

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Allgemeines Wohngebiet (WA)
Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
Als hochzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude werden für Einzelhäuser 2 Wohnungen und für eine Hausenheit (Reihenhaus) einer Hausgruppe oder 1 Doppelhaushälfte 1 Wohnung festgesetzt.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Die zulässige Grundfläche GR darf durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche insgesamt bis zu einer Grundflächenzahl - GRZ - von höchstens 0,45 überschritten werden.

HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN, WANDHÖHE
Die Oberkante des Erdgeschossflughöhenbodens des Hauptgebüdes darf maximal 50 cm über der fertigen Höhe der Verkehrsfläche, bezogen auf die Mittellinie, liegen; gemessen in der Mitte der zur Erschließungstraße gelegenen Gebäudesite.
Als Wandhöhe gilt bei geneigten Dächern die Höhe der Außenwand von der Oberkante des Erdgeschossflughöhenbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der Traufseite, oder bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand.
Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der festgesetzten Oberkante des Erdgeschossflughöhenbodens bis zur obersten Begrenzungslinie des Daches.

IMMISSIONSSCHUTZ
In den nach Planzeichen festgesetzten Lärmpegelbereichen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, den entsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109:1989-11 (Einheiten: Schlafzimmer und Kinderzimmer, die im Lärmpegelbereich II und III liegen, sind so zu gestalten, dass sie zur Lüftung mindestens ein Fenster auf der der Bundesstraße / Vogelfriedhof Straße abgewandten Gebäudesite besitzen oder mit einer akustischen Anlage bzw. mit Fenstern, die eine integrierte schalldämmte Belüftungseinrichtung besitzen, ausgestattet sind.

GRÜNORDNUNG
Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume und Sträucher sind durch geeignete Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920:2002-08 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen vor Beeinträchtigung zu schützen. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen genutzt werden. Die Plantzungen sind fachgerecht anzulegen.
Ausgetriebene oder abgestorbene Pflanzen sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
Je Grundstück ist mindestens ein Laubbaum I. oder 2. Wuchsstück zu pflanzen. Die Pflanzenauswahl muss unter Berücksichtigung standortthermischer Arten erfolgen.

GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Kfz bemisst sich nach folgendem Stellplatzschlüssel:
je Einzelhaus: 2 Stellplätze
je Doppelhaushälfte: 1 Stellplatz
je Hausenheit einer Hausgruppe: 1 Stellplatz

Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Zufahrts-, Wege- und Stellplatzflächen usw. dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagematerialien befestigt werden.

