Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl/GRZ

z.B. I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

z.B. WH_F 6,5m — Zulässige Wandhöhe WH_F, als Höchstmaß, ab Fertigfußboden

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen)

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
   Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
   - Anlagen für Verwaltungen,
   - Gartenbaubetriebe und
   - Tankstellen

   sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. **Höhe baulicher 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.

3. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
   Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

4. **Immissionsschutz**
   Für Gebäude, die neu errichtet werden, gelten in dem gekennzeichneten Bereich folgende Schallschutzanforderungen:
   In den gekennzeichneten Bereichen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger 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 II und III liegen, sind so zu gestalten, dass sie zur Lüftung mindestens ein Fenster auf der der Bundesstraße abgewandten Gebäudeseite besitzen oder der Raum ist mit einer raumlufttechnischen Anlage bzw. mit Fenstern, die integrierte schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen besitzen, auszustatten.

Lärmpegelbereich	Außenpegel Lr (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. R'w.res.)	
		Wohn- und Übernachtungsräume	Büroräume und ähnliches [1]
I	bis 55 dB	30	-
II	56 - 60 dB	30	30
III	61 - 65 dB	35	30

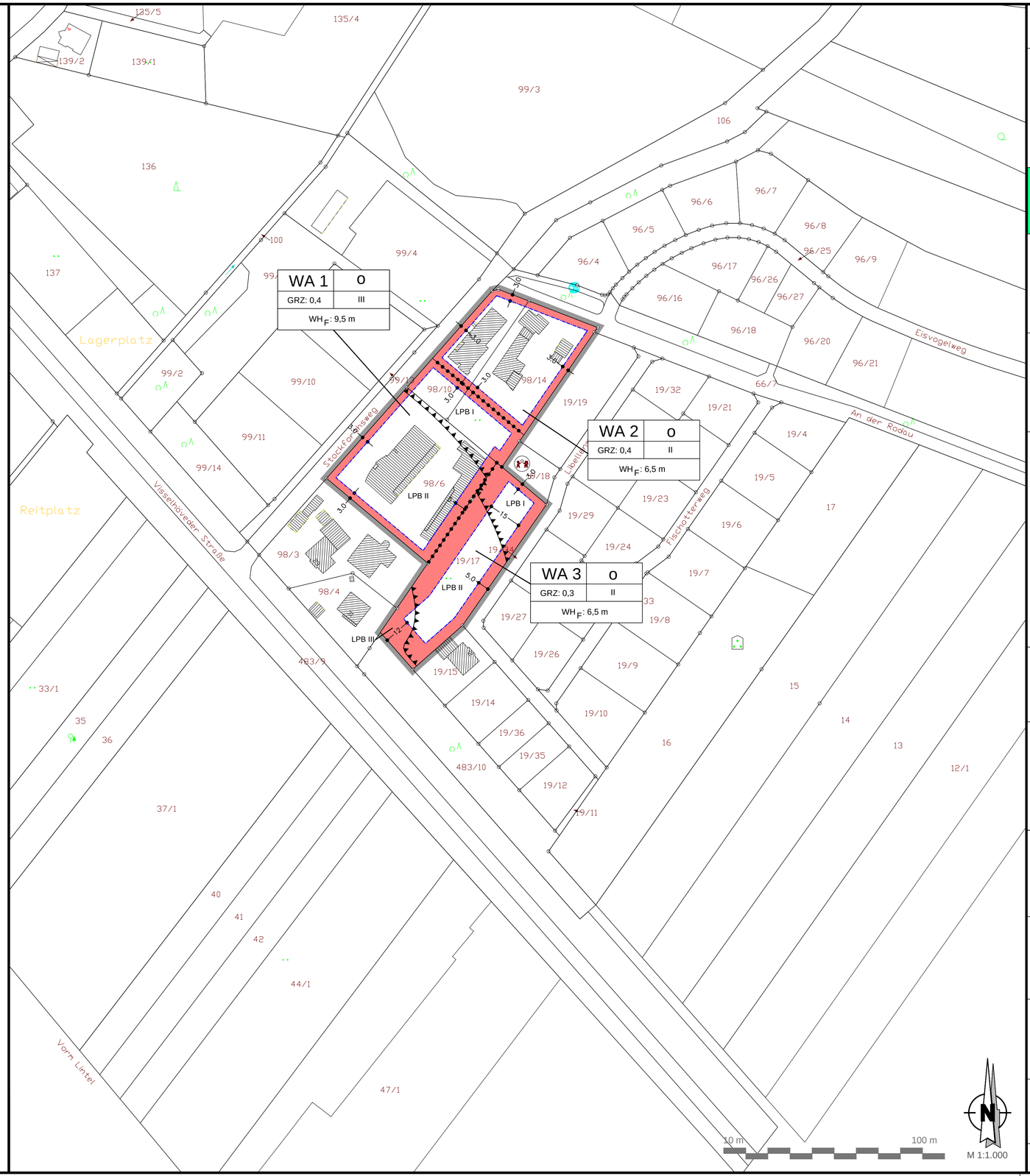
Örtliche Bauvorschrift

1. **Gestaltung und Höhenangaben der Gebäude**
   Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind bei einer Wandhöhe von 9,50 m als Höchstmaß Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis zu einer bis zu einer Dachneigung von 25° als Höchstmaß zulässig.
   In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 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,
   1 Vollgeschoss als Höchstmaß.
   Für Flachdächer flach geneigte Dächer bis zu einer bis zu einer Dachneigung von 25° gilt:
   eine Wandhöhe von 6,50 m als Höchstmaß,
   2 Vollgeschosse als Höchstmaß.
   Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Solaranlagen und haustechnischen Anlagen wie z. B. Schornsteine oder Satellitenschüsseln zulässig. Ansonsten sind keine Dachaufbauten, wie z. B. Dachgauben oder Quergiebel zulässig.
   In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind je Doppelhaus aneinandergebaute Gebäude profil- und höhengleich auszuführen und einheitlich in Dachform, Dachdeckung und Bauart (Materialien) zu gestalten.

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

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015.

Die im Lärmgutachten aufgeführten DIN-Normen können bei der Stadt Rotenburg (Wümme) eingesehen werden.



Bebauungsplan 114

Stadt Rotenburg (Wümme)

"Östlich Stockforthsweg"

mit örtlicher Bauvorschrift — - Entwurf -

instara

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diesen Bebauungsplan Nr. 114 "Östlich Stockforthsweg", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den .....

(Weber)
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den .....

(Weber)
Bürgermeister

Planunterlage

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

© Jahr ..... LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Rotenburg

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). 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.

Buxtehude, den .....

Dr.-Ing. Christian Hesse
Dipl.-Ing. Bernd Hesse
Öffentl. bestellt. Vermessungsingenieure

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara
Vahrer Straße 180
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax.: (0421) 45 46 84
28309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 02.05.2017 (instara)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplan und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplan mit der Begründung hat vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rotenbug (Wümme), den .....

(Weber)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rotenbug (Wümme) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rotenbug (Wümme), den .....

(Weber)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rotenbug (Wümme), den .....

(Weber)
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rotenbug (Wümme), den .....

(Weber)
Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Rotenbug (Wümme), den .....

(Weber)
Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr.
Stadt Rotenbug (Wümme) 114

Stadt Rotenburg (Wümme), Proj.-Nr.: 27356/001, Größe: 86 x 55 cm