

Örtliche Bauvorschriften

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

- 1. Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst das im Bebauungsplan Nr. 11 C 1. Änderung festgesetzte allgemeine Wohngebiet sowie das festgesetzte Mischgebiet.
- 2. Gestaltung und Höhenangaben**
Bei geneigten Dächern ab 25° sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Solaranlagen sind in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach anzuordnen.
Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der festgesetzten Oberkante Erdgeschoßfußboden bis zur obersten Begrenzungskante des Daches.
Die Oberkante der Erdgeschoss-Sohlen der Gebäude dürfen höchstens 50 cm über der gemessenen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes) liegen.
- 3. Ordnungswidrigkeit**
Wer gegen die örtliche Bauvorschrift zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 Abs. 3 NBauO und kann mit einem Bußgeld belegt werden.

Hinweise

- Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Stadt Rotenburg (Wümme), insbesondere die Abwasserbeseitigungssatzung, in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
- 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.
- Die zitierten DIN-Normen und Richtlinien liegen in der Bauverwaltung der Stadt Rotenburg (Wümme) zur Einsichtnahme bereit und können über den Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.
- Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme) und dem Amt für Wasserwirtschaft unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf Weiteres einzustellen.
- Sämtliche Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Auf das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, der FGSV wird hingewiesen.
- Auf die Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 11 C „Zwischen Harburger Straße und Potsdamer Straße“ der Stadt Rotenburg (Wümme), Projekt Nr. 19-102-GCB-01, T & H Ingenieure GmbH, Bremen, i.d.F.v. 28.05.2019 wird hingewiesen.
- Pflanzliste – trockene Standorte**
Sandbirke (*Betula pendula*) - 2j.v.S. 60/100
Steileiche (*Quercus robur*) - 3j.v.S. 80/120
Rotbuche (*Fagus sylvatica*) - 3j.v.S. 80/120
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) - 3j.v.S. 80/120
Pflanzliste – feuchte Standorte
Schwarzerle - 2j.v.S. 80/120
Esche (*Fraxinus excelsior*) - 3j.v.S. 80/120
Traubenkirsche (*Prunus padus*) - 3j.v.S. 80/120
Hainbuche (*Carpinus betulus*) - 3j.v.S. 60/120
Vogelkirsche (*Prunus avium*) - 3j.v.S. 80/120
Stieleiche (*Quercus robur*) - 3j.v.S. 80/120

Textliche Festsetzungen

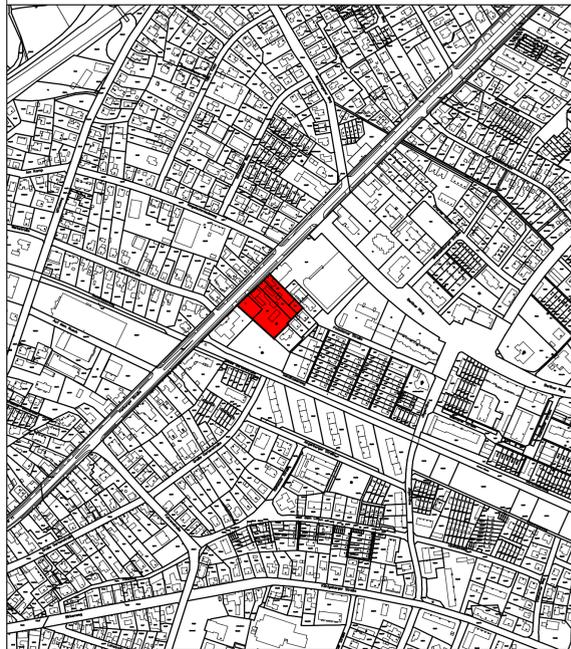
- I. Art der baulichen Nutzung**
Im Mischgebiet sind die zulässigen Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Im Bebauungsplan sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO die Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO im Erdgeschoß unzulässig.
- II. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO**
In den mit a gekennzeichneten Baugebieten dürfen abweichend von der offenen Bauweise mit einer Tiefe von maximal 20 m Gebäude an eine seitliche Nachbargrenze errichtet werden (halboffenen Bauweise).
- III. Garagen, Carports und Stellplätze**
Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sowie deren Zu- und Abfahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zufahrts-, Wege- und Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien zu befestigen.
- IV. Anschluss an die Verkehrsfläche**
Hinter liegende Grundstücke bzw. Grundstücksteile sind mit den vorderliegenden Grundstücken bzw. Grundstücksteilen an die öffentliche Verkehrsfläche der Harburger Straße anzuschließen.
- V. Grünordnung**
Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 1. und 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Ansonsten sind die nicht überbauten Flächen und nicht von zulassungsfähigen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen genutzten Flächen der Baugrundstücke gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzenauswahl sind standortheimische Arten zu verwenden. Festgesetzte Pflanzungen auf den Baugrundstücken müssen jeweils 1 Jahr nach Bezug der Gebäude ausgeführt sein.
- VI. Lärmimmissionen**
Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:
Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sind je nach Außenlärmpegel die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten. Die Grundrisse der Wohnungen/ Häuser sind in Bereichen mit maßgeblichen Außenlärmpegeln > 55 dB so zu gestalten, dass Schlafräume und Kinderzimmer in der der Hauptstraße abgewandten Seite angeordnet sind. Schlafräume und Kinderzimmer können auch in Richtung der Hauptstraße angeordnet werden, sofern der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorgesehen wird.
Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.
Hausnahe Außenwohnbereiche im Mischgebiet sollen möglichst in einem Abstand von ca. 11 m zur nordwestlichen Baugrenze des Plangebiets bzw. in einem Bereich mit Beurteilungspegeln < 55 dB(A) (z.B. abgeschirmt südöstlich der Gebäude) angeordnet werden.

