Hinweise

1. Gemäß § 17 LuftVG ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr, GB OI. – Luftfahrtbehörde einzuholen.

2. 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.

3. Im Gebiet des Bebauungsplanes 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 Denkmalschutzbehörde, 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.

4. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Mindestabstand von 1 m zum höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Ob dies hier gegeben sein wird und auch die Durchlässigkeit tatsächlich ausreichend ist, muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch Bodenuntersuchungen nachgewiesen werden.

5. Die Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG mit einem Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße ist von jeglichen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten.

6. Auf das Schallschutzgutachten vom 29.06.2015 des Ingenieurbüros T&H Ingenieure GmbH, Bremen wird verwiesen.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

WA 2Wo — 1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,25 — 2.5. Grundflächenzahl

I — 2.7. Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5. Baugrenze

Überbaubare Fläche

Nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.1. Private Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

9. Öffentliche Grünflächen

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

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
Hier: 2-reihige Feldahornhecke

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

LPB III — Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109: 1989-11
z.B. Lärmpegelbereich III

Textliche Festsetzungen

I. Zulässigkeit von Nutzungen
Im allgemeinen Wohngebiet sind die zulässigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II. Zahl der Wohnungen je Gebäude
Im allgemeinen Wohngebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

III. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Im allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Anlagen einschließlich Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

IV. Anschluss an die Verkehrsfläche
1. Im Plangebiet ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4 m zulässig.
2. Hinterliegende Grundstücke bzw. Grundstücksteile südlich der Zufahrt zum Mulmshorner Weg sind mit den vorderliegenden Grundstücken bzw. Grundstücksteilen an die öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen Mulmshorner Weg und Borcheler Weg sowie an die Privatstraße Treddewisch anzuschließen.
3. Die bestehende Zufahrt zum Grundstück Luhner Weg 10 über den Luhner Weg hat Bestandsschutz.

V. Immissonsschutz

In den gekennzeichneten Bereichen, in denen neue Gebäude errichtet werden, müssen die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 einhalten.
Schlafzimmer und Kinderzimmer, die im Lärmpegelbereich III und IV liegen, sind so zu gestalten, dass sie zur Lüftung mindestens ein Fenster auf der der Bundesstraße B 71 abgewandten Gebäudeseite besitzen oder der Raum ist mit einer raumlufttechnischen Anlage bzw. mit Fenstern, die eine integrierte schallgedämpfte Belüftungseinrichtung besitzen, auszustatten.

Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) neu geplanter Gebäude im Lärmpegelbereich III und IV sind in Richtung Nordosten anzuordnen. Andernfalls ist durch eine geeignete Gebäudestellung oder geeignete Schallschirme im Nahfeld der Terrassen die Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV /8/ nachzuweisen oder eine Kompensation in Form von Wintergärten oder verglaster Loggien vorzusehen.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

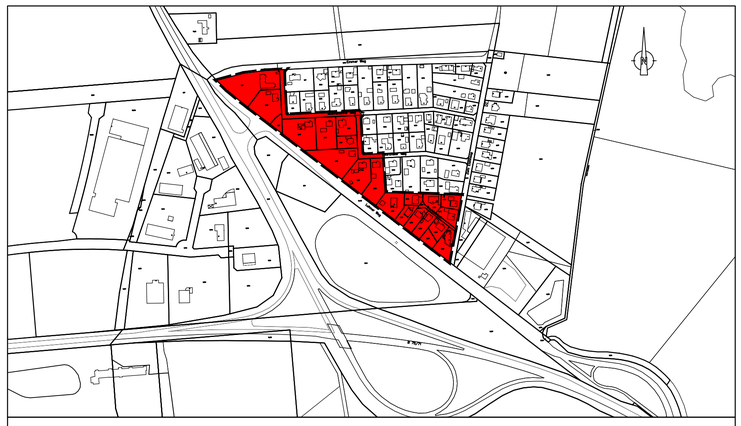
1. Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die im Bebauungsplan Nr. 107 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete.

