

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Sondergebiet Rotenburger Werke / Tagesförderstätte**  
Das Sondergebiet dient dem Wohnen, dem Fördern und der Betreuung von Menschen mit Behinderung in den Rotenburger Werken der Inneren Mission. Das Sondergebiet mit den hierzu erforderlichen Einrichtungen soll eine umfassende Teilhabe von Menschen mit Behinderung am gesamten Leben im Sozialraum (Inklusion) ermöglichen.

1.1 Im Sondergebiet SO sind folgende Einrichtungen allgemein zulässig:

- Fachpflegeeinrichtungen und Tagesförderstätten für Menschen mit Behinderung,
- Wohnungen für Menschen mit Behinderung und Bedienstete der Rotenburger Werke,
- therapeutische Einrichtungen und Dienstleistungen zur Betreuung der Bewohner der Rotenburger Werke,
- eine Verkaufsstätte für Produkte überwiegend aus Einrichtungen der Rotenburger Werke (landwirtschaftliche, gartenbauliche und sonstige Produkte aus den Werk- und Förderstätten) und ergänzende Produkte aus der Region mit einer Verkaufsfläche bis zu 200m<sup>2</sup>,
- ein Restaurant/ Cafe für Menschen mit Behinderung, Bedienstete der Rotenburger Werke und Besucher mit einer Grundfläche bis zu 200m<sup>2</sup>,
- dem Vorhaben dienende Werkstätten und Lagerhallen,
- Verwaltungs-, Büro- und Sozialräume für die zulässigen Nutzungen,
- Anlagen für gärtnerische Nutzung der zulässigen Nutzung,
- Stellplätze und Nebenanlagen,
- Anlagen für die Regenwasserbeseitigung.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet SO darf die Grundflächenzahl von 0,7 durch die unter 1.1 genannten baulichen Anlagen und Einrichtungen nicht überschritten werden.

### 3. Höhe baulicher Anlagen

Die baulichen Anlagen dürfen eine Gebäudeoberkante von 10,00 m, bezogen auf die endgültige Fahrbahnoberkante der im Plangebiet festgesetzten Straßenverkehrsfläche, nicht überschreiten.

### 4. Sockelhöhen

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden dürfen im Plangebiet höchstens 50 cm über dem endgültigen Terrain des jeweiligen Baugrundstücks - gemessen in der Mitte der Gebäudefront des Gebäudes - liegen.

### 5. Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude über 50 m Länge zulässig.

### 6. Nebenanlagen

In den gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (A) sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.

### 7. Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der Gehölzbestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB durch den Grundstückseigentümer vollständig zu erhalten. Abgängiger Gehölzbestand ist durch Neuanpflanzungen eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes oder Strauches gleichartig zu ersetzen.

Die Artenauswahl und Pflanzqualität ist der Tabelle der textlichen Festsetzung Nr. 6 zu entnehmen.

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

### 8. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmenfläche ist ein naturnaher Waldlandschaft zu entwickeln. In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist vorwiegend die Anpflanzung von Laubsträuchern vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich, zum bestehenden Wald können vereinzelt auch Laubbäume angepflanzt werden. Die Bäume dürfen jedoch maximal so hoch sein, wie ihr jeweiliger Abstand zur Baumgrenze.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<b>Bäume</b>		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzalre	2   v. S. 80/120
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	3   v. S. 60/100
<i>Fraxinus excelsior</i>	Eiche	3   v. S. 80/120
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	3   v. S. 80/120
<i>Prunus padus</i>	Frische Traubenkirsche	3   v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3   v. S. 80/120
<b>Sträucher</b>		
<i>Corylus avellana</i>	Häselnuss	3   v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3   v. S. 80/120
<i>Eonymus europaea</i>	Pflaumenblüthen	2   v. S. 60/100
<i>Ribes fruticosum</i>	Freibaum	3   v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohrenweide	1   v. S. 60/80
<i>Salix cinerea</i>	Grünweide	1   v. S. 60/80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3   v. S. 60/100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2   v. S. 60/100

**Pflanzverband:** 1 Pflanze pro m<sup>2</sup>. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m.

**Einzäunung:** Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbis 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung des Sondergebietes ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite der Maßnahmenfläche zulässig.


**Umsetzung:** Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

### 9. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 102/2 der Flur 19 in der Gemarkung Rotenburg durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Sondergebiet zugeordnet.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

 Sonstige Sondergebiete hier: Rotenburger Werke

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone


SO		Art der baulichen Nutzung	
0,7	II o/a	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche
OK max. 10,00		Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Offener/ abweichende Bauweise
Gebäudeoberkante als Höchstmaß			


Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen


 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Naturschutz

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahmen

 Wasserschutzgebiet Schutzzone III

## Präambel des Bebauungsplanes Nr. 110

--Fachpflegeeinrichtung Ecke Brockeler Straße/Brockmanns Wiesenweg --

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diesen Bebauungsplan Nr. 110, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. ....  
(Der Bürgermeister)

## HINWEISE

### 1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

### 2. ALTLASTEN

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

### 3. WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet des Wasserwerks Rotenburg der Stadtwerke Rotenburg (Wümme) (Schutzzone III A). Die sich aus § 4 ergebenden Einschränkungen und Genehmigungsvorbehalte der Verordnung des Landkreises Rotenburg (Wümme) über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes Wasserwerk Rotenburg vom 02.10.2013 sind zu beachten.

