

### Textliche Festsetzungen

- I. Art der baulichen Nutzung**  
 Allgemeines Wohngebiet (WA) Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Im WA 1 und WA 2 wird für eine Hauseinheit (Reihenhaus) einer Hausgruppe 1 Wohnung als höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Im WA 1 bis WA 3 werden als höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude für Einzelhäuser 2 Wohnungen und für eine Doppelhaushälfte 2 Wohnungen festgesetzt. Der Geschosswohnungsbau 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**
- 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.
  - 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 Gebäudeseite besitzen oder mit einer raumlufttechnischen Anlage bzw. mit Fenstern, die eine integrierte schalldämpfende Belüftungseinrichtung besitzen, ausgestattet sind.
- V. Erschließung**  
 Im Plangebiet ist je Grundstück nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke im WA 1.
- VI. Grünordnung**  
 Die öffentliche Grünfläche „Lärmschutzwall“ ist durch Aussaat zu begrünen und artensprechend zu pflegen. Ausgefallene oder abgestorbene Pflanzen südlich des Lärmschutzwalles sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
- 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.

### Örtliche Bauvorschriften

- (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))
- Geltungsbereich**  
 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die im Bebauungsplan Nr. 108 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete.
  - Gestaltung und Höhenangaben der Gebäude**  
 Im WA 1 sind bei einer Wandhöhe von 7,00m nur Satteldächer 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 höhenleicher auszuführen und einheitlich in Dachform, Dachdeckung und Bauart (Materialien) zu gestalten.
  - Garagen, Carports und Stellplätze**  
 Zufahrten, Wege, Stellplätze usw. dürfen nur mit versickerungsfähigem Belagsmaterial befestigt werden.
  - Ordnungswidrigkeiten**  
 Wer gegen die örtliche Bauvorschrift zuwiderhandelt begeht eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 Abs. 3 NBauO und kann mit einem Bußgeld belegt werden.

### Hinweise

- Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen, insbesondere die Abwasserbeseitigungssatzung in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
- 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.
- 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.
- Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III der Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.
- Pflanzliste (Vorschlag)**  
 Corylus avellana - Hasel  
 Malus sylvestris - Wildapfel  
 Prunus padus - Gemeine Traubeneiche  
 Sorbus aucuparia - Ebersche  
 Die aufgeführten Gehölze sind nur beispielhaft. Weitere Gehölze können der „Übersicht über die im Landkreis Rotenburg (Wümme) für naturnahe Hecken und Feldgehölzpflanzungen geeigneten Bäume, Sträucher und Schlingpflanzen“ entnommen werden.  
 Insbesondere für die Bereiche am Rande des FFH-Gebietes wird die Verwendung von autochthonem Pflanzgut oder aus anerkannten regionalen Herkünften empfohlen.
- Entlang der Bundesstraße sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 9 FStRG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbandrand der Bundesstraße gem. § 9 (1) FStRG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten.



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 nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