2. Gestaltung Dächer
Es sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

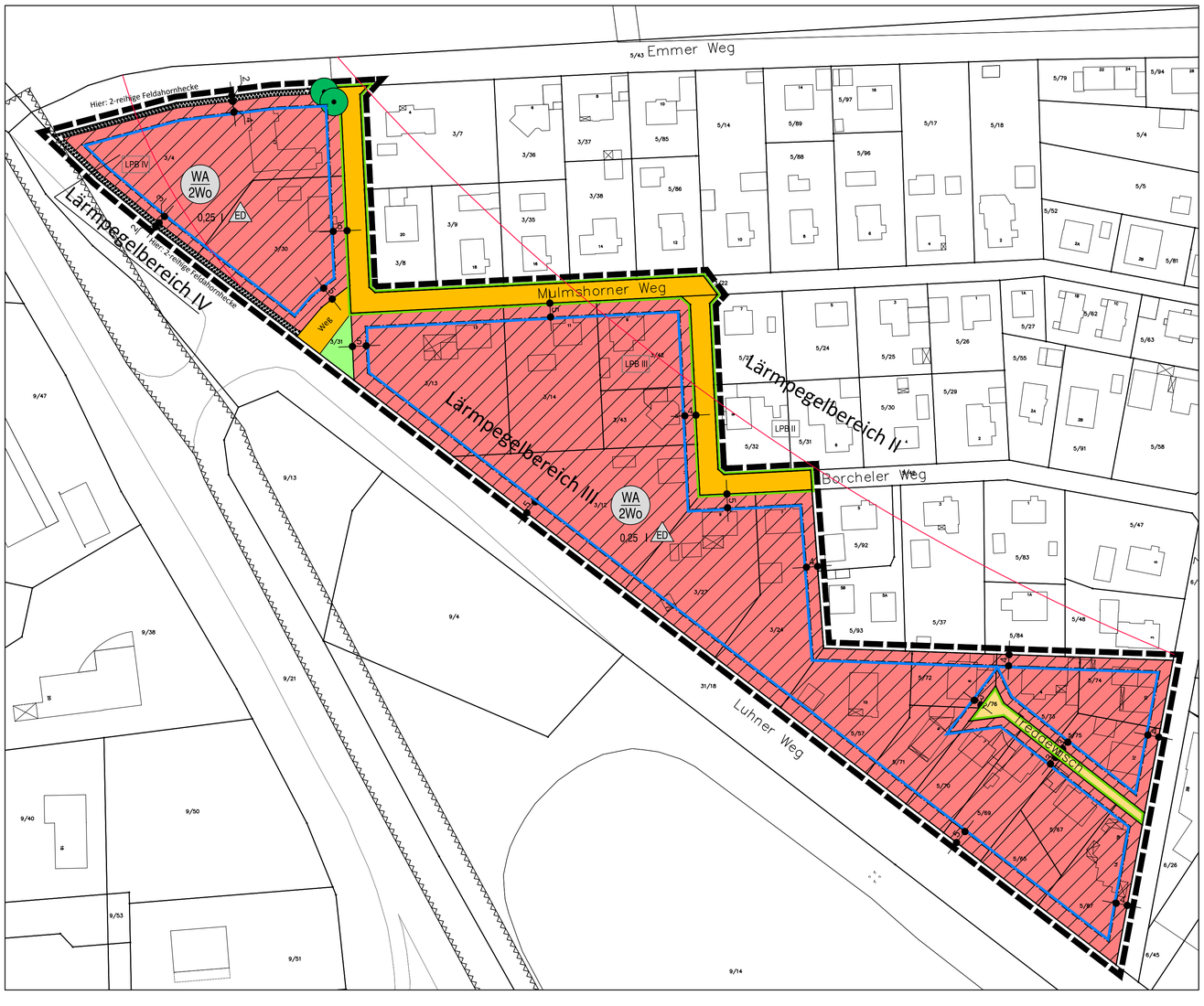
3. Höhenangaben der Gebäude
Die Oberkante der Erdgeschoss-Sohlen der Gebäude dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes) liegen.

4. Gestaltung Doppelhäuser
Doppelhäuser sind profil- und höhengleich auszuführen und einheitlich in Dachform, Dachdeckung und Bauart. (Materialien).

5. Ordnungswidrigkeit
Wer gegen die örtliche Bauvorschrift zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 Abs. 3 NBauO und kann mit einem Bußgeld belegt werden.



Übersichtsplan 1: 5000



Präambel des Bebauungsplanes Nr. 107

--Nordöstlich Luhner Weg--

(mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diesen Bebauungsplan Nr. 107 bestehend aus der Planzeichnung, den untenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme) , den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.107 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rotenburg (Wümme) , den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2012"

LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Otterndorf
-Katasteramt Rotenburg-

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Stand vom April 2015

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 (Wümme) , ...

Katasteramt Rotenburg

L.S. .....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.107 wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg (Wümme) .

Rotenburg (Wümme) , den .....

.....
StOAR Clemens Bumann

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 107 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 107 hat in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rotenburg (Wümme) , den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 107 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Rotenburg (Wümme) , den .....

LS. .....
(Der Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 107 ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 107 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme, den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 107 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 Nr. 107 nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme) , den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)

Stadt Rotenburg (Wümme)

ROTENBURG WÜMME

Bebauungsplan Nr.107

- Nordöstlich Luhner Weg -

(mit örtlichen Bauvorschriften)

M 1 : 1000