

Textliche Festsetzungen

- I. Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet (WA) Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Im WA 1 bis WA 3 wird für eine Hauseinheit (Reihenhaus) einer Hausgruppe 1 Wohnung als höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Im WA 1 bis WA 5 werden als höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude für Einzelhäuser 2 Wohnungen und für eine Doppelhaushälfte 2 Wohnungen festgesetzt. Der Geschößwohnungsbau im WA 1 ist hiervon ausgenommen.
- II. Maß der baulichen Nutzung**
Die zulässige Grundfläche GRZ 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 von höchstens 0,60 überschritten werden.
- III. Höhenlage der baulichen Anlagen, Wandhöhe**
Als Wandhöhe gilt bei geneigten Dächern die Höhe der Außenwand von der Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Wand der Dachhaut, gemessen an der Traufseite oder bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der festgesetzten Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden bis zur obersten Begrenzungskante des Daches.
- IV. Immissionsschutz**
1. In den nach Planzeichen festgesetzten Lärmpegelbereichen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, ja nach Lärmpegelbereich die entsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109: 1989-11 einhalten.
2. Schlafzimmer und Kinderzimmer, die im Lärmpegelbereich II liegen, sind so zu gestalten, dass sie zur Lüftung mindestens ein Fenster auf der Seite der Bundesstraße 440 (Visselhöveder Straße) abgewandten Gebäudesite besitzen oder mit einer raumlüfttechnischen Anlage bzw. mit Fenstern, die eine integrierte schallgedämpfte Belüftungseinrichtung besitzen, ausgestattet sind.
- V. Erschließung**
Im Plangebiet ist je Grundstück nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4 m zulässig.
- VI. Grünordnung**
Die öffentliche Grünfläche „Lärmschutzwall“ ist durch Aussaat zu begrünen und artentsprechend zu pflegen.
- VII. Garagen, Carports und Stellplätze**
Garagen, Carports und Stellplätze dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Garagen und Carports müssen einen Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Hinweise

1. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen, insbesondere die Abwasserbeseitigungssatzung in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
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. Auf das Schalltechnische Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 74 „Stockforthsweg“ übergreifend in den Bebauungsplan Nr. 108 „An der Rodau“ der Stadt Rotenburg (Wümme), Projekt Nr. 13-058-GH-01, T&H Ingenieure GmbH, Bremen, i.d.F.v. 08.08.2013 sowie Gutachten 13.203 Geruchsimmissionen – Gutachten zur Neuaufstellung des B-Planes „Stockforthsweg“ vom 09.07.2013/Aufsteller: Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg) werden hingewiesen.
4. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III der Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.

Örtliche Bauvorschriften

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

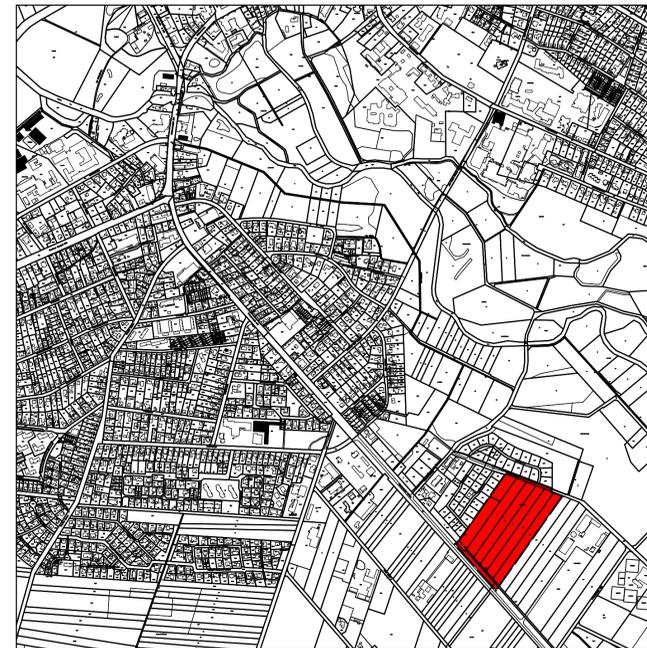
- 1. Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die im Bebauungsplan Nr. 108 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete.
- 2. Gestaltung und Höhenangaben der Gebäude**
Im WA 1 sind bei einer Wandhöhe von 9,50m nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 5° Dachneigung zulässig. Im WA 2 bis WA 5 werden in Abhängigkeit von der Dachform folgende Wand- und Firsthöhen sowie die Anzahl der Geschosse festgesetzt:
 - für Sattel-, First- und Walmdächer gilt: eine Wandhöhe von 4,50m als Höchstmaß eine Firsthöhe von 8,0m als Höchstmaß 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 6,50m als Höchstmaß 2 Vollgeschosse als Höchstmaß
 Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Solaranlagen oder haustechnischen Anlagen wie z.B. Schornsteine oder Satellitenschüsseln zulässig. Ansonsten sind Dachaufbauten, wie z.B. Dachgauben oder Quergiebel, zulässig. Im WA 1 bis WA 5 sind je Doppelhaus und je Hausgruppe aneinandergebaute Gebäude profil- und höhengleich auszuführen und einheitlich in Dachform, Dachdeckung und Bauart (Materialien) zu gestalten.
- 3. Garagen, Carports und Stellplätze**
Zufahrten, Wege, Stellplätze usw. dürfen nur mit versickerungsfähigem Belagsmaterial befestigt werden.
- 4. Ordnungswidrigkeiten**
Wer gegen die örtliche Bauvorschrift zuwiderhandelt begeht eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 Abs. 3 NBauO und kann mit einem Bußgeld belegt werden.

Präambel des Bebauungsplanes Nr. 108

—An der Rodau—
(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. 108 bestehend aus der Planzeichnung, den untenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

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



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung**
1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
3.5. Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone**
WA 8
0,4 o Δ
FD II WH: 6,5
WH: 4,50
FH: 8,0
- 6. Verkehrsflächen**
6.1. Straßenverkehrsflächen
6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 9. Grünflächen**
9. Private Grünflächen
9. Öffentliche Grünflächen
Dauerkleingärten
- 15. Sonstige Planzeichen**
15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Lärmschutzwall
15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109: 1989-11 z.B. Lärmpegelbereich II



Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Rotenburg (Wümme), den	Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Rotenburg (Wümme), den
L.S. (Der Bürgermeister)	L.S. (Der Bürgermeister)
Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 "Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2012"	L.S. (Der Bürgermeister)
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Otterndorf -Katasteramt Rotenburg- Stand vom April 2016	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 108 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen. Rotenburg (Wümme), den
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.	L.S. (Der Bürgermeister)
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.	Inkrafttreten Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 108 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 108 ist damit am rechtsverbindlich geworden. Rotenburg (Wümme), den
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.	L.S. (Der Bürgermeister)
Rotenburg (Wümme), den Katasteramt Rotenburg L.S. (Unterschrift)	Verletzung von Vorschriften Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 108 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. 108 nicht geltend gemacht worden. Rotenburg (Wümme), den
L.S. (Unterschrift) SIDAR Clemens Bunann	L.S. (Der Bürgermeister)

Stadt Rotenburg (Wümme)

Bebauungsplan Nr.108

- An der Rodau -

-ENTWURF -

(mit örtlichen Bauvorschriften)

M 1 : 1000