

Hinweise

- Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Stadt Rotenburg (Wümme), insbesondere die Abwasserbeseitigungssatzung, in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
- 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.
- 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 archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.
- Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, 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.
- 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.
- Pflanzliste – trockene Standorte**

Sandbirke (Betula pendula)	-	2j.v.S. 60/100
Stieleiche (Quercus robur)	-	3j.v.S. 80/120
Rotbuche (Fagus sylvatica)	-	3j.v.S. 80/120
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)	-	3j.v.S. 80/120
Pflanzliste – feuchte Standorte		
Schwarzerle	-	2j.v.S. 80/120
Esche (Fraxinus excelsior)	-	3j.v.S. 80/120
Traubenkirsche (Prunus padus)	-	3j.v.S. 80/120
Hainbuche (Carpinus betulus)	-	3j.v.S. 60/100
Vogelkirsche (Prunus avium)	-	3j.v.S. 80/120
Stieleiche (Quercus robur)	-	3j.v.S. 80/120
- Auf die Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 120 „Zwischen Birkenweg/ Lohstraße und Soltauer Straße“ der Stadt Rotenburg (Wümme), Projekt Nr. 18-148-GCB-01, T & H Ingenieure GmbH, Bremen, i.d.F.v. 03.08.2018 wird hingewiesen.
- An zukünftigen Zu- und Abfahrten entlang der Soltauer Straße sind Sichtdreiecke gem. RAST 06 mit den Schenkellängen 5m/ 70m einzuhalten. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten.
- Bei Antragstellung auf Neuanlage bzw. Änderung von Zufahrten und Einmündungen entlang der Soltauer Straße ist die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsstelle Verden zu beteiligen.

Örtliche Bauvorschriften

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

1. Geltungsbereich

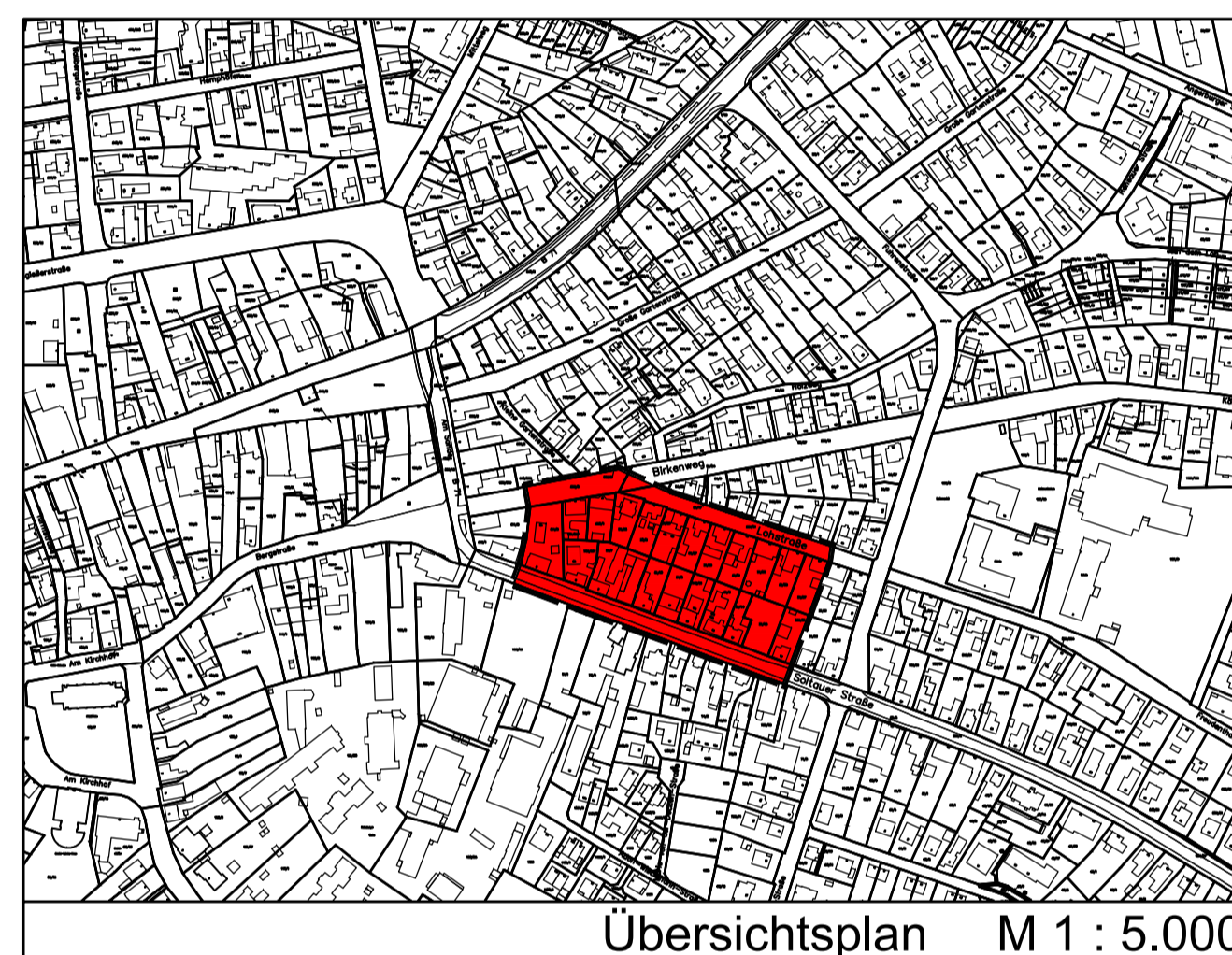
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst das im Bebauungsplan Nr. 120 festgesetzte allgemeine Wohngebiet sowie das festgesetzte Mischgebiet.

