Textliche Festsetzungen B74

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
Im WA1 wird für eine Hauseinheit (Reihenhaus) einer Hausgruppe 1 Wohnung als höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.
Im WA 2 bis WA 7 werden als höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude für Einzelhäuser 2 Wohnungen und für eine Doppelhaushälfte 1 Wohnung festgesetzt.

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die zulässige Grundfläche GR darf durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche insgesamt bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von höchstens 0,60 überschritten werden.

III. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN, WANDHÖHE

Als Wandhöhe gilt bei geneigten Dächern die Höhe der Außenwand von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Wand der Dachhaut, gemessen an der Traufseite oder bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand.
Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der festgesetzten Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zur obersten Begrenzungskante des Daches.

IV. IMMISSIONSSCHUTZ

1. In den nach Planzeichen festgesetzten Lärmpegelbereichen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die entsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109:1989-11 einhalten.
2. Schlafzimmer und Kinderzimmer, die im Lärmpegelbereich II, III und IV liegen, sind so zu gestalