

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diesen Bebauungsplan Nr. 131 „Vor dem Stockforth“, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Vor dem Stockforth“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den
Bürgermeister

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

©2026 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oltendorf

Die Planunterlagen entsprechen 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. 131 „Vor dem Stockforth“ 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 den Bebauungsplan Nr. 131 „Vor dem Stockforth“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17.12.2025 bis 21.01.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rotenburg (Wümme), den
Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) hat den Bebauungsplan Nr. 131 „Vor dem Stockforth“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den
Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 131 „Vor dem Stockforth“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

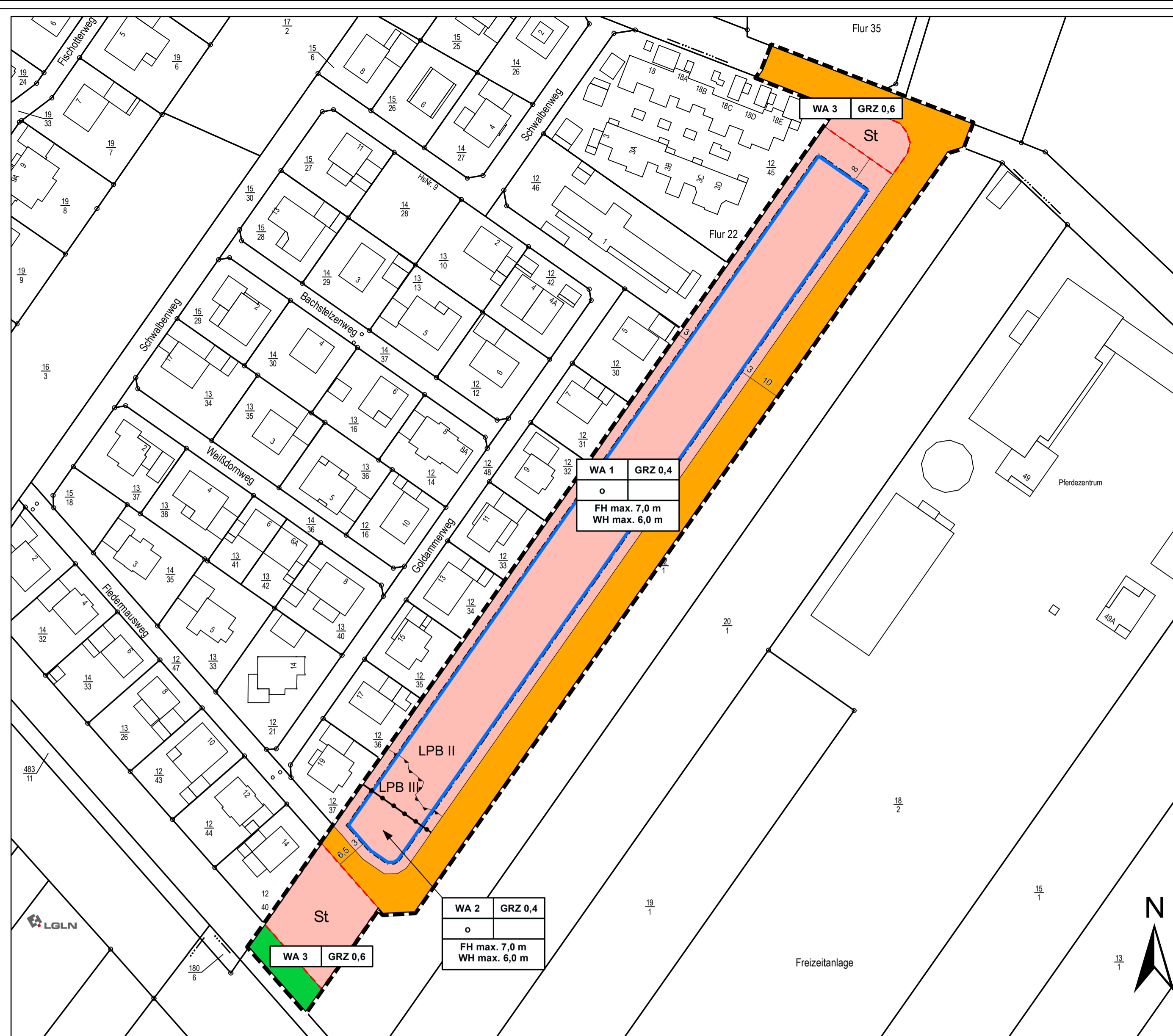
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme), den
Bürgermeister