GESTALTUNG

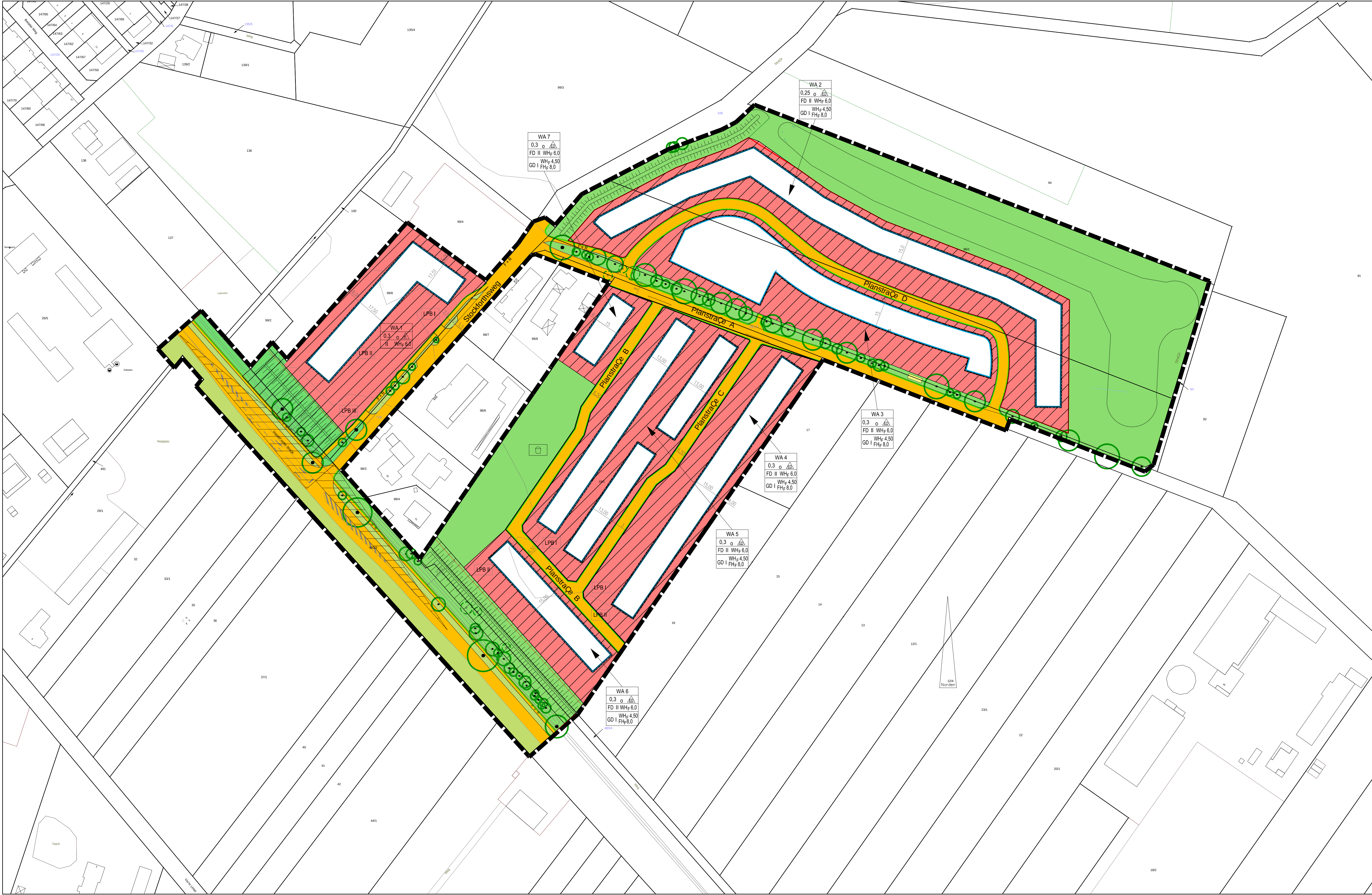
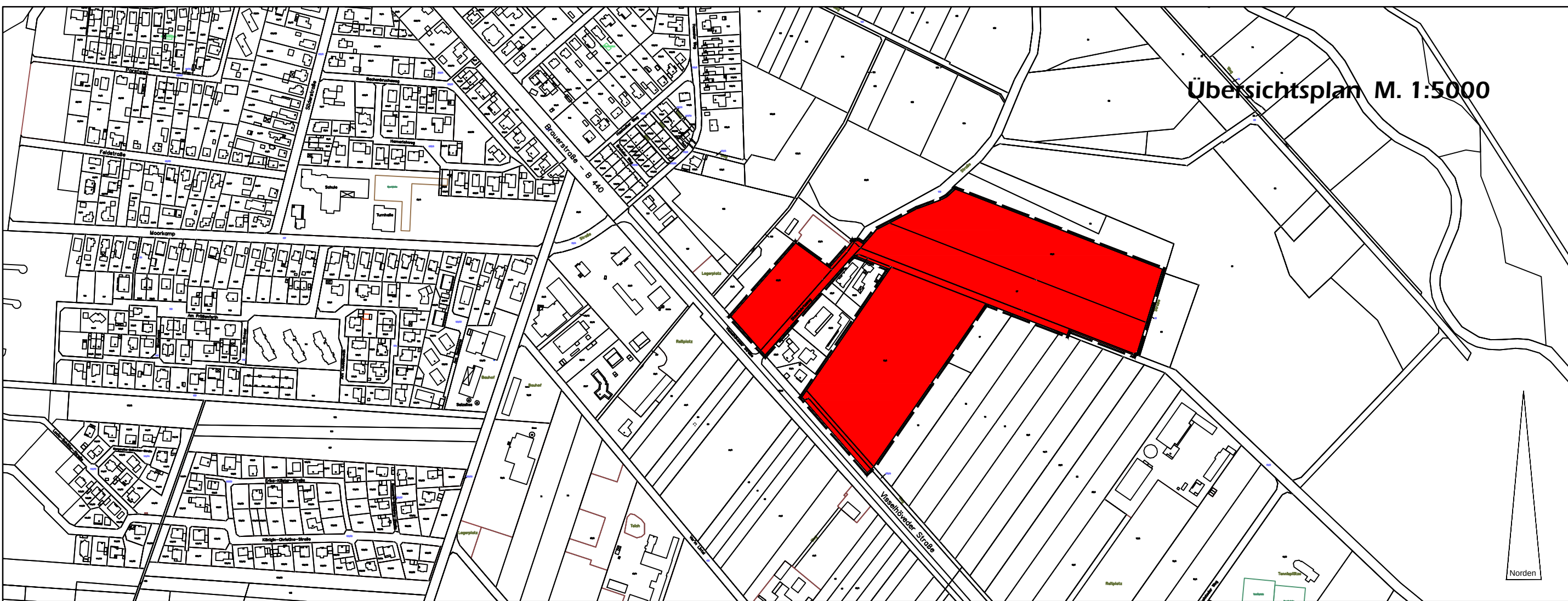
Im WA 1 sind bei einer Wandhöhe von 6,0 m Flach-, Sattel-, Putz- und Walmdächer zulässig.
Im WA 2 bis WA 7 werden in Abhängigkeit von der Dachform folgende Wand- und Firsthöhen sowie die Anzahl der Geschosse festgesetzt:
- für Sattel-, Putz- und Walmdächer gilt eine Wandhöhe von 4,50 m als Höchstmaß, eine Firsthöhe von 8,0 m als Höchstmaß, ein Vollgeschoss als Höchstmaß.
- für Flachdächer gilt:
alternativ:
Es sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Dachendeckungsmaterialien zulässig. Solaranlagen sind in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach anzuordnen.
alternativ:
für Flachdächer gilt:
eine Wandhöhe von 6,0 m als Höchstmaß, 2 Vollgeschosse als Höchstmaß.
Dachaufbauten über dem L.O.G. sind mit Ausnahme von Solaranlagen nicht zulässig.
Im WA 1 bis WA 7 sind je Doppelhaus und je Hausgruppe aneinandergebaute Gebäude profil- und höhenrichtig auszuführen und einheitlich in Dachform, Dachdeckung und Bauart (Materialien) zu gestalten.

