

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 NBauO)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gebiet südlich der Verdener Straße zwischen Holle- und Brauerstraße“, 1. Änderung.

2. Gestaltung der Dächer von Hauptgebäuden

Es sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig. Bei der Errichtung von untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen oder sonstigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist auch die Verwendung anderer Dachformen erlaubt. Sofern bestehende oder vor der Rechtskraft der Änderung bereits genehmigte Gebäude andere Formen und Neigungen aufweisen, sind in diesen Fällen auch Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift zulässig.

3. Ordnungswidrigkeiten

Wer gegen die örtliche Bauvorschrift zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 Abs. 3 NBauO und kann mit einem Bußgeld belegt werden.

1. Art der baulichen Nutzung

- WA** 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
- MU** 1.2.4. Urbane Gebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4** 2.5. Grundflächenzahl
- II** 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- II-III** 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
- OK 9,0-13,0 m** 2.8. Oberkante, als Mindest- und Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a1** 3. abweichende Bauweise
- a2** 3. abweichende Bauweise
- 0** 3. offene Bauweise
- 3.4. Baulinie
- 3.5. Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

6. Verkehrsflächen

- 6.1. Straßenverkehrsflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
- 13.2.2. Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

- 15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, § 4 und § 6a BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sind die zulässigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe) sowie nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Bereich der Urbanen Gebiete gemäß § 6a BauNVO sind die Ausnahmen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO (Tankstellen und Vergnügungsstätten) unzulässig.

II. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO)

Für den Bereich des Urbanen Gebietes wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (OK_{max}) von 13,00 Meter (Höchstwert) sowie eine Mindesthöhe der Gebäude (OK_{min}) von 9,00 Metern festgelegt. Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist die mittlere Höhenlage der Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße auf Höhe der Grundstückszufahrt.

Eine Überschreitung der festgesetzten OK_{max} von 13,00 Metern durch technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Antennen) ist zulässig.

III. Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO)

Ein Rücksprung von Gebäudeteilen um bis zu 3 Meter von der Baulinie ist zulässig.

IV. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise a1 ist die Errichtung von Gebäude in offener Bauweise bei Gebäudelängen von über 50 Metern mit entsprechendem seitlichen Grenzabstand zulässig.

V. Anpflanzung und Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Auf den nicht baulich genutzten privaten Flächen sind je angefangener 500 m² mindestens ein großkrönig sich entwickelnder standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Festgesetzte Pflanzungen müssen jeweils 1 Jahr nach Bezug der Gebäude ausgeführt sein und sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

VI. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

a. Gewerbelärm

Zum Schutz der Anwohner gelten für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden folgende Schallschutzanforderungen:

In dem Allgemeinen Wohngebiet, in denen die gewerblichen Geräuschemissionen die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete der TA Lärm, 8/98, veröffentlicht im Gemeinsamen Ministerialblatt Nr. 26 vom 28.8.98, Seite 503 ff. tagsüber und/oder nachts überschreiten, sind schutzbedürftige Räume mit zu öffnenden Fenstern in Richtung des Verbrauchermarktes auszuschließen. Darüber

hinaus sind schutzbedürftige Außenwohnbereiche auf den Flurstücken 35/41, 35/40 und 35/39 in Richtung Norden auszuschließen.

Von den hier gemachten Vorgaben kann abgewichen werden, wenn durch einen Einzelnachweis nachgewiesen werden kann, dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete der TA Lärm, 8/98, veröffentlicht im gemeinsamen Ministerialblatt Nr. 26 vom 28.8.98, Seite 503 ff. tagsüber und nachts durch geeignete Maßnahmen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster in schutzbedürftigen Räumen und den Außenwohnbereichen eingehalten werden können.

a. Verkehrslärm

Zum Schutz der Anwohner gelten für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden folgende Schallschutzanforderungen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Außenlärmpegelbereich 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.

Innerhalb des Plangebietes sind folgende erforderliche resultierende Schall-dämm-Maße R_{w,res}) in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II bis VI für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß (erf. R _{w,res}) der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Büroräume
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40
VI	76-80	50	45

In Bereichen, in denen tagsüber oder nachts die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten wird, sollten keine schutzbedürftigen Räume mit zu öffnenden Fenstern angeordnet werden. Sofern dies nicht möglich ist, können schutzbedürftige Räume mit zu öffnenden Fenstern in diesen Bereichen angeordnet werden, wenn z. B. geschlossene Wintergärten bzw. verglaste Vorbauten vor diesen Fenstern angeordnet werden. Dieser Bereich ist in der Planzeichnung mit der Bezeichnung BS1 gekennzeichnet.

Die Schlafräume und Kinderzimmer sind in den gekennzeichneten Bereichen BS1, BS2 und BS3 auf der der B215 bzw. B440 abgewandten Gebäuseite anzuordnen. Andernfalls ist der Einbau von schalldämmenden Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen.

Offene Außenwohnbereiche sind auf der der B215 bzw. B440 abgewandten Gebäuseite anzuordnen. Andernfalls ist eine Kompensation in Form von verglasten Loggien oder Wintergärten vorzunehmen. Der Bereich ist in der Planzeichnung mit der Bezeichnung BS2 gekennzeichnet.

Von den genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlichen Effekten ein geringerer Lärmpegel und damit verbunden gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

Hinweise

1. Kommunale Verordnungen und Satzungen

Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Stadt Rotenburg (Wümme) in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

2. Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen

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.

3. Artenschutz

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.

4. Altlasten

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

5. Kampfmittel

Sofern sich im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder sonstige Kampfmittel ergeben, ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen zu informieren.

6. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde

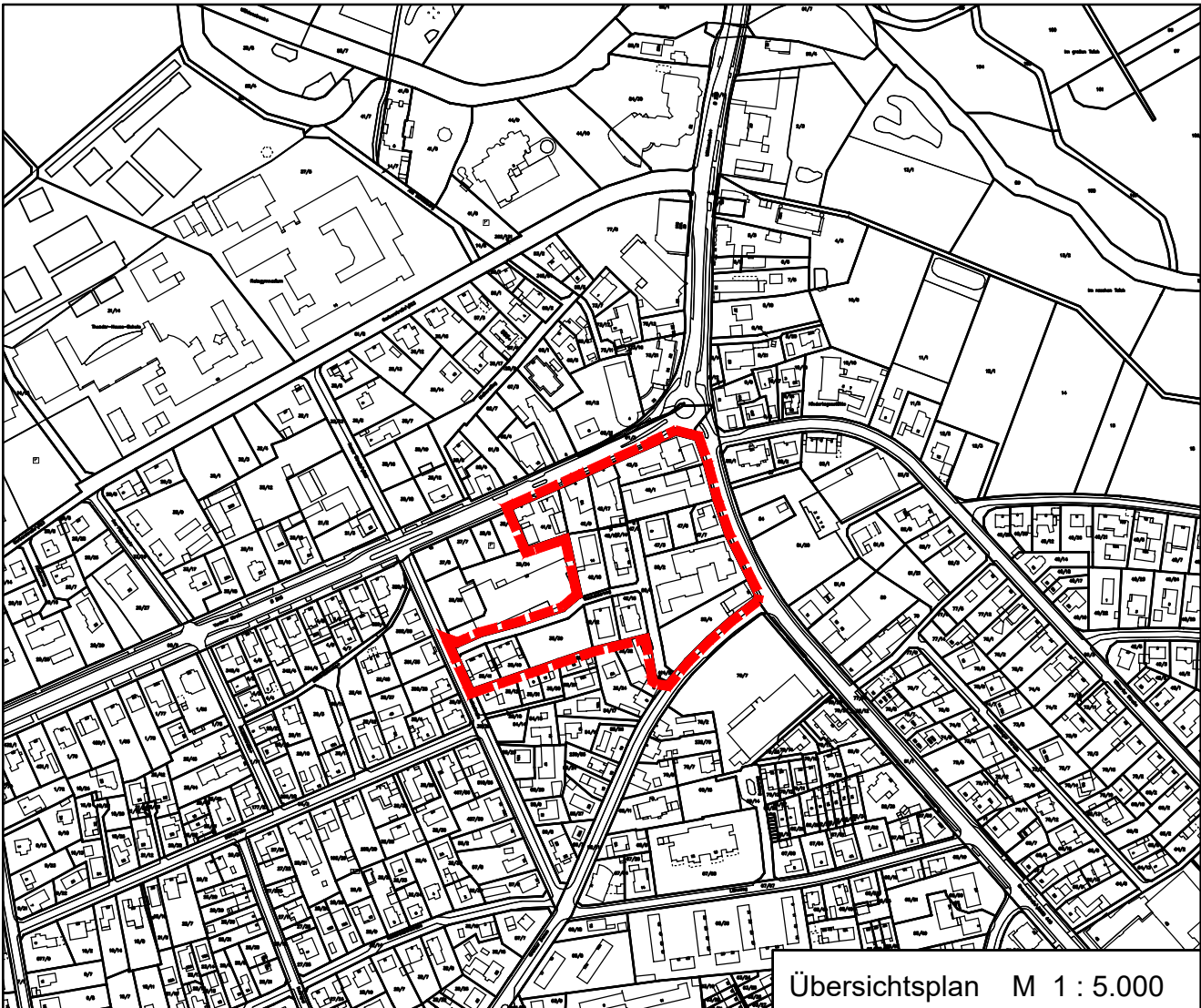
Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde im Zuge von Erdarbeiten müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) mitgeteilt werden.

7. DIN-Normen und Richtlinien

Die zitierten DIN-Normen und Richtlinien liegen bei 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.

8. Schalltechnische Untersuchung

Auf die Schalltechnische Untersuchung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gebiet südlich der Verdener Straße zwischen Holle- und Brauerstraße“, Dokumenten-Nr. 24-147-GDV-01, T&H Ingenieure GmbH, Bremen, in der Fassung vom 11.09.2024 wird hingewiesen.



