

Textliche Festsetzung

- 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. **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.
- III. **Maß der baulichen Nutzung**
 1. Die zulässige Grundfläche GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der baulichen Anlagen, wie z.B. Stellplätze und Tiefgaragenanlagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis max. 0,80 überschritten werden.
 2. In der gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise müssen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand direkt angrenzend an Flurstück 63/18 bzw. 68/4 errichtet werden. Die Grenzbebauung muss eine Höhe von mindestens 3 m aufweisen.

- IV. **Anschluss an die Verkehrsfläche**
Hinter liegende Grundstücke bzw. Grundstücksteile sind mit den vorderliegenden Grundstücken bzw. Grundstücksteilen an die öffentliche Verkehrsfläche der Mühlenstraße anzuschließen.
- V. **Grünordnung**
Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 1. oder 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, je nach Außenlärmpegel die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume sind einzuhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamtem Baugebiet einzuhalten.
Die Grundrisse der Wohnungen/ Häuser sind so zu gestalten, dass zu öffnende Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern an der Mühlenstraße abgewandten Gebäudesseite angeordnet sind. Schlafräume und Kinderzimmer können auch in Richtung der Mühlenstraße bzw. an der Nordostseite oder Südwestseite angeordnet werden, sofern der Einbau von schalldämmenden Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlüftechnischer 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 sind an der der Mühlenstraße abgewandten Gebäudesseite anzuordnen.

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. 69 A 2. Änderung festgesetzte Mischgebiet.
- 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 Oberkante der Erdgeschossfußböden der Gebäude dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen 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

1. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Stadt Rotenburg (Wümme), insbesondere die Abwasserbeseitigungssatzung, in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
2. 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.
3. 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 archivgemäß hinterlegt beim Deutschen Patentamt.
4. Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische 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 baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei baugenehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.
5. Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen und /oder Gerüche, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme) und dem Amt für Wasserwirtschaft unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf Weiteres einzustellen.
Eine verzeichnete Altlast befindet sich südöstlich in ca. 20 m Entfernung zur B-Planfläche auf dem Flurstück 63/20.
6. 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.
7. Ein Teil des Plangebietes befindet sich im Überschwemmungsgebiet „Wiedau“ lt. NLWKN Betriebsstelle Verden.
8. Auf die Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 69 A 2. Ä. „Südlich der Mühlenstraße“ der Stadt Rotenburg (Wümme), Projekt Nr. 19-160-GJH-01, T & H Ingenieure GmbH, Bremen, i.d.F.v. 30.07.2019 wird hingewiesen.
9. Auf die Artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplan Nr. 69 A 2. Ä. „Südlich der Mühlenstraße“ der Stadt Rotenburg (Wümme), Institut für Ökologie und Naturschutz Niedersachsen GmbH, Bremervörde, i.d.F. vom 07.10.2019 wird hingewiesen.
10. Auf das Gutachten zur potenziellen Auswirkung eines Neubauvorhabens auf 3 Linden für den Bebauungsplan Nr. 69 A 2. Ä. „Südlich der Mühlenstraße“ der Stadt Rotenburg (Wümme), Ing.- & Sachverständigen-Büro A. Block-Daniel, Bremen, i.d.F. vom 14.10.2019 wird hingewiesen.

Präambel des Bebauungsplanes Nr. 69 A, 2. Änderung
-- Südlich der Mühlenstraße zwischen Mühlenstreek und Pferdemarkt--
(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. 69 A 2. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den

L.S. _____
(Der Bürgermeister)



<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.69 A, 2. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den</p> <p>L.S. _____ (Der Bürgermeister)</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.69 A, 2. 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.69 A, 2. Änderung hat in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschriften vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den</p> <p>L.S. _____ (Der Bürgermeister)</p>
<p>Planunterlagen</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 *Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p> <p>©2019* LGLN Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Otterndorf Katasteramt Rotenburg</p> <p>Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Stand vom Juli 2019</p> <p>Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Rotenburg (Wümme),</p> <p>Katasteramt Rotenburg</p> <p>L.S. _____ (Unterschrift)</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 69 A, 2. Änderung nach Prüfung aller eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den</p> <p>L.S. _____ (Der Bürgermeister)</p> <p>Inkrafttreten</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 69 A, 2. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 69 A, 2. Änderung ist damit am rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den</p> <p>L.S. _____ (Der Bürgermeister)</p>
<p>Planverfasser</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.69 A, 2. Änderung wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg (Wümme).</p> <p>Rotenburg (Wümme), den</p> <p>..... StiOAR Clemens Bümann</p>	<p>Verletzung von Vorschriften</p> <p>Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 69 A, 2. 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. 69 A, 2. Änderung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den</p> <p>L.S. _____ (Der Bürgermeister)</p>

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-)

MI	1.2.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
----	----------------------------------
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6	2.5. Grundflächenzahl
-----	-----------------------
- III

III	2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
-----	--
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a	3. Art der Bauweise: abweichende Bauweise
	3.4. Baulinie
	3.5. Baugrenze
6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

	6.1. Straßenverkehrsflächen
--	-----------------------------
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
	Überschwemmungsgebiet
15. Sonstige Planzeichen

	15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
	15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Stadt Rotenburg (Wümme)

**Bebauungsplan Nr.69 A
2. Änderung**

-- Südlich der Mühlenstraße zwischen Mühlenstreek und Pferdemarkt --

(mit örtlichen Bauvorschriften)

M 1 : 500