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 gesamten Gebiet werden als höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude für Einzelhäuser 2 Wohnungen und für eine Doppelhaushälfte 1 Wohnung festgesetzt.

II. Maß der baulichen Nutzung
Die zulässige Grundfläche GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der 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. Als Bezugspunkt wird die Höhenlage der Fahrbahndecke der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche herangezogen.

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 Gebäudeseite besitzen oder mit einer raumlufttechnischen 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. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke im WA 1.

VI. Garagen, Carports und Stellplätze
Garagen, Carports und Stellplätze dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Einfahrten von Garagen und Carports müssen einen Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

VII. Grünordnung

Im Teilbereich der öffentlichen Grünfläche „Lärmschutzwall“, im Teilbereich der privaten Grünfläche und Straßenbegleitgrün entlang der B 440 ist der Baumbestand dauerhaft zu erhalten, bei Abgang zu ersetzen und während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18 920 – „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ - vor Beschädigungen zu schützen.

Der Lärmschutzwall ist, nachdem sich der Wall gesetzt hat, zu bepflanzen und zu pflegen. Die Auswahl möglicher Bäume und Sträucher ist der Pflanzliste unter Hinweise, Punkt 5. zu entnehmen.

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.
5. Pflanzliste und –qualitäten (Vorschlag):

   Bäume, 2. Ordnung, 2x v ohne Ballen, StU 14-16 cm
   - Vogelkirsche *(Prunus avium)*
   - Eberesche oder Vogelbeere *(Sorbus auccuparia)*
   - Hainbuche *(Carpinus betulus)*
   - Sandbirke *(Betula pendula)*

   Sträucher, 2x v, ohne Ballen
   - Gemeiner Hasel *(Corylus avellana)*
   - Kornelkirsche *(Cornus mas)*
   - Hundsrose *(Rosa canina)*
   - Grauweide *(Salix cinerea)*
   - Eingriffliger Weißdorn *(Crataegus monogyna)*

   Die Verwendung von einheimischen Gehölzen aus regionaler Herkunft – Herkunftsgebiet 1, Nordwestdeutsches Tiefland – wird vorgeschrieben, gem. BNatSchG § 41 Abs. 2.
6. Entlang der Bundesstraße sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 9 FStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand 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 Umfanges freizuhalten. Ausgenommen sind die bestehenden Stellplätze für die Kleingärten südlich der privaten Grünfläche.

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 2 und WA 3 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

   Im WA 2 sind bei einer Wandhöhe von 6,50 m als Höchstmaß Flachdächer sowie Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 38° als Höchstmaß zulässig.

   Solaranlagen sind in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach anzuordnen.

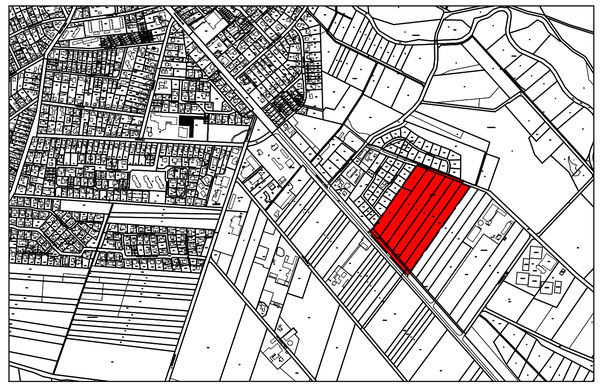
   Alternativ:

   - 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 Anlagenwie z.B. Schornsteine oder Satellitenschüsseln zulässig. Ansonsten sind keine Dachaufbauten, wie z.B. Dachgauben oder Quergiebel, zulässig.
   Im WA 1 und WA 3 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 nebenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rotenburg(Wümme), ...

L.S. .....
(Der Bürgermeister)

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 .....