Präambel des Bebauungsplanes Nr. 26, 1. Änderung

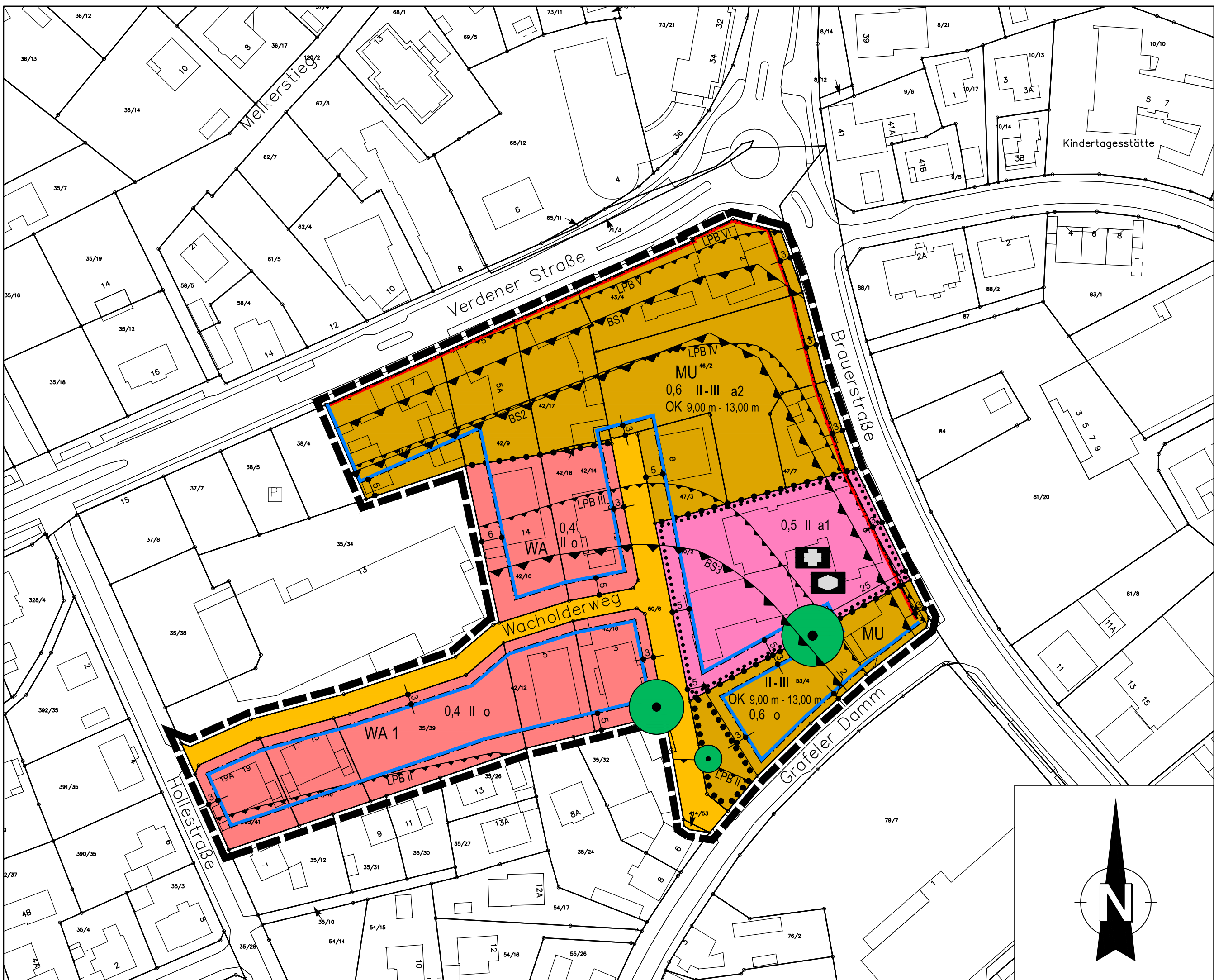
-- Gebiet südlich der Verdener Straße zwischen Holle- und Brauerstraße--
(mit örtlichen Bauvorschriften)

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) diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den

L.S.

(Der Bürgermeister)



Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Rotenburg (Wümme), den	Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 hat in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschriften vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Rotenburg (Wümme), den
L.S. (Der Bürgermeister)	L.S. (Der Bürgermeister)
Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 *Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2024 LGLN Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Otterndorf -Katasteramt Rotenburg- Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand vom Januar 2025 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), den Katasteramt Rotenburg	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt hat der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 nach Prüfung aller eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen. Rotenburg (Wümme), den L.S. (Der Bürgermeister) Inkrafttreten Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 ist damit am rechtsverbindlich geworden. Rotenburg (Wümme), den L.S. (Der Bürgermeister)
Planverfasser Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 wurde ausgearbeitet vom Bauamt, Abteilung Stadtplanung und Grün, der Stadt Rotenburg (Wümme). Rotenburg (Wümme), den Stadtplanerin Nina Egbirghoff	Verletzung von Vorschriften Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 nicht geltend gemacht worden. Rotenburg (Wümme), den L.S. (Der Bürgermeister)

Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr. 26 1. Änderung

-- Gebiet südlich der Verdener Straße
zwischen Holle- und Brauerstraße--

ENTWURF
(mit örtlichen Bauvorschriften)

M 1 : 500