2. Gestaltung und Höhenangaben

- Bei geneigten Dächern ab 25° sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Solaranlagen sind in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach anzuordnen. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der festgesetzten Oberkante Erdgeschosßfertigfußboden bis zur obersten Begrenzungskante des Daches.
- Die Oberkante der Erdgeschosßfußböden 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.



Textliche Festsetzungen

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 Erdgeschosß unzulässig.

II. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In den mit a gekennzeichneten Baugebieten dürfen abweichend von der offenen Bauweise Gebäude an eine seitliche Nachbargrenze errichtet werden (halboffene Bauweise).

III. Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze, Tiefgaragenanlagen sowie deren Zu- und Abfahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zufahrts-, Wege- und Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien zu befestigen.

IV. Maß der baulichen Nutzung

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.

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. Immissionsschutz

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen: In den Lärmpegelbereichen II, III und IV müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 für Wohn- bzw. Büroräume einhalten. In den Lärmpegelbereichen III und IV mit Fensterflächen an den Straßen zugewandten Gebäuden ist in schutzbedürftigen Räumen der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumlüfttechnischer Anlage vorzusehen. Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringer Lärmpegel vorliegt. Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringer Lärmpegel vorliegt.

Präambel des Bebauungsplanes Nr. 120

-- Zwischen Birkenweg/ Lohstraße und Soltauer Straße--
(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. 120 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 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 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 des Bebauungsplanes Nr. 120 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. 120 hat in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
L.S. (Der Bürgermeister)	L.S. (Der Bürgermeister)
Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 *Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2018 * LGLN Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen(LGLN) Regionaldirektion Osnabrück Katasteramt Rotenburg-	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 120 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen. Rotenburg (Wümme), den
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand vom Juli 2018 Rotenburg (Wümme),	L.S. (Der Bürgermeister)
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),	Inkrafttreten Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 120 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 120 ist damit am rechtsverbindlich geworden. Rotenburg (Wümme), den
Katasteramt Rotenburg L.S. (Unterschrift)	L.S. (Der Bürgermeister)
Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 120 wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg(Wümme). Rotenburg (Wümme), den	Verletzung von Vorschriften Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 120 sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenzoningplanes und Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 120 nicht geltend gemacht worden. Rotenburg (Wümme), den
..... StiOAR Clemens Bümann	L.S. (Der Bürgermeister)

1. Art der baulichen Nutzung

WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

MI 1.2.2. Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 2.5. Grundflächenzahl

