

**Planzeichenerklärung**

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

-  1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
-  1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

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

-  2.5. Grundflächenzahl
-  2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

-  3. Art der Bauweise: offene Bauweise
-  3.1. Bebauungsart: nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
-  3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  6.1. Straßenverkehrsflächen
-  6.2. Straßenbegrenzungslinie
-  6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Fußweg
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

-  9. Öffentliche Grünflächen
-  Spielplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

-  10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
-  Regenwasserrückhaltebecken

13. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

-  Anpflanzen: Bäume
-  15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**Hinweise**

- Nach § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
- Im Gebiet des Bebauungsplanes werden archaische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungsfreien Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

**Textliche Festsetzungen**

**I. Zulässigkeit von Nutzungen**  
Im allgemeinen Wohngebiet sind die zulässigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**II. Zahl der Wohnungen je Gebäude**  
In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

**III. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**  
Im allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Anlagen einschließlich Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

**IV. Anschluss an die Verkehrsfläche**  
Im Plangebiet ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4 m zulässig.

**V. Anpflanzung von Bäumen**

**1. Anpflanzung von Einzelbäumen**

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind auf dem Flurstück 310/41 in einem Abstand von ca. 12 m insgesamt 11 Stieleichen (Quercus robur), in Verlängerung der bestehenden Eichenbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind mindestens in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 – 16 cm auszuführen.

**Umsetzung:**  
Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren, ggf. sind Verblisschutzmaßnahmen auszuführen. Die Bäume sind von der Stadt Rotenburg in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet zu pflanzen. Bei Ausfällen ist ein gleichartiger Ersatz in der folgenden Pflanzperiode zu leisten.

**2. Anpflanzungen pro Baugrundstück**

In den allgemeinen Wohngebieten ist pro Baugrundstück ein standortgerechter, gebietstypischer Laubbau oder alternativ zwei Hochstamm-Obstbäume, aus anzutreffenden Lokalisierungen, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**Auswahl der Arten:**

Laubbäume	
Quercus robur	Eiche
Ailurus glutinosa	Erl
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume	
Apfel	
Alländer Pflankuchen	Boskoop
Bremenvörder Winteraepfel	Finkenwerder Prinz
Holsteiner Cox	Jakob Lebel
Pflaumen, Zwetschen und Renekloden	
Bühler Frühzwetsche	Hauszwetsche
Oullins Renekloode	Königin Victoria
Birnen	
Conferecebirne	Köstliche von Charneu
Petersbirne	Speckbirne
Süßkirschen	
Büttens Rote Knorpelkirsche	Gr. Prinzessinkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche	Kronprinz zu Hannover
Schneiders Späte	Zum Felde
Knorpelkirsche	Frühe Schwarze

Die zu verwendende Pflanzqualität ist bei den Laubbäumen Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 – 16 cm. Die Obstbäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 – 12 cm zu verwenden. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Wohngebäude zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung gemäß obiger Artenliste und Pflanzqualität zu ersetzen.

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

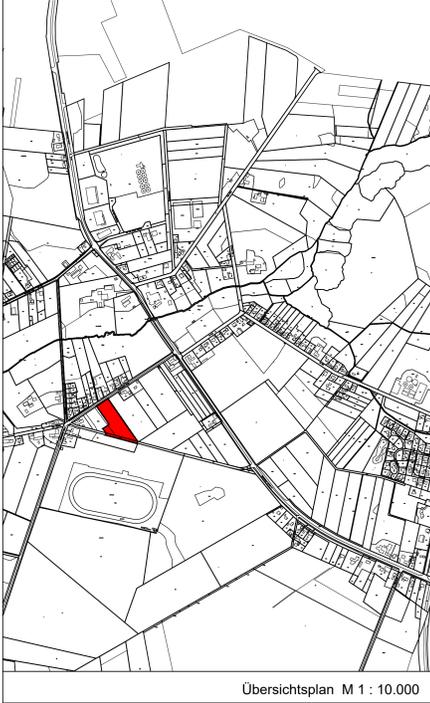
- Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die im Bebauungsplan Nr. 8 von Mulmshorn festgesetzten allgemeinen Wohngebiete.
- Gestaltung Dächer**  
Es sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Dachdeckungsmaterialien zulässig.
- Höhenangaben der Gebäude**  
Die Oberkante der Erdgeschoss-Sohlen der Gebäude dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes) liegen.
- Gestaltung Doppelhäuser**  
Doppelhäuser sind profili- und höhengleich auszuführen und einheitlich in Dachform, Dachdeckung und Bauart. (Materialien)
- Ordnungswidrigkeit**  
Wer gegen die örtliche Bauvorschrift zuwiderhandelt begeht eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 Abs. 3 NBauO und kann mit einem Bußgeld belegt werden.

**Präambel des Bebauungsplanes Nr. 8 von Mulmshorn**  
–Sottrumer Weg–  
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 10 und 59 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diesen Bebauungsplan Nr. 8 von Mulmshorn, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung und der Begründung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. \_\_\_\_\_  
(Der Bürgermeister)



**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 von Mulmshorn ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 von Mulmshorn beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 von Mulmshorn hat in der Zeit vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschließern vom ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. \_\_\_\_\_  
(Der Bürgermeister)

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

**Herabgeber:** Landesamt für GeoInformation und Landvermessung Niedersachsen (GLN) Regionaldirektion Osterniederrhein Katasteramt Rotenburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die ortsüblich bedingten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.  
Stand vom Oktober 2019

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

Rotenburg (Wümme), den .....

Katasteramt Rotenburg

L.S. \_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 von Mulmshorn wurde ausgearbeitet von: Amt für Planung, Entschädigung und Bauen der Stadt Rotenburg (Wümme).

Rotenburg (Wümme), den .....

SDAAR Clemens Bumann

L.S. \_\_\_\_\_  
(Der Bürgermeister)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 von Mulmshorn ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 von Mulmshorn beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 von Mulmshorn hat in der Zeit vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschließern vom ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. \_\_\_\_\_  
(Der Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 8 von Mulmshorn 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)

**Inkrafttreten**  
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 8 von Mulmshorn ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... im Amtsbereich des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 8 von Mulmshorn ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. \_\_\_\_\_  
(Der Bürgermeister)

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 8 von Mulmshorn sind die Verletzung von Verordnungen oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhalten des Bebauungsplaners und des Flächenverwalters und Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 8 von Mulmshorn nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. \_\_\_\_\_  
(Der Bürgermeister)

**Stadt Rotenburg (Wümme)**

**Bebauungsplan Nr.8 von Mulmshorn**  
- Sottrumer Weg -

-ENTWURF-  
(Stand 15.07.2020)

(mit örtlichen Bauvorschriften)

M 1 : 1000