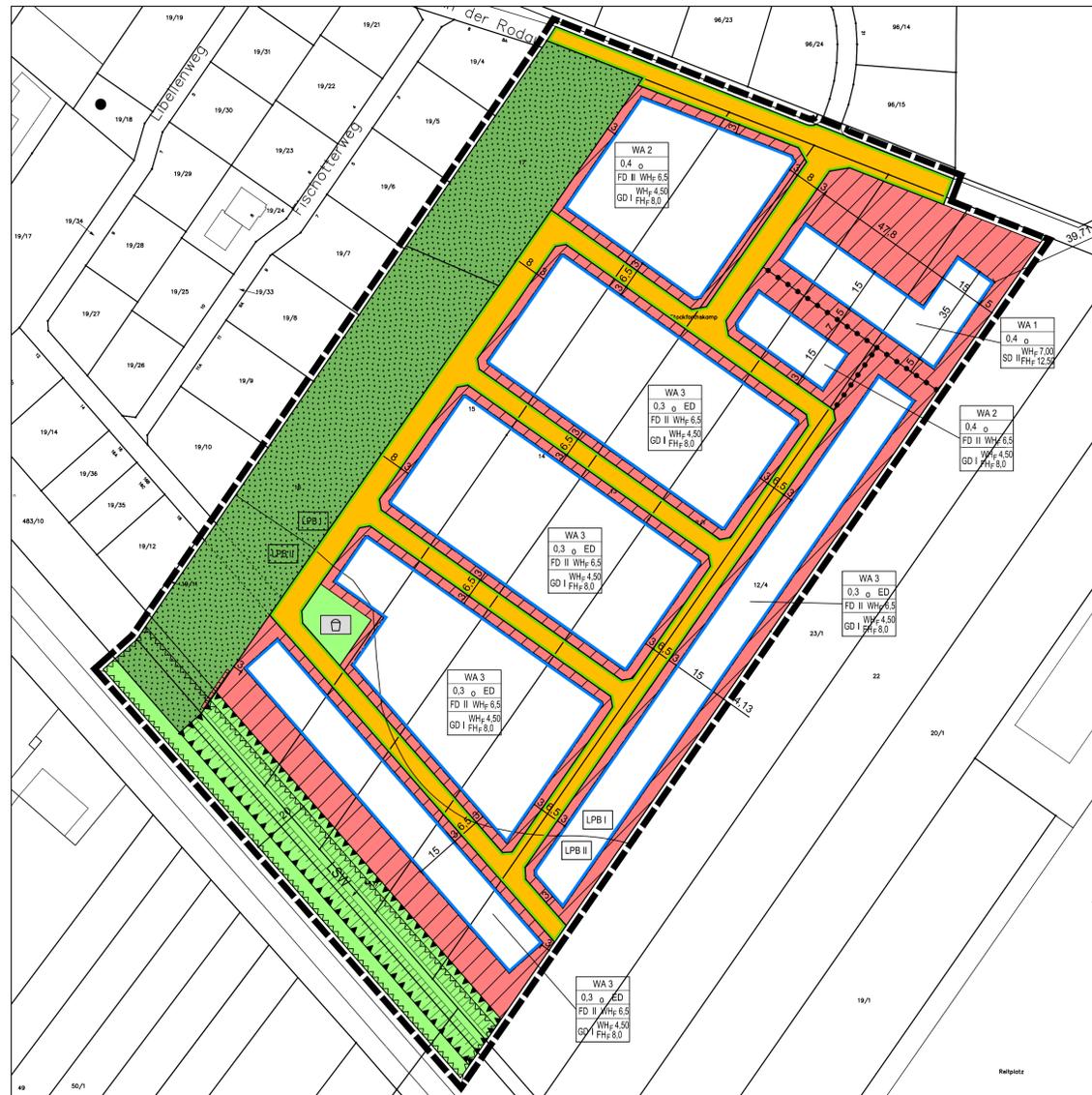
Rotenburg (Wümme), den .....  
 L.S. (Der Bürgermeister)

<p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>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 .....          L.S. (Der Bürgermeister)</p>	<p><b>Öffentliche Auslegung</b></p> <p>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.          Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.          Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108 hat in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.          Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschließern vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den .....          L.S. (Der Bürgermeister)</p>
<p>Planunterlagen</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte          Maßstab: 1:1000          *Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2012*</p>	<p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>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.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den .....          L.S. (Der Bürgermeister)</p>
<p>Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (GLN)          Regionaldirektion Osnabrück          Katasteramt Rotenburg;</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Stand vom April 2016</p>	<p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>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.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den .....          L.S. (Der Bürgermeister)</p>
<p>Rotenburg (Wümme), .....          Katasteramt Rotenburg          L.S. (Unterschrift)</p>	<p><b>Verletzung von Vorschriften</b></p> <p>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.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den .....          L.S. (Der Bürgermeister)</p>
<p><b>Planverfasser</b></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.108 wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg (Wümme).</p> <p>Rotenburg (Wümme), den .....          SIOAR Clemens Bumann</p>	

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 3.5. Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone**  

WA 8	1	1. Art der Nutzung
0,4 o	2	2. Grundflächenzahl
FD II WH <sub>f</sub> 6,5	3	3. Bauweise
WH <sub>f</sub> 4,50	4	4. Bauweise - Hausform
GD I FH <sub>f</sub> 8,0	5	5. Dachform
	6	6. Anzahl der Vollgeschosse
	7	7. Wandhöhe
	8	8. Dachform
	9	9. Anzahl der Vollgeschosse
	10	10. Wandhöhe
	11	11. Firsthöhe
- Verkehrsflächen**  
 6.1. Straßenverkehrsflächen  
 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**  
 9. Private Grünflächen  
 9. Öffentliche Grünflächen
- 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  
 hier: Lärmschutzwand 15m 3m hoch  
 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



# Stadt Rotenburg (Wümme)

**ROtenBURG  
WÜmME**

## Bebauungsplan Nr.108

- An der Rodau -

-ENTWURF -

(mit örtlichen Bauvorschriften)

M 1 : 1000