PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diesen Bebauungsplan Nr. 126 "Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme),

_____
Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 "Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den _____

_____
Der Bürgermeister

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

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

©2022
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Ottendorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheeßel, den

_____
(Öff. best. Verm.-Ing.)

3. Planverfasser

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

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den

_____
Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 126 "Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 126 "Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ öffentlich ausgelegen.

Rotenburg (Wümme), den

_____
Der Bürgermeister

5. Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 126 "Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 126 "Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ öffentlich ausgelegen.

Rotenburg (Wümme), den _____

_____
Der Bürgermeister

6. 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 Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den

_____
Der Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 126 "Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße" mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt des Landkreises 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

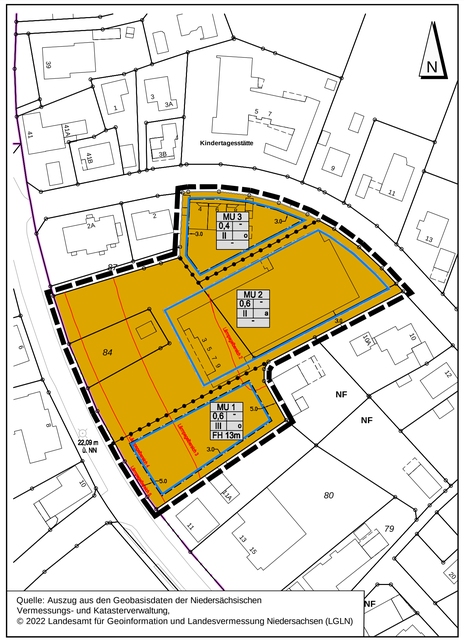
_____
Der Bürgermeister

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 126 "Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße" mit örtlicher Bauvorschrift ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes bzw. sind Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den

_____
Der Bürgermeister



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, § 6a und § 11 BauNVO)

1.1 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1, MU 2 und MU 3 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

1.2 Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Tankstellen gem. § 6a Abs. 3 BauNVO, sind innerhalb der urbanen Gebiete MU 1, MU 2 und MU 3 unzulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 3 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Im Urbanen Gebiet MU 2 darf die zulässige Grundfläche durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

2.1 Innerhalb des MU 1 und MU 3 darf die zulässige Grundfläche durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.

2.3 Im Gebiet MU1 sind entlang der Brauerstraße, an den Gebäudeseiten, die der Brauerstraße zugewandt sind, oberhalb des letzten zulässigen Vollgeschosses, Staffelgeschosse mit einem Rücksprung von mindestens 2,50 m, bezogen auf die Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses, zu errichten.

3. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
(§ 9 Abs. 3 BauGB § 22 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im urbanen Gebiet MU 1 dürfen bauliche Anlagen die festgesetzte maximale Firsthöhe über Bezugspunkt nicht überschreiten. Der obere Bezugspunkt ist die Dach- bzw. Firsthöhe. Der untere Bezugspunkt ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante in der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzte Höhenbezugspunkt (m ü. NN).

3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Dach- bzw. Firsthöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanalgen, Antennen) ist zulässig. Mobilfunkmasten sind davon ausgeschlossen.

3.3 Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der Gebäude dürfen höchstens 0,50 m über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen.

4. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 22 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand gem. Landesrecht zulässig.

5. ANPFLANZUNG UND ERHALT VON EINZELBÄUMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind im MU 1 und MU 2 insgesamt 18 standortgerechte Bäume in einer Qualität als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm, 3x verpflanzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Anpflanzungen sind gleichwertig zu ersetzen. Die innerhalb des Plangebietes bereits vorhandenen Einzelbäume sind bei der Gesamtzahl von 18 Bäumen zu berücksichtigen.
Zusätzlich ist der Baumbestand von 12 Einzelbäumen entlang der Brauerstraße zu erhalten. Eine Beseitigung ist nur zum sicheren Ein- und Ausfahren des Plangebietes zulässig. Ein Verlust ist in der oben genannten Qualität im Plangebiet zu leisten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6. IMMISSIONSSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Innerhalb des Gebietes wird tags und nachts der Orientierungswert aus dem Beiblatt der DI 18005 durch Verkehrslärmimmissionen überschritten. Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten daher folgende Schallschutzanforderungen:

Anforderungen an schutzbedürftige Räume:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen im MU1 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 MU1 für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen. Auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage für Schlaf- und Kinderzimmer kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Lärmpegel von ≤ 50 dB(A) nachts vorliegt.

Hausnahe Außenwohnbereiche (Terrasse, Balkone) sind erst ab einem Abstand von 10 m zur westlichen Plangebietsgrenze zulässig. Auf den genannten Abstand kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Außenbereiche nachhaltig ein Lärmpegel von ≤ 64 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. MIT § 84 NBAUO

1 .GELTUNGSBEREICH / ALLGEMEINES

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 Dacheindeckungsmaterialien der Hauptdachflächen ausschließlich Dachsteine aus Beton oder Dachziegel in den Farbbereichen rot, rotbraun und anthrazitfarben zulässig.

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

2.3 Reflektierende oder glänzende Materialien (z.B. glasierte Dachsteine) sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergienutzung.

2.4 Von der örtlichen Bauvorschrift ausgenommen sind Eingangsüberdachungen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Wintergärten oder gläserne Fassadenvorbauten/-elemente, Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO.

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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786).

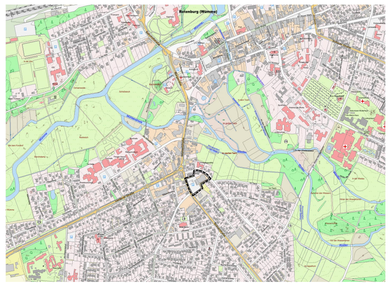
2. BODENSCHUTZ

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen Abfallablagerungen und/oder Gerüche festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 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, Holzkohleansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Rotenburg (Wümme) zu erfolgen.

ÜBERSICHTSKARTE



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

MU — **Urbane Gebiete** *(§ 6a BauNVO)*

2. Füllschema der Nutzungsschablone

MU	Art der baulichen Nutzung
0,6	Grundflächenzahl (GRZ) / Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
II o	Anzahl der Vollgeschosse / Bauweise
FH	Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze *(§ 23 (3) BauNVO)*

4. Sonstige Planzeichen

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

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

Schallschutzmaßnahmen, hier: Lärmpegelbereiche

116,0 m (über NN) — **Höhenbezugspunkt (m ü. NN)**

Stadt Rotenburg (Wümme)

ROTENBURG WÜMME

Bebauungsplan Nr. 126

- Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße -

(mit örtlichen Bauvorschriften)

- ENTWURF –

(Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB)

M 1 : 1.000