

Textliche Festsetzungen

- 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).
- 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.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 werden als höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude für Einzelhäuser und für eine Doppelhaushälfte 2 Wohnungen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 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 9 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 Gebäudesseite besitzen oder der Raum ist mit einer raumluftechnischen Anlage bzw. mit Fenstern, die integrierte schalldämpfte Belüftungseinrichtungen besitzen, auszustatten.

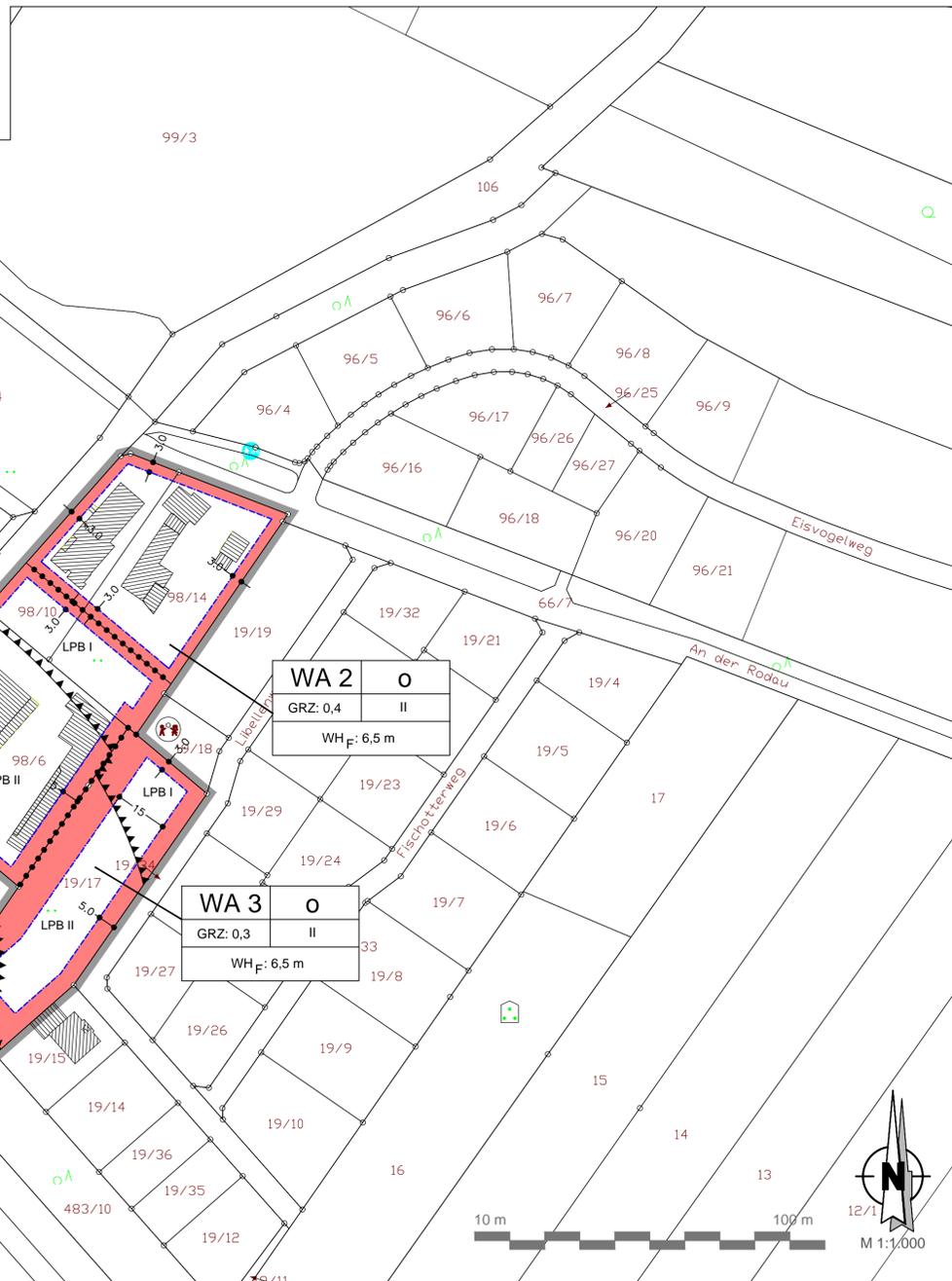
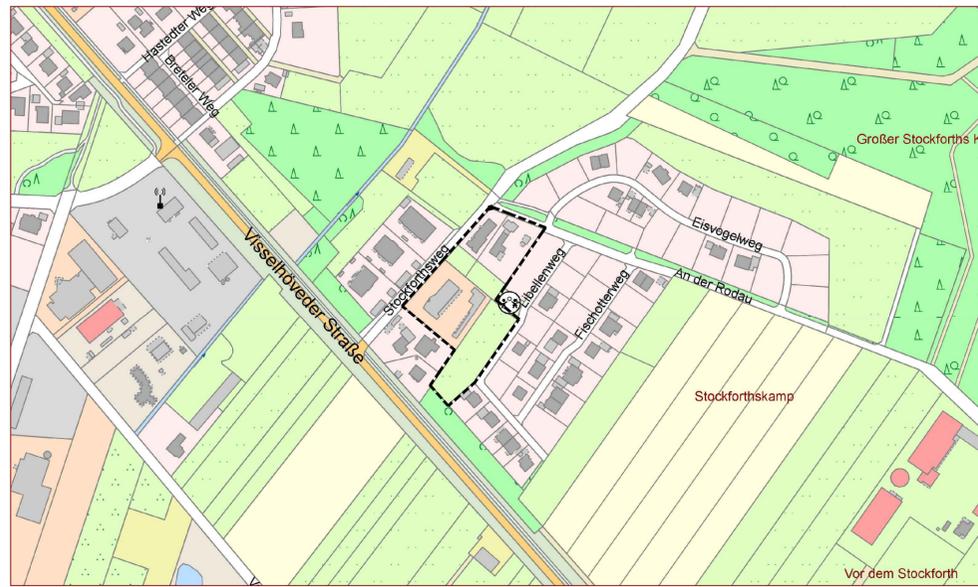
Lärmpegelbereich	Außenpegel Lr (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. R'w.res.)	
		Wohn- und Übernachtungsräume	Bürräume und ähnliches [1]
I	bis 55 dB	30	-
II	56 - 60 dB	30	30
III	61 - 65 dB	35	30

Örtliche Bauvorschrift

- 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 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 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.
- 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 04.05.2017.

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



Planzeichenerklärung

- (gemäß Planzeichenerverordnung 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)
- [Symbol] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - [Symbol] Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 - [Symbol] Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen)

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 (NKG) 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

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Rotenburg (Wümme), den

(Weber) Bürgermeister

Planunterlagen
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
Rotenburg (Wümme), den

(Weber) Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Rotenburg (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.
Rotenburg (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.
Rotenburg (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.
Rotenburg (Wümme), den

(Weber) Bürgermeister

Bremer, den 15.05.2017
Ö. b. v. I. Christian & Bernd Hesse

Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr. 114

- Östlich Stockforthsweg -
mit örtlicher Bauvorschrift

M 1: 1.000