### 4. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

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 Denkmal-schutzbehörde, 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.

### Aufstellungsschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 ..... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht. Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. ....  
(Der Bürgermeister)

Planunterlagen  
Kartengrundlage: Längsschnittkarte Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2015

  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Osterruf  
Mittelstadt & Schroder

Die Planunterlagen erreichen den Inhalt des Längsschnitts und weisen die räumlich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze standortgerecht nach.

Stand von August 2016

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch exakt.

Die Übermaßigkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwirkend möglich.

Scheibel, den .....

Mittelstadt & Schroder .....

L.S. ....  
(Der Bürgermeister)

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 110 wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft Nord GmbH, Rotenburg (Wümme), den .....

.....  
(Planverfasser)

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 110 ..... die Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung werden am ..... öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 110 hat in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Der betroffenen Teilgen: öffentlicher Beträge wurde mit Anträgen von ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. ....  
(Der Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 110 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Sitzung § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. ....  
(Der Bürgermeister)

### Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 110 ist gemäß § 11 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 109 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme), den .....

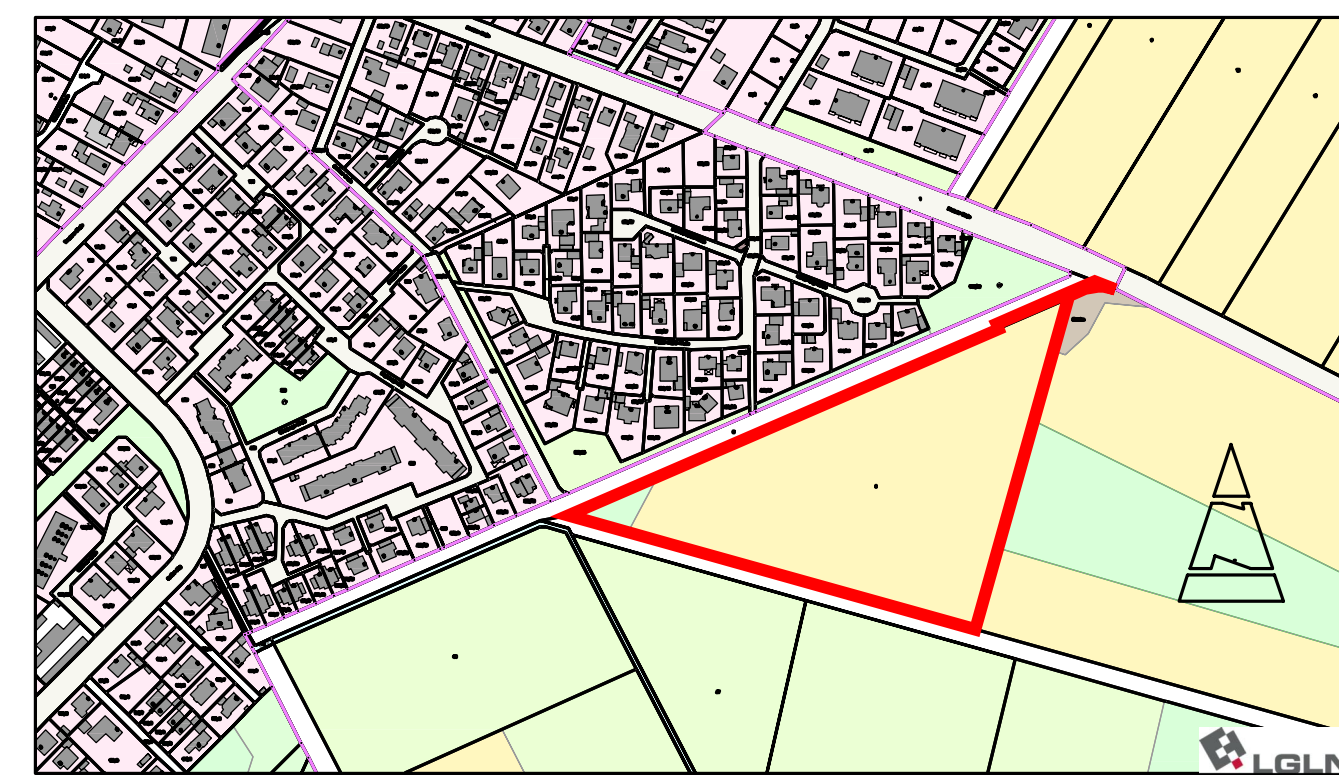
L.S. ....  
(Der Bürgermeister)

### Vertretung von Vorschriften


Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 110 sind die Vertreter von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Vertretung von Vorschriften über das Verhalten des Bauherrn und des Flächenutzungsgebietes und Mängel des Anmeldeverfahrens beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 110 nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. ....  
(Der Bürgermeister)



# Stadt Rotenburg (Wümme)



ROTEBURG WÜMME

## Bebauungsplan Nr. 110

- Fachpflegeeinrichtung Ecke Brockeler Straße/  
Brockmanns Wiesenweg -

M 1 : 1.000

