

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung BauNVO-)

WA

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Z Wo

1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3/0,4

2.5. Grundflächenzahl

I/II

2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o

3. Art der Bauweise: offene Bauweise

3.1. Bebauungsart: nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen
(§ 9 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9. Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

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

Regenwasserrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 22 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

- Hinweise
1. Nach § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

2. Im Gebiet des Bebauungsplanes 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 baugenehmigungsfreien Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorläufigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

3. Auf das Schalltechnische Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 8 „Sottrumer Weg“ von Mulmshorn der Stadt Rotenburg (Wümme), Dokumenten-Nr. 20-062-GMT-01, T & H Ingenieure GmbH, Bremen, i.d.F.v. 18.08.2020 wird hingewiesen.

Textliche Festsetzungen

I. Zulässigkeit von Nutzungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind die zulässigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II. Zahl der Wohnungen je Gebäude

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

III. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Im allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Anlagen einschließlich Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

IV. Anschluss an die Verkehrsfläche

Im Plangebiet ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4 m zulässig.

V. Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäumen (Salix Spec.) sind dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes zu ersetzen. (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 – 16 cm)

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

VI. Anpflanzung von Bäumen

1. Anpflanzung von Einzelbäumen

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind auf dem Flurstück 310/41 in einem Abstand von ca. 12 m insgesamt 11 Stieleichen (Quercus robur), in Verlängerung der bestehenden Eichenbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind mindestens in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 – 16 cm auszuführen. Umsetzung: Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kossstirick) zu fixieren, ggf. sind Verblösschutzmaßnahmen auszuführen. Die Bäume sind von der Stadt Rotenburg in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet zu pflanzen. Bei Ausfällen ist ein gleichartiger Ersatz in der folgenden Pflanzperiode zu leisten.

2. Anpflanzungen pro Baugrundstück

In den allgemeinen Wohngebieten ist pro Baugrundstück ein standortgerechter, gebietstypischer Laubbaum oder alternativ zwei Hochstamm-Obstbäume, aus anzutreffenden Lokalsorten, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auswahl der Arten:

Laubbäume	
Quercus robur	Eiche
Alnus glutinosa	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume	
Apfel	
Altländer Pfannkuchen	Boskoop
Bremenvörder Winterapfel	Finkenwerder Prinz
Holsteiner Cox	Jakob Lebel
Pflaumen, Zwetschen und Renekloden	
Bühler Frühzwetsche	Hauszwetsche
Oullins Reneklode	Königin Victoria
Conferencebirne	Köstliche von Charneu
Petersbirne	Speckbirne
Süßkirschen	
Büttners Rote Knorpekirsche	Gr. Prinzessinkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche	Kronprinz zu Hannover
Schneiders Späte	Zum Feldes
Knorpekirsche	Frühe Schwarze

Die zu verwendende Pflanzqualität ist bei den Laubbäumen Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 – 16 cm. Die Obstbäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 – 12 cm zu verwenden. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Wohngebäude zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung gemäß obiger Artenliste und Pflanzqualität zu ersetzen.

- Örtlich Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))
1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die im Bebauungsplan Nr. 8 von Mulmshorn festgesetzten allgemeinen Wohngebiete.
2. Gestaltung Dächer

Es sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zulässig.
3. Höhenangaben der Gebäude

Die Oberkante der Erdgeschoss-Sohlen der Gebäude dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes) liegen.
4. Gestaltung Doppelhäuser

Doppelhäuser sind profili- und höhengleich auszuführen und einheitlich in Dachform, Dachdeckung und Bauart. (Materialien)
5. Ordnungswidrigkeit

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

Präambel des Bebauungsplanes Nr. 8 von Mulmshorn
--Sottrumer Weg--
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 64 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diesen Bebauungsplan Nr. 8 von Mulmshorn, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung und der Begründung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den

L.S.
(Der Bürgermeister)