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 131 „Vor dem Stockforth“ sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den
Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA 1-3 Allgemeine Wohngebiete
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

FH max. Firsthöhe als Höchstmaß
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

WH max. Wandhöhe als Höchstmaß
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)

Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5. Grünflächen

Grünfläche
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

St Flächen für Stellplätze und Carports
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

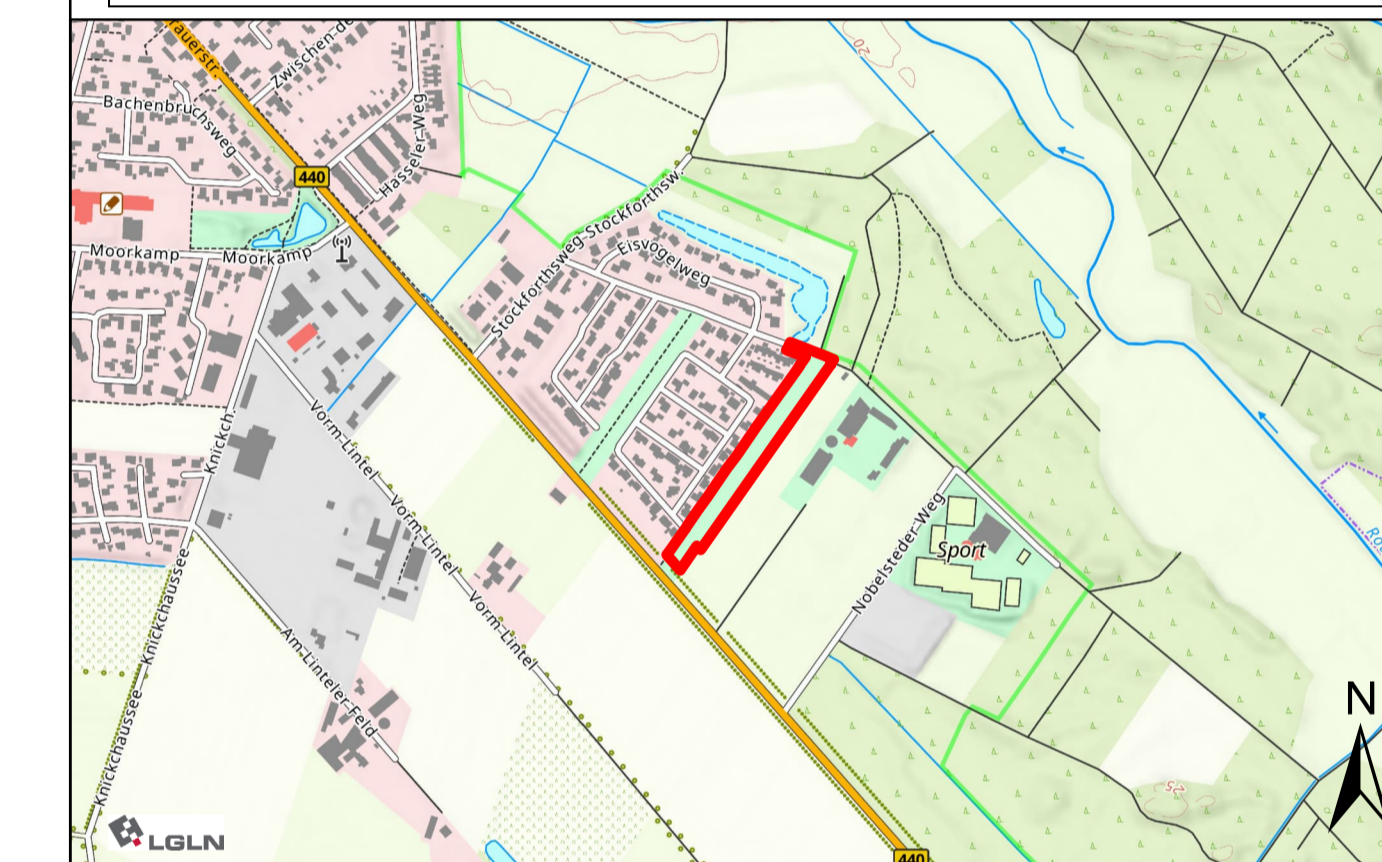
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 (5) BauNVO)

