

Textliche Festsetzungen

- I. **Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet (WA): Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
Als höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude werden im WA 1 und WA 2 für Einzelhäuser zwei Wohnungen und für eine Doppelhaushälfte eine Wohnung festgesetzt.
- II. **Maß der baulichen Nutzung**
Die zulässige Grundfläche GR 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 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche insgesamt bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von höchstens 0,45 bzw. 0,6 überschritten werden.
- III. **Höhenlage der baulichen Anlage**
Als Traufhöhe gilt bei geneigten Dächern die Höhe der Außenwand vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der Traufseite, oder bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand. Als Bezugspunkt wird die Höhenlage der Fahrbahndecke der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche herangezogen.
- IV. **Erschließung**
Im Plangebiet ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4,00 m zulässig. Ausgenommen hiervon ist WA 3 sowie die Fläche für Gemeinbedarf Kindertagesstätte.
- V. **Garagen, Carports und Stellplätze**
Garagen, Carports und Stellplätze dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Vorderseiten von Garagen und Carports müssen einen Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- VI. **Grünordnung**
 1. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume und Sträucher sind durch geeignete Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und bei Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Dies gilt auch für die übrigen an der Brockeler Straße vorhandenen Bäume.
 2. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen genutzt werden. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen.
 3. Zur Sicherung des vorhandenen Baumbestandes und der Wegeseitenräume sind Zu- und Abfahrten über die Feldwege im Norden und Westen verboten.
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 4. In den allgemeinen Wohngebieten sind je 125 m² befestigte Hof- und Einstellplatzflächen ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Stammumfang 14 cm) zu pflanzen.
 5. Auf der durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzten Fläche ist eine dreireihige Hecke aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern nachfolgender Liste zu pflanzen:

Bäume, mittlere Reihe:

Stieleiche	Quercus robur	Heister, 80cm - 120cm hoch
Hainbuche	Carpinus betulus	Heister, 60cm - 120cm hoch
Eberesche	Sorbus aucuparia	Heister, 80cm - 120cm hoch

Sträucher

Schlehe	Prunus spinosa	80cm - 120cm hoch
Hundsrose	Rosa canina	80cm - 120cm hoch
Holunder	Sambucus nigra	80cm - 120cm hoch
Haselnuss	Corylus avellana	80cm - 120cm hoch
Kornelkirsche	Cornus mas	80cm - 120cm hoch
Schneeball	Viburnum opulus	80cm - 120cm hoch

Die Pflanzen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen!

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

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

1. Der Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die im Bebauungsplan Nr. 111 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete.

2. Gestaltung und Höhenangaben

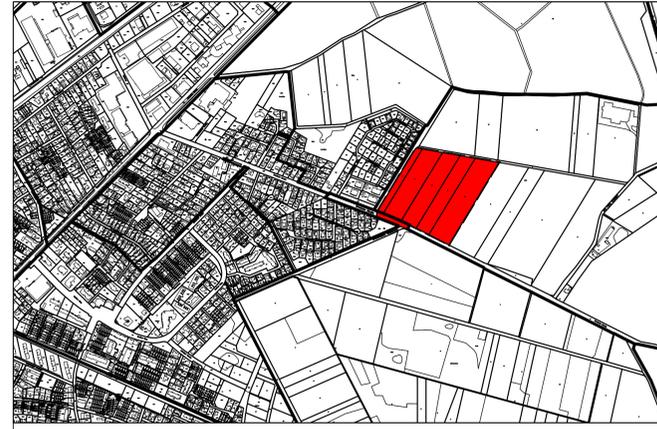
- 1) Bei geneigten Dächern ab 25° sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Solaranlagen sind in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach anzuordnen.
- 2) Die maximale Dachneigung für eingeschossige Gebäude im WA 1 beträgt 25° sowie im WA 3 für zweigeschossige Gebäude 42°.
- 3) Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der Gebäude dürfen höchstens 0,50 m über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes) liegen.

3. Stellplätze

Zufahrts-, Wege-, Stellplatzflächen usw. dürfen nur mit versickerungsfähigem Belagsmaterial befestigt werden, ausgenommen die Zufahrtsflächen im WA 3.

4. Ordnungswidrigkeit

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



Übersichtsplan M 1 : 10.000

HINWEISE

1. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen, insbesondere die Abwasserbeseitigungssatzung in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.
2. Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Potential-abschätzung/ Vorprüfung berücksichtigt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen werden in der Folge des Planverfahrens für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der EU-VRL Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.
3. 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.
4. Bei Bauarbeiten sind die Bestimmungen der DIN 18920:2002-08 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen; Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die Regelungen der RAS-LP 4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen", Ausgabe 1999, zu beachten.
5. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III der Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.
6. Auf das Schalltechnische Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 111 „Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst“ der Stadt Rotenburg (Wümme), Projekt Nr. 17-052-GH-01, T&I Ingenieure GmbH, Bremen, i.d.F.v. 25.07.2017 sowie den städtebaulichen Vertrag mit der Jägerschaft Wümme e.V. wird hingewiesen.

Präambel des Bebauungsplanes Nr. 111

-- Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord - Ost und Ahlsdorfer Forst --
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 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. 111 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

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

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.111 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am öffentlich bekannt gemacht.

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

Planunterlagen

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

©2017 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osterndorf -Katasteramt Rotenburg-

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Stand vom April 2017

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Rotenburg (Wümme), den
Katasteramt Rotenburg

L.S.
(Unterschrift)

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 111 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 111 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.111 wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg (Wümme).
Rotenburg (Wümme), den

SIGM: Clemens Bunnert
Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 111 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. 111 nicht geltend gemacht worden.
Rotenburg (Wümme), den
L.S.
(Der Bürgermeister)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

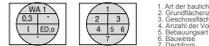
1. Art der baulichen Nutzung



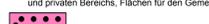
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



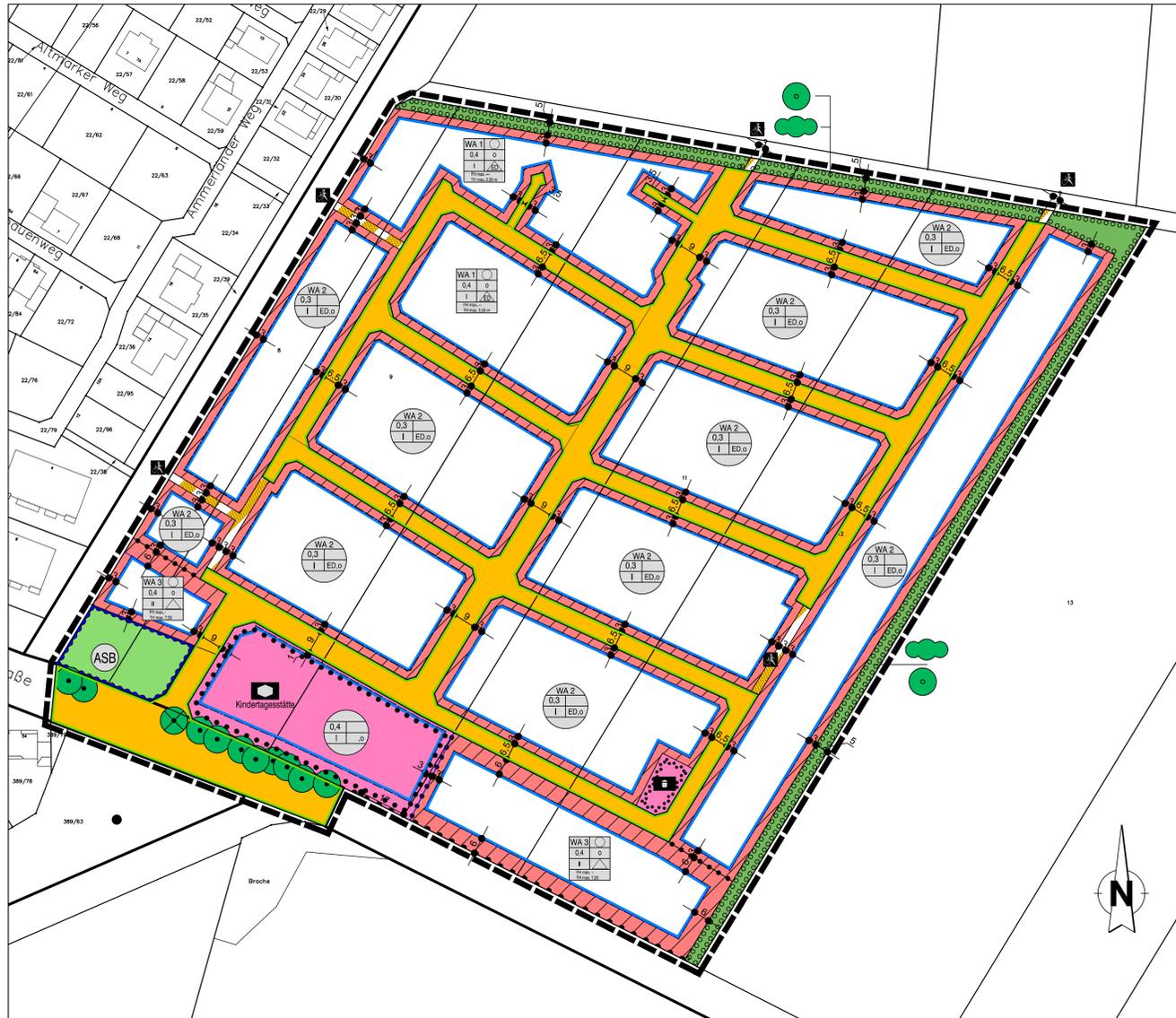
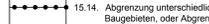
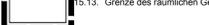
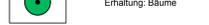
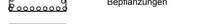
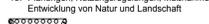
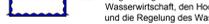
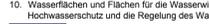
Füllschemata der Nutzungsschablonen



4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



6. Verkehrsflächen



Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr.111

-- Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord - Ost und Ahlsdorfer Forst --

(mit örtlichen Bauvorschriften)

M 1 : 1000