

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 13b des Bauprozessgesetzes (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBAO) sowie der §§ 10 und 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVO) hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diesen Bebauungsplan Nr. 126 „Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße“, bestehend aus der Planzeichnung mit den wachsenden Flächen und örtlicher Bauvorschrift, an Sitzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme)

Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am 14.01.2018 den Bebauungsplan Nr. 126 „Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.01.2018 öffentlich bekannt gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den

Der Bürgermeister

2. Verweirktigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1.000

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



62022
Landsamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Königsplatz 1, 30559 Hannover

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die statisch bedingtestmöglichen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von _____). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gegenüber unverändert.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist erwartungsmäßig.

Scheitel, den

(Ort best. vom „ing“)

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 126 „Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von der

Planungsgesellschaft Nord GmbH

Gröda Straße 49

27256 Rotenburg (Wümme)

Telefon: 04281 / 929330

E-Mail: info@gsn-erw.de

Rotenburg (Wümme), den

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am 14.01.2018 den Bebauungsplan Nr. 126 „Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung genehmigt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.01.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 126 „Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung haben von _____ den _____ öffentlich besprochen.

Rotenburg (Wümme), den

Der Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) hat den Bebauungsplan Nr. 126 „Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung aller eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am _____ als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie der Begründung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den

Der Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 126 „Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ in Amtsstatt des Landrates (Rotenburg (Wümme)) bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 126 „Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme), den

Der Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

In Hinblick auf eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans bzw. sind Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den

Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7. ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

In Hinblick auf das Plangebietes sind im MU 1 und MU 2 insgesamt 18 standortgerechte Bäume in einer Anzahl als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm 3x verpflanzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgange Anpflanzungen sind gleichwertig zu ersetzen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

In Hinblick auf das Plangebietes wird tags und nachts der Orientierungswert aus dem Gebäud der DI 18005 durch Verkeilstrahlmessungen überschritten. Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten daher folgende Schutzmaßnahmen:

Die Außenbereiche schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen im MU 1 je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten. Mindestens ist für die Fassaden ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im Plangebiet einzuhalten.

Weiterhin ist im MU 1 für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schalldämmten Lüftungsführungen oder eine Lüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen. Auf den Einbau von schalldämmten Lüftungsführungen oder eine Lüftung mittels raumlufttechnischer Anlage für Schlaf- und Kinderzimmer kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeschwingungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachtraglich ein Lärmpegel von 50 dB(A) nachts vorliegt.

Hausnahe Außenbereiche (Terrasse, Balkone) sind erst ab einem Abstand von 10 m zur westlichen Plangebietesgrenze zulässig. Auf den genannten Abstand kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeschwingungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Außenbereiche nachtraglich ein Lärmpegel von 54 dB(A) tags vorliegt.

Generelle Hinweise

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BAUGB I.V.M. MIT § 84 NBAUO

1. GELTUNGSBEREICH / ALLEMENNES

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 „Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße“.

2. GESTALTUNG DER DÄCHER VON HAUPTGEBÄUDEN INNERHALB DES URBANEN GEBIETES

2.1 Bei geneigten Dächern sind in den urbanen Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 als Dachbedeckungsmaterialien der Hauptdachflächen ausschließlich Dachsteine aus Beton oder Dachziegel in den Farbvarianten rot, rotbraun und anthrazitfarben zulässig.

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

2.3 Reflektierende oder glänzende Materialien (z.B. glasierte Dachsteine) sind unzulässig. Hier von ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergieerzeugung.

2.4 Von der dritten Bauvorschrift ausgenommen sind Eingangsdachungen, Nebenanlagen 1, S. d. § 14 BauVVO, Wintergärten oder gläserne Fassadenverbände/-elemente, Garagen und Carports 1, S. d. § 12 BauVVO.

3. ORDNUNGSWIRDRIGKEITEN

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

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

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

2. BODENSCHUTZ

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen, Abfallabgängen und/oder Gerüche festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme) Amt für Wasserversorgung und Straßenbau, Amtslof. 27256 Rotenburg (Wümme), unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

3. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z. B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohlenassemblagen oder aurläufige Bodenverfärbungen oder Steinabwürfen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDenSchG) meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Rotenburg (Wümme) zu erfolgen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

MU
Urbane Gebiete
(§ 8a BauVVO)

2. Fallschema der Nutzungsschablonen

MU	0,8	--	III	0
			II	
			PH 32a	

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenanteil (GrZ) Anzahl der
Verhältnisse der überbauten (Hochstamm) Flächen zur Grundstücksfläche (Hochstamm)
Vorgeschuss
Tafelhöhe (maximal)
Fahrbahn (maximal)

3. Bauweise, Bauföhnen, Baugrenzen

Baugrenze
(§ 23 (5) BauVVO)

4. Sonstige Planzeichen

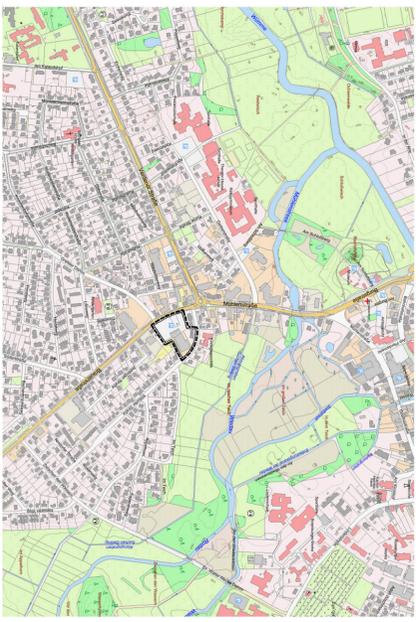


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(§ 1 Abs. 4, 16 (5) BauGB)

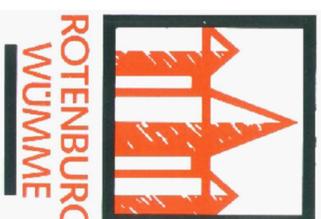
Schutzmaßnahmen, hier: Lärmpegelbereiche

ÜBERSICHTSKARTE



Stadt

Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr. 126

- Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße -

(mit örtlichen Bauvorschriften)

(Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB)

M 1 : 1.000