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 2016

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.108 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. 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 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. 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 .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)

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 .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)

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. .....
(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
FD II WH_F 6,5
GD I WH_F 4,50 FH_F 8,0

1	
2	3 4
5	6 7
8	9 10 11

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

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

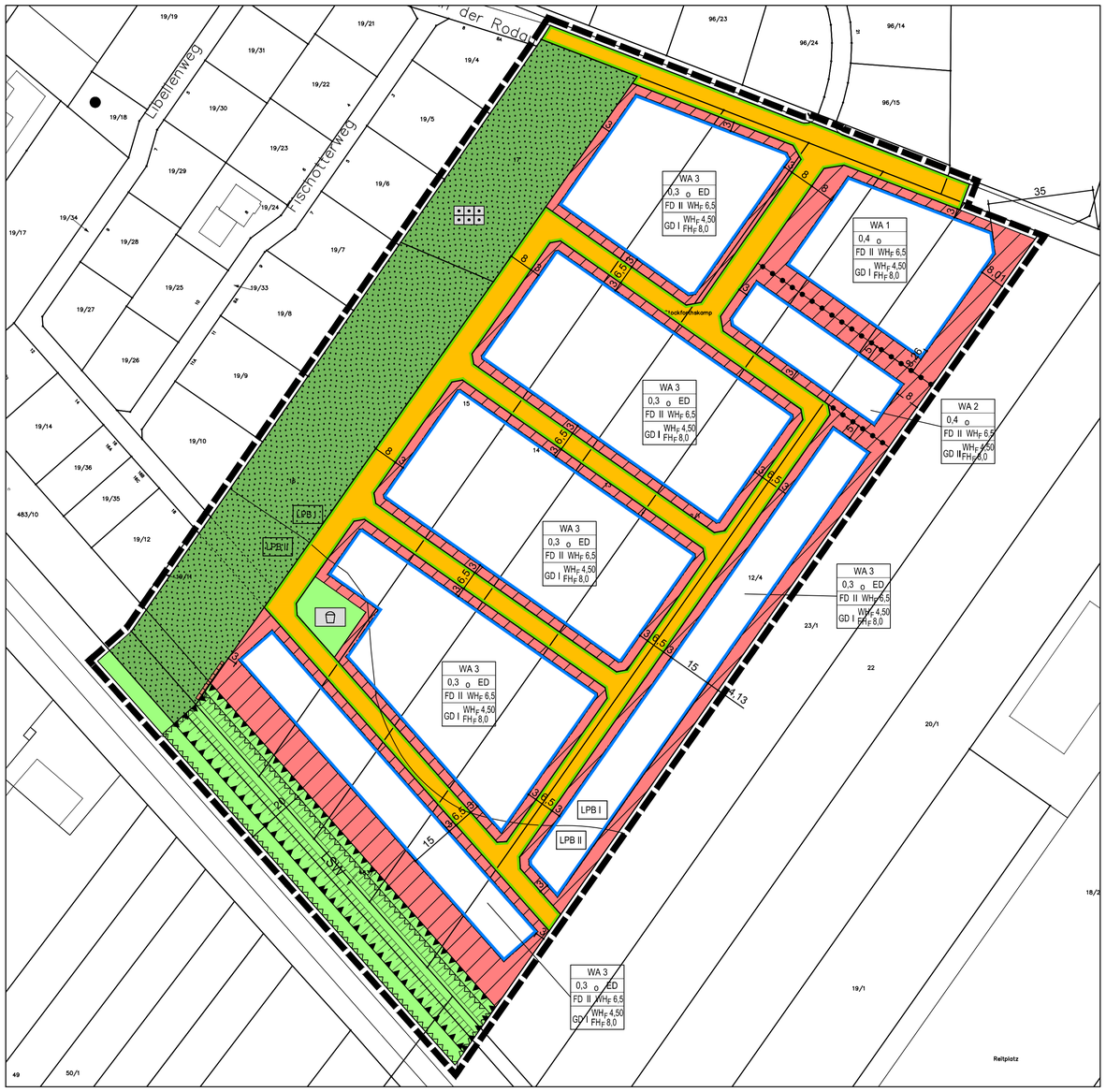
hier: Lärmschutzwand 15m 3m hoch

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

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



Stadt Rotenburg (Wümme)

ROTENBURG WÜMME

Bebauungsplan Nr.108

- An der Rodau -

- 2.ENTWURF -

(mit örtlichen Bauvorschriften)

M 1 : 1000