

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Sottrum diesen Bebauungsplan Nr. 75 "Alte Sägerei" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift in seiner Sitzung am ____20__ als Satzung und die Begründung beschlossen.

Das Planverfahren wurde gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Sottrum, den

Hans-Jürgen Krahn
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sottrum hat in seiner Sitzung am ____20__ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 "Alte Sägerei" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ____20__ ortsüblich bekannt gemacht.

Sottrum, den

Hans-Jürgen Krahn
Bürgermeister

Plangrundlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)

Maßstab: 1: 1.000

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

Datum: © 2021

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gestattet.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze (Stand vom **03.12.2019**) 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.

Rotenburg, den

Regionaldirektion Otterndorf - Katasteramt Rotenburg

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 75 "Alte Sägerei" wurde ausgearbeitet von der

M O R PartG mbB

Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg (Wümme)

Tel.: 04261-81 91 80

E-Mail: info@morarchitekten.de

Rotenburg, den ____20__

Oesterling
Planverfasserin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sottrum hat in seiner Sitzung am ____20__ dem Entwurf und der Begründung des Bebauungsplans Nr. 75 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 "Alte Sägerei" und die Begründung haben vom ____20__ bis einschließlich ____20__ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Sottrum, den

Hans-Jürgen Krahn
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sottrum hat den Bebauungsplan Nr. 75 "Alte Sägerei" mit textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ____20__ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sottrum, den

Hans-Jürgen Krahn
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 75 "Alte Sägerei" ist gemäß § 10 BauGB am

im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 75 "Alte Sägerei" ist damit am ____20__ rechtsverbindlich geworden.

Sottrum, den

Hans-Jürgen Krahn
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 75 "Alte Sägerei" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Sottrum, den

Hans-Jürgen Krahn
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 2 BauNVO)



Mischgebiet
(§ 9 BauNVO)



eingeschränktes Gewerbegebiet, s. textl. Festsetzung Nr. 1.1
(§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)



Nutzungsschablone:
Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl als Höchstmaß und

zul. Zahl der Vollgeschosse

max. zul. Traufhöhe in m, s. textl. Festsetzung Nr. 2

max. zul. Firsthöhe in m, s. textl. Festsetzung Nr. 2

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzung Nr. 3

offene Bauweise, s. textl. Festsetzung Nr. 3



Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

8. Kennzeichnungen ohne Normcharakter



vorhandene Grundstücksgrenzen



nachrichtliche Übernahme aufgenommener Eichenbestand mit Angabe des Stammdurchmessers in 1 m Höhe



Flurstücksnummern



vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden



Bemaßung in Metern



Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung, s. textl. Festsetzung Nr. 2.2



Festlegung Teilflächen für Emissionskontingente s. textl. Festsetzung Nr. 1.1

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §1 Abs. 2 BauNVO)

1.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet/ GEe (§ 8 Bau NVO)

Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Folgende Einschränkungen werden getroffen:

Einzelhandelsbetriebe

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Versandhandel und Direktverkauf von im Gebiet hergestellten Produkten, nicht zulässig sind.

Vergnügungsstätten

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Immissionsschutz

Für die im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) zeichnerisch festgelegten Teilflächen TF I und TF II gelten folgenden Emissionskontingente:

Zulässig sind Vorhaben (Betrieb und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Tabelle Emissionskontingente tags und nachts gemäß DIN 45691:2006-12

| Teilfläche | LEK tags in dB | LEK nachts in dB |
|------------|----------------|------------------|
| TF I | 65 | 50 |
| TF II | 65 | 50 |

Die Prüfung der planerischen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die DIN 4109 Geräuschkontingentermittlung mit Ausgabedatum 2006-12 ist im Beuth Verlag zu beziehen oder bei der Gemeinde Sottrum, Am Eichkamp 12, 27367 Sottrum, zu den Geschäftszeiten einzusehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mind. 15 dB unterschreitet.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Sie sind nicht binnenwirksam.

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/ oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich rechtliche Verträge).

1.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet (MI) sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 genannten Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

2.1. Trauf- und Firsthöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Wandaußenfläche und der Oberkante der Dachhaut bezogen auf den jeweiligen Bezugspunkt.

Die Firsthöhe wird als Höhe zwischen Bezugspunkt und der äußeren Spitze des Firstes definiert. Bei Flachdächern gilt die jeweils festgesetzte Traufhöhe als max. zulässige Gebäudehöhe.

Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige Sonderbauteile unberücksichtigt. Dachgauben, Traufen von Krüppelwälmern sowie von untergeordneten Gebäudeteilen (Vordächer, Erkervorbauten u. ä.) sind von den Höhenfestsetzungen der Traufhöhe ausgenommen.

2.2. Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die max. Trauf- und Firsthöhen sind bezogen auf die jeweils zeichnerisch festgesetzten Bezugspunkte, BZP 1 im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) und BZP 2 im Mischgebiet (MI), zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Firsthöhen bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige Sonderbauteile unberücksichtigt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Mischgebiet (MI) sind die Gebäude in der offenen Bauweise (o) mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind in der abweichenden Bauweise (a) Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bei denen es sich um Gebäude handelt, müssen einen Abstand von mind. 5 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten.

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

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

Auf der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen ist der Bestand an Bäumen und Sträuchern zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Bei Verlust ist durch den umgehend Ersatz durch Neupflanzungen zu schaffen. Für Baum- und Strauchpflanzungen sind nur standort- heimische Arten gem. Gehölzliste im Merkblatt Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Landkreises Rotenburg (s. Anhang der Begründung) zulässig.

5.2. Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

Der auf der Planzeichnung gekennzeichnete Eichenbestand von 4 Einzelbäumen mit Stammdurchmessern > 50 cm im Südosten des Flurstücks 158 ist dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Insbesondere bei Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelbereich gem. DIN 18920 zu schützen.

Bei unvermeidlichem Verlust ist im Vorfeld eine Fallgenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) einzuholen und es sind Ersatzpflanzungen zu tätigen und abzustimmen.

Planzeichnung



Hinweise

1. Artenschutz

Die Baumfällungen im Zuge von Baumaßnahmen haben außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende September) zu erfolgen. Vor Beginn von Sanierungs- oder Abrissarbeiten an Gebäuden oder bei Eingriffen in Altbaubestände sind diese durch eine fachkundige Person auf Fledermausvorkommen bzw. auf Vogelniststätten zu untersuchen.

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. Entwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen. Im Zuge von Neubauten ist die Entwässerung für alle im Geltungsbereich befindlichen Gebäude und Grundstücke mit dem Landkreis Rotenburg (Wümme) abzustimmen. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag beizufügen.

6. DIN-Normen

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Sottrum während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.

Örtliche Bauvorschriften

1. Werbeanlagen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Freistehende Werbeanlagen sind innerhalb des Plangebietes nur zulässig, wenn sie neben der zugehörigen baulichen Anlage angeordnet sind und sich in Dimensionierung und Ausführung in das Gesamtbild der Umgebung einfügen. Die Höhe der Werbeanlagen darf dabei die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit Lichtwechsel, laufendem Licht, Blinklicht und sich bewegende Anlagen sind nicht zulässig.

2. 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.

Gemeinde Sottrum Bebauungsplan Nr. 75 "Alte Sägerei"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
-Stand: 08.03.2024-

Übersichtskarte mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs M 1: 5.000

