

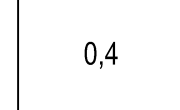
PLANZEICHENERKLÄRUNG

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



1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

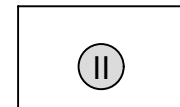
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



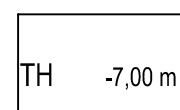
2.5. Grundflächenzahl



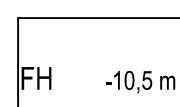
2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß



2.7. Zahl der Vollgeschosse, zwingend

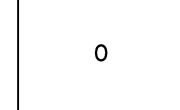


2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß



2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß

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



3. offene Bauweise



3.5. Baugrenze

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



6.1. Straßenverkehrsflächen

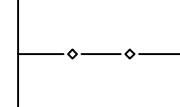


6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Gehweg

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



8. unterirdisch

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



9. Öffentliche Grünflächen



Spielplatz



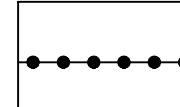
15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



15.6. 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



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)

Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

In den ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO sind die zulässigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II. Überschreitung der zulässigen Grundflächen GRZ

Die zulässige Grundfläche GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der baulichen Anlagen, wie z.B. Stellplätze und Garagenanlagen mit ihren Zufahrten oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis maximal 0,6 überschritten werden.

III. Höhe baulicher Anlage

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird eine zulässige Traufhöhe von 7,00 m (Höchstwert) sowie eine zulässige Firsthöhe von 10,50 m (Höchstwert) festgelegt. Bezugspunkt zur Bestimmung der First- und Traufhöhe ist die mittlere Höhenlage der Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße. Für die Bebauung auf den Flurstücken 449/28 und 449/26 stellt die Fahrbahnoberkante des Wohldorfer Weges die maßgebliche Bezugshöhe dar, für das Flurstück 449/51 die Fahrbahnoberkante des Hirtenweges.

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der äußeren Schnittlinien und Dachhaut. Bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht dabei der max. zulässigen Traufhöhe von 7,00 Metern. Bei der Errichtung von Staffelgeschossen mit Flachdach ist eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe ebenfalls unzulässig. Die Traufhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite.

Als Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungsanteile definiert. Bei Pultdächern beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 8,50 m.

IV. Nebenanlagen

Die Neuerrichtung von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sowie deren Zu- und Abfahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zufahrts-, Wege- und Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien zu befestigen.

V. Grünordnung

Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten. Eine Anlage von Schotter- oder Steingärten ist unzulässig. Je 500m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Bei der Pflanzenauswahl sind standortheimische Arten zu verwenden. Festgesetzte Pflanzungen müssen jeweils 1 Jahr nach Bezug der Gebäude ausgeführt sein und sind bei Abgang zu ersetzen.

VI. Verkehrliche Erschließung

Rückwärtig errichtete Gebäude auf den Baugrundstücken sind über gemeinsame Zufahrten an die jeweilige öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

VII. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Flurstück 446/18 ist mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung sowie der Flurstücke 444/31, 447/17, 447/18, 447/15, 447/14 und 447/13 zu belasten.

VIII. Immissionsschutz

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten 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 2016 für Wohnräume einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Innerhalb des Plangebietes sind folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße (erf. R_{w,res}) in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV und V 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
IV	66-70	40
V	71-75	45

Im Plangebiet ist für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schalldämmenden Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen. Auf den Einbau von schalldämmenden Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage für Schlaf- und Kinderzimmer kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschimmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Beurteilungspegel von ≤ 50 dB(A) vorliegt.

Hausnahe Außenwohnbereiche sind auf der zur Harburger Straße und Hirtenweg abgewandten Gebäudesite anzuordnen. Andernfalls ist eine Kompensation mittels Wintergärten oder verglaster Loggien vorzusehen.

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



Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... Ort und Dauer der Auslegung wurden am ... öffentlich bekannt gemacht. Rotenburg (Wümme), den L.S. (Der Bürgermeister)	Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A hat in der Zeit vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Rotenburg (Wümme), den L.S. (Der Bürgermeister)
Planunterlagen Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 "Quell"-Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2023 LGLN Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück Katasteramt Rotenburg Stand vom Oktober 2023 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt einzuwenden. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Rotenburg (Wümme), den Katasteramt Rotenburg L.S. (Unterschrift)	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt hat der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A 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)
Planverfasser Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A wurde ausgearbeitet vom Bauamt, Abteilung Stadtplanung der Stadt Rotenburg (Wümme). Rotenburg (Wümme), den Stadtplanerin Nina Egenhorff	Verfänger von Vorschriften Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A sind die Verletzung von Verboten- oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und Mängel des Abwägungsverganges beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A nicht geltend gemacht worden. Rotenburg (Wümme), den L.S. (Der Bürgermeister)

Hinweise

Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Stadt Rotenburg (Wümme) 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 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.

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.

Auf die Schalltechnische Untersuchung für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4A „Wohldorfer Weg“ der Stadt Rotenburg (Wümme), Dokumenten-Nr. 23-232-GCH-01, T & H Ingenieure GmbH, Bremen, i.d.F.v. 09.02.2024 wird hingewiesen.

Bei Antragsstellung auf Neuanlage bzw. Änderung von Zufahrten und Einmündungen entlang der Harburger Straße ist die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsstelle Verden zu beteiligen.

Präambel des Bebauungsplanes Nr. 4A, 4. Änderung
-- Wohldorfer Weg --
(ohne örtliche 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Rotenburg (Wümme), den

L.S.

.....
(Der Bürgermeister)

Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr.4A
4. Änderung

-- Wohldorfer Weg --

ENTWURF

(ohne örtliche Bauvorschriften)

M 1 : 1.000