Präambel des Bebauungsplanes Nr. 11 C 1. Änderung

-- Zwischen Harburger Straße und Potsdamer Straße--
(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. 11 C 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

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



Übersichtsplan M 1 : 5.000

<p>Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 C 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Rotenburg (Wümme), den L.S. (Der Bürgermeister)</p>	<p>Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 C 1. Änderung 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. 11 C 1. Änderung hat in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschieben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Rotenburg (Wümme), den L.S. (Der Bürgermeister)</p>
<p>Planunterlagen Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2019 LGLN Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Otterndorf Katasteramt Rotenburg Stand vom April 2019</p>	<p>Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 11 C 1. Änderung nach Prüfung aller eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen. Rotenburg (Wümme), den L.S. (Der Bürgermeister)</p>
<p>Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. 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), Katasteramt Rotenburg L.S. (Unterschrift)</p>	<p>Inkrafttreten Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 11 C 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 11 C 1. Änderung ist damit am rechtsverbindlich geworden. Rotenburg (Wümme), den L.S. (Der Bürgermeister)</p>
<p>Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 C 1. Änderung wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg (Wümme). Rotenburg (Wümme), den SIOAR Clemens Bumann</p>	<p>Verletzung von Vorschriften Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 11 C 1. Änderung 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. 11 C 1. Änderung nicht geltend gemacht worden. Rotenburg (Wümme), den L.S. (Der Bürgermeister)</p>

- Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI 1.2.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 2.5. Grundflächenzahl

II 2.7. Zahl der Vollgeschosse

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

o 3.1. Offene Bauweise

a 3.3. Abweichende Bauweise

--- 3.5. Baugrenze

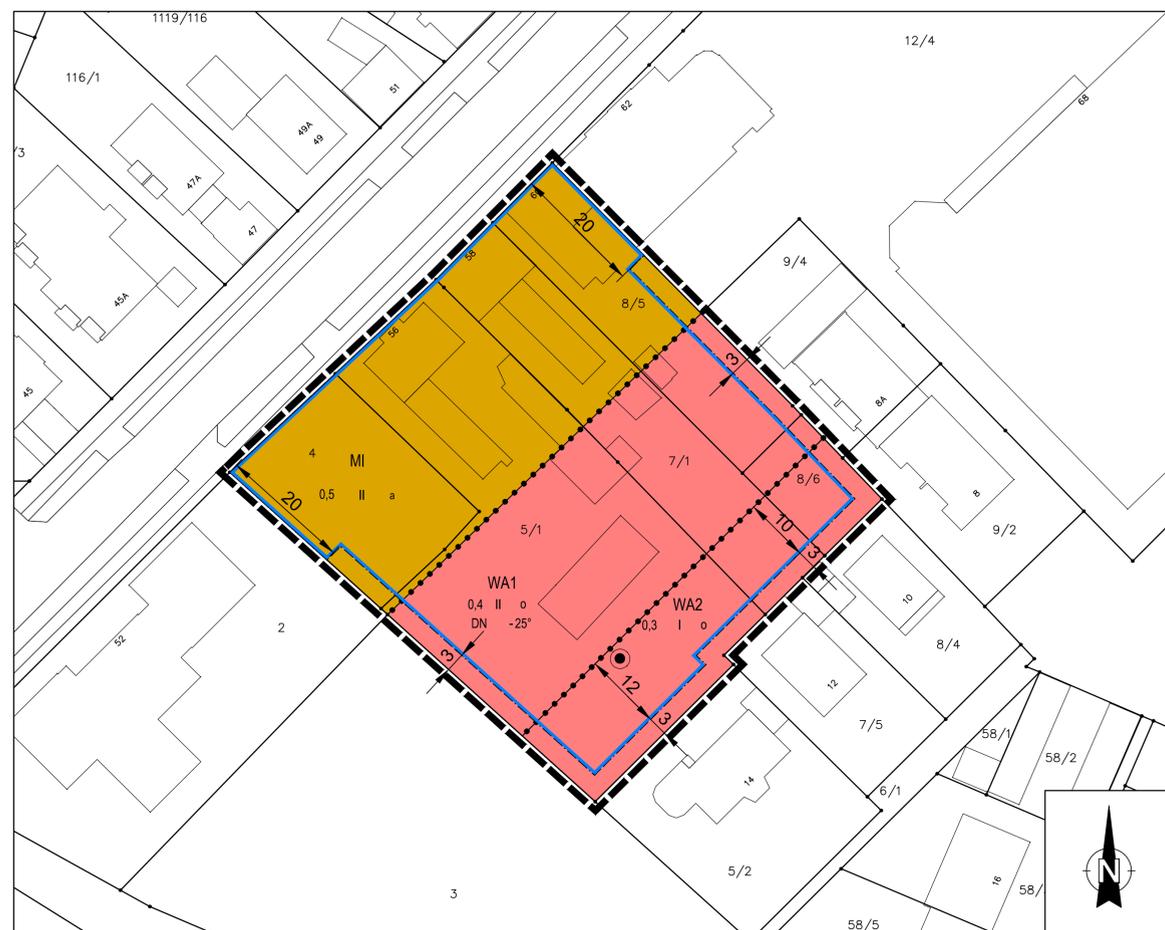
15. Sonstige Planzeichen

--- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

••••• 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Anforderungen an die Gestaltung

DN -25° Dachneigung, als Höchstmaß



Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr. 11 C 1. Änderung

-- Zwischen Harburger Straße und Potsdamer Straße --

(mit örtlichen Bauvorschriften)

M 1 : 500