

**Präambel  
des Bebauungsplanes Nr. 74  
1. Änderung - Stockforthsweg -  
(Mit örtlichen Bauvorschriften)**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 10 und 53 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S.

(Der Bürgermeister)



**Textliche Festsetzungen**

**I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**Allgemeines Wohngebiet (WA)**  
Im WA 2 bis WA 5 werden als höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude für Einzelhäuser 2 Wohnungen und für eine Doppelhaushälfte 1 Wohnung festgesetzt.  
Im WA 6 werden als höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude für ein Einzelhaus/für eine Doppelhaushälfte 2 Wohnungen festgesetzt.

**II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Im WA 1 bis WA 6 darf die zulässige Grundfläche 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 0,60 überschritten werden.  
Im WA 7 darf die zulässige Grundfläche 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 0,75 überschritten werden.

**IV. IMMISSIONSSCHUTZ**

Am südlichen Gebäude im WA 1 sind Balkone und Terrassen mit ihren Außenbereichen nur im Nordosten, Südosten und Nordwesten zulässig.

**V. ERSCHLIESSUNG**

Im WA 7 sind Grundstückszufahrten bis zu einer Länge von insgesamt 8,0 m zulässig.

**Örtliche Bauvorschriften**

**2. Gestaltung und Höhenangaben der Gebäude**

Im WA 2 bis WA 6 werden in Abhängigkeit von der Dachform folgende Wand- und Firsthöhen sowie die Anzahl der Geschosse festgesetzt:

- für Sattel-, Pult- und Walmdächer gilt:  
eine Wandhöhe von 4,50 m als Höchstmaß,  
eine Firsthöhe von 8,0 m als Höchstmaß  
und 1 Vollgeschoss als Höchstmaß.
- Solaranlagen sind in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach anzuordnen.

Alternativ:

- für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 25° Dachneigung gilt eine Wandhöhe von 6,50 m als Höchstmaß und 2 Vollgeschosse als Höchstmaß
- Im WA 7 sind bei einer Wandhöhe von 6,50 m als Höchstmaß Flachdächer sowie Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 38° als Höchstmaß zulässig.

Ansonsten gelten die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 74 "Stockforthsweg", in der Fassung vom 19.06.2014, rechtsverbindlich seit 30.09.2014.

<p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.12.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74, beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 20.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Rotenburg (Wümme), den 29.04.2015</p> <p>..... L.S. (Der Bürgermeister)</p>	<p><b>Öffentliche Auslegung</b></p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.12.2014 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 20.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Begründung in der Zeit vom 29.12.2014 bis 02.02.2015 öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig wurde den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.03.2015 die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans fand vom 09.03.2015 bis 27.03.2015 mit gleichzeitiger Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Rotenburg (Wümme), den 29.04.2015</p> <p>..... L.S. (Der Bürgermeister)</p>
<p><b>Planunterlage</b></p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 "Quelle": Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2012"</p> <p><b>LGLN</b></p> <p>Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osterndorf -Katasteramt Rotenburg-</p>	<p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Stadt hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 29.04.2015 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Rotenburg (Wümme), den .....</p> <p>..... L.S. (Der Bürgermeister)</p>
<p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand vom Juni 2014</p> <p>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>Rotenburg (Wümme), den .....</p> <p>Katasteramt Rotenburg</p> <p>..... L.S. (Unterschrift)</p> <p><b>Planverfasser</b></p>	<p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.74 ist gemäß §10 Abs.3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.74 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden. Rotenburg (Wümme), den .....</p> <p>..... L.S. (Der Bürgermeister)</p>
<p>Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.74 wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg(Wümme)</p> <p>Rotenburg (Wümme), den 29.04.2015</p> <p>..... (SIOAR Clemens Bumann)</p>	<p><b>Verletzung von Vorschriften</b></p> <p>Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.74 sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.74 nicht geltend gemacht worden. Rotenburg (Wümme), den .....</p> <p>..... L.S.</p>

**Planzeichenerklärung**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

WA 1 Allgemeines Wohngebiet, z.B. WA 7

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

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

**BAUWEISE, BAUGRENZEN**

- Baugrenze
- o offene Bauweise
- Einzelhaus
- Doppelhaus
- Hausgruppe

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

- Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109:1989-11, z.B. Lärmpegelbereich II
- 4,0 Maßlinie mit Maßangabe in Metern, z.B. 4,0 (m)
- FD Flachdach
- GD Geneigtes Dach, zulässig sind Sattel-, Walm- und Pultdächer

St Ga Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

**GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung

**HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Grundstücksgrenze
- Flurnummer
- neue Grundstücksgrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone
- 1. Art der Nutzung
- 2. Grundflächenzahl
- 3. Bauweise
- 4. Bauweise - Hausform
- 5. Dachform
- 6. Anzahl der Vollgeschosse
- 7. Wandhöhe
- 8. Dachform
- 9. Anzahl der Vollgeschosse
- 10. Wandhöhe
- 11. Firsthöhe



**Stadt  
Rotenburg (Wümme)**

**Bebauungsplan Nr. 74  
1. Änderung**

- Stockforthsweg -  
(mit örtlichen Bauvorschriften)

M 1 : 1000  
29.04.2015