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes –
Zweckbestimmung: Lärmpegelbereiche (LPB)
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

ÜBERSICHTSKARTE

M 1:10.000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1-3) sind die im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Stellplätze und Carports gemäß § 12 BauNVO nur in den dafür gekennzeichneten Bereichen errichtet werden. Stellplätze (nicht-überdacht) sowie deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
Im WA3 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. GRUNDSTÜCKSGRÖßE (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) darf die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB 250 qm nicht überschreiten.

4. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 wird die Höhe der baulichen Anlagen auf eine Firsthöhe (FH) von 7,00 m Höhe (gemessen von der endgültigen Fahrhahnoberkante der angrenzenden Gemeindestraße in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) begrenzt. Die Wandhöhe (WH) wird auf 6,00 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt bei geneigten Dächern die Höhe der Außenwand von der Oberkante Erdgeschossfertigboden bis zum Schnittpunkt der Wand der Dachhaut, gemessen an der Traufseite oder bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand.

5. STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen ist eine Versiegelung von 70 % zulässig.

6. GRÜNORDNUNG (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB / § 9 (1) NR. 25A BAUGB)

6.1 Die Grünfläche ist von Bebauung freizuhalten und als Halbruderale Gras- und Staudenflur anzulegen oder mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Die Anlage eines Walls ist zulässig.

6.2 Innerhalb des Wohngebietes WA3 sind je 5 Einstellplätze 1 Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode (November bis April) gleichartig zu ersetzen. Folgende Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm sind zulässig:

- Acer campestre „Elsrijk“ -Kegel-Feldahorn
- Cornus mas – Kornelkirsche
- Fraxinus omus – Manna-Esche
- Liquidambar styraciflua – Amerikanischer Amberbaum
- Sorbus aria „Magnifica“ – Mehlbeere „Magnifica“
- Sorbus thuringiaca „Fastigiata“ – Thüringische Mehlbeere
- Ulmus hybrida „New Horizon“ – New Horizon-Ulme

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) NR. 23A BAUGB)

Schallschutzanforderungen
Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gem. 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.
Hinweis: Von den genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.

8. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)

Das Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zu versickern.

9. ZUORDNUNG VON KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Die außerhalb des Plangebietes durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen auf dem Flurstück 366 der Flur 22 in der Gemarkung Rotenburg – Grünlandextensivierung – und auf dem Flurstück 121/1 der Flur 5 in der Gemarkung Unterstedt – Aufforstung eines Eichenmischwaldes – sind den Allgemeinen Wohngebieten und Straßenverkehrsfläche im Plangebiet zugeordnet.

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

2. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

3. ALTLASTEN

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

4. ANBAURECHTLICHE BESTIMMUNGEN

Entlang der Bundesstraße 440 sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 9 FStRG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße gem. § 9 (1) FStRG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten.

Stadt
Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr. 131

- Vor dem Stockforth -

Fassung für die Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB

M 1:1.000

Stand: 06.05.2026