HINWEISE DURCH TEXT

Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen, insbesondere die Abwasserbeseitigungssatzung in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Potentialabschätzung/Vorprüfung berücksichtigt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.
Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen werden in der Folge des Planvorstubs für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der EU-VfL Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Vm. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.
Zum Schutz von Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten, die an Gehölzen brüten, dürfen Gehölze im Zeitraum vom 01.03. bis 01.10. eines Jahres nicht entfernt werden.
Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normenblätter, ISO-Normen und VDA-Richtlinien sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien liegen im Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg (Wümme) zur Einsichtnahme bereit.
Zudem sind sie beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Auf das Schalltechnische Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 74 "Stockforthsweg" der Stadt Rotenburg (Wümme) Projekt Nr. 13-058-GH-01, T&H Ingenieure GmbH, Bremen, i.d.F.v. 08.08.2013 wird hingewiesen.

Bei Bauarbeiten sind die Bestimmungen der DIN 18920:2002-08 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Schutz von Bäumen".
Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die Regelungen der RASLP 4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" Ausgabe 1999, zu beachten.



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 1 Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,25 zulässige Grundflächenzahl - GRZ -; z.B. 0,25
WH 6,0 zulässige Wandhöhe WH, als Höchstmaß, z.B. WH 6,0 (m)
FH 8,0 zulässige Firsthöhe FH, als Höchstmaß, hier FH 8,0 (m)
II zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

BAUWEISE, BAUGRENZEN

Baugrenze
offene Bauweise
Einzelhaus
Doppelhaus
Hausgruppe

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsfläche
Verkehrsgrün
Fuß- und Radweg

GRÜNORDNUNG

zu erhaltende Bäume
öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung Grünzug
öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung Wall
öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung Spielplatz

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier SW-Pumpstation
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109:1989-11; z.B. Lärmpegelbereich II
Umgebung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutzwall
Malllinie mit Maßangabe in Metern, z.B. 6,50 (m)
Umgebung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Flachdach
Geneigtes Dach, zulässig sind Sattel-, Walm- und Putzdächer
Schuttbereich, von jeglichen schichtbildenden Gegenständen höher 0,80 m freizuhalten, ausgenommen sind Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Straßenentwässerungsgraben
Bäume, die entfernt werden können
Füllschema der Nutzungsschablonen
1. Art der Nutzung
2. Grundflächenzahl
3. Anzahl der Geschosse
4. Bauweise
5. Bauweise - Hausform
6. Dachform mit zugeordneter Wandhöhe
7. Dachform mit zugeordneter Wand- und Firsthöhe

Präambel des Bebauungsplanes Nr.74

- Stockforthsweg -

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr.74 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den
L.S. (Der Bürgermeister)

Auftragsgeschäft:
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.74 beschlossen.
Der Auftraggeber hat die Ausführung des Bebauungsplanes Nr.74 am 2017 beschlossen.
Rotenburg (Wümme), den
L.S. (Der Bürgermeister)

Planungsausschuss:
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.74 beschlossen.
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 2017 beschlossen.
Rotenburg (Wümme), den
L.S. (Der Bürgermeister)

LGLN:
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 2017 beschlossen.
Rotenburg (Wümme), den
L.S. (Der Bürgermeister)

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 2017 beschlossen.
Rotenburg (Wümme), den
L.S. (Der Bürgermeister)

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 2017 beschlossen.
Rotenburg (Wümme), den
L.S. (Der Bürgermeister)

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 2017 beschlossen.
Rotenburg (Wümme), den
L.S. (Der Bürgermeister)

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 2017 beschlossen.
Rotenburg (Wümme), den
L.S. (Der Bürgermeister)

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 2017 beschlossen.
Rotenburg (Wümme), den
L.S. (Der Bürgermeister)

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 2017 beschlossen.
Rotenburg (Wümme), den
L.S. (Der Bürgermeister)

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 2017 beschlossen.
Rotenburg (Wümme), den
L.S. (Der Bürgermeister)

Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr. 74

-Stockforthsweg-

M. 1 : 1000