

# PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diesen Bebauungsplan Nr. 122 „Therkornberg-Süd“, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften sowie Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Therkornberg“ als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Therkornberg-Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Therkornberg“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

## 2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

©2019 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und  
Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Varden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der 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 Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheeßel, den \_\_\_\_\_

(Öff. best. Verm.-Ing.)

## 3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Therkornberg-Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Therkornberg“ wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 49  
27356 Rotenburg (Wümme)  
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390  
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den \_\_\_\_\_

Planverfasser

## 4. Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Therkornberg-Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Therkornberg“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Therkornberg-Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Therkornberg“ und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_

Rotenburg (Wümme), den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

## 5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Therkornberg-Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Therkornberg“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Therkornberg-Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Therkornberg“ und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Rotenburg (Wümme), den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

## 6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) hat den Bebauungsplan Nr. 122 „Therkornberg-Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Therkornberg“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

## 7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 122 „Therkornberg-Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Therkornberg“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 122 „Therkornberg-Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Therkornberg“ ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme), den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

## 8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 122 „Therkornberg-Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Therkornberg“ ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes bzw. sind Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den \_\_\_\_\_

Bürgermeister



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die im § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2. BAUWEISE

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 5 NBauO zulässig.

## 3. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

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 Grundstücks) liegen.

## 4. NEBENANLAGEN UND GARAGEN

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind entlang der Straße „Therkornberg“ nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 5. FLÄCHEN FÜR MÜLLBEHÄLTERSTANDORTE

Müllbehälter der Grundstücke, die von Privatwegen aus erschlossen sind, sind am Abholtag im Bereich der Einmündung des jeweiligen Privatweges / der jeweiligen Zufahrt abzustellen. Hierfür sind innerhalb der WA-Gebiete Müllsammelbehälterplätze bereitzustellen.

## 6. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind auf dem Flurstück 1/6, entlang der südlichen Flurstücksgrenze, in einem Abstand von maximal 10 m untereinander standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu verwenden.

Folgende Bäume können verwendet werden:

- *Carpinus betulus* – Hainbuche
- *Quercus robur* – Steieleiche
- *Sorbus aucuparia* – Eberesche
- *Tilia cordata* – Winterlinde

Die Anpflanzungen erfolgen durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BAUGB I.V. MIT § 84 NBAUO

## 1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die im Bebauungsplan Nr. 122 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete.

## 2. GESTALTUNG DER DÄCHER

2.1 Bei geneigten Dächern ab 25° sind in den WA-Gebieten ausschließlich rote, rotbraune und anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

2.2 Für Flachdächer dürfen auch andere, als die genannten Dacheindeckungsmaterialien, verwendet werden. Flachdächer dürfen auch begrünt werden.

2.3 Reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

2.4 Solaranlagen sind in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach anzuordnen.

## 3. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

# ÜBERSICHTSKARTE



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)

## 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

## 2. Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung
0,4	Maximale Grundflächenzahl (GRZ)
II	Maximale Zahl der Vollgeschosse
o	Offene Bauweise

WA	Art der baulichen Nutzung
0,4	Maximale Grundflächenzahl (GRZ)
I	Maximale Zahl der Vollgeschosse
a	Abweichende Bauweise

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze  
(§ 23 (3) BauNVO)

## 4. Grünflächen

privat  
Private Grünflächen  
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

## 5. Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

## 6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 (7) BauGB)

# HINWEISE

## 1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

## 2. TEILAUFBEBUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 122 „Therkornberg“, die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 „Therkornberg - Süd“ überdeckt werden, werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 122 vollständig aufgehoben.

## 3. BODENSCHUTZ

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

## 4. ARTENSCHUTZ

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen ist. Zusätzlich ist eine mögliche Rodung des Gehölzbestandes, gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

# Stadt Rotenburg (Wümme)



ROTEBURG  
WUMME

## Bebauungsplan Nr. 122

-Therkornberg - Süd -

(mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Therkornberg“)

- FASSUNG FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS -

(Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB)

M 1 : 1.000