Borchelhof“ von Borchel.
- 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.
- 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.

Übersichtskarte mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs M 1: 5000



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



<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am _____.20_ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 von Borchel - Sondergebiet Heizzentrale östlich Borchelhof - beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____.20_ ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den _____.202_</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am _____.20_ dem Bebauungsplan Nr. 3 von Borchel - Sondergebiet Heizzentrale östlich Borchelhof - und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____.20_ ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 von Borchel - Sondergebiet Heizzentrale östlich Borchelhof - hat vom _____.20_ bis _____.20_ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den _____.202_</p> <p>Der Bürgermeister</p>
<p>Planunterlage</p> <p>Kartgrundlage: 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)</p> <p>Die Kartgrundlage 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.</p> <p>Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>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.</p> <p>Viseshöhe, den _____</p> <p>Seitz Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) hat den Bebauungsplan Nr. 3 von Borchel - Sondergebiet Heizzentrale östlich Borchelhof - nach Prüfung aller eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____.20_ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den _____.202_</p> <p>Der Bürgermeister</p>
<p>Planverfasser</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 von Borchel - Sondergebiet Heizzentrale östlich Borchelhof - wurde ausgearbeitet durch das Büro:</p> <p>MOR PartG mbB SCHEESLER WEG 9 27356 ROTENBURG (WÜMME)</p> <p>Rotenburg (Wümme), den _____.20_</p> <p>Planverfasser</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 3 von Borchel - Sondergebiet Heizzentrale östlich Borchelhof - ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____.20_ im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 3 von Borchel - Sondergebiet Heizzentrale östlich Borchelhof - ist damit am _____.20_ rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den _____.202_</p> <p>Der Bürgermeister</p>
<p>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____.20_ bis _____.20_ gemäß amtlicher Bekanntmachung vom _____.20_</p> <p>Rotenburg (Wümme), den _____.202_</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Verletzung von Vorschriften</p> <p>Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 3 von Borchel - Sondergebiet Heizzentrale östlich Borchelhof - 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.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den _____.202_</p> <p>Der Bürgermeister</p>

Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr. 3 - Sondergebiet - Heizzentrale östlich Borchelhof -

Entwurf
Stand 15.02.2024

M 1: 1.000