II 2.7. Zahl der Vollgeschosse

FH12,5 m 2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o 3.1. Offene Bauweise

a 3.2. Abweichende Bauweise

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsflächen

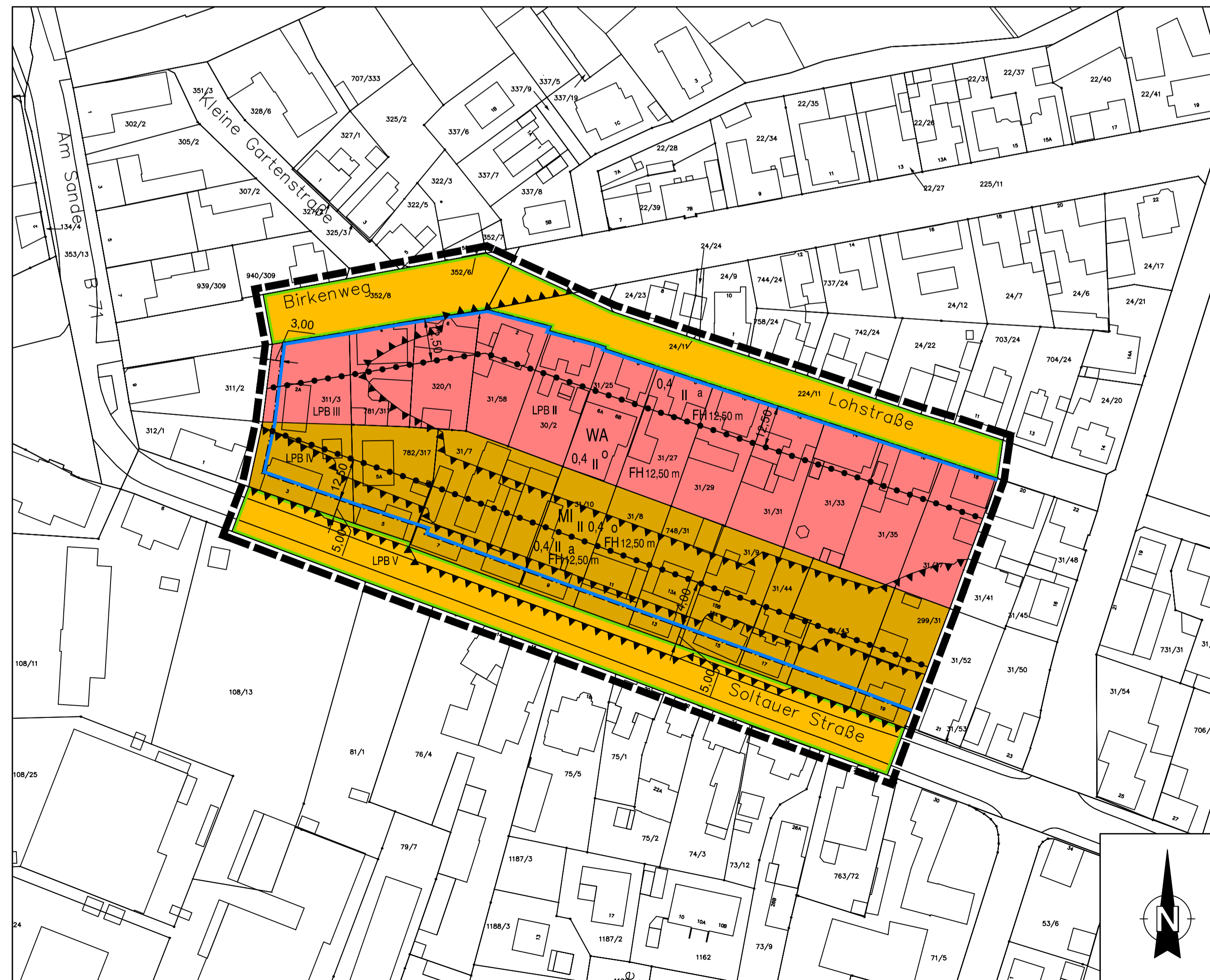
6.2. Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Umgrenzungen 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



Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr.120

-- Zwischen Birkenweg/ Lohstraße und Soltauer Straße --

(mit örtlichen Bauvorschriften)

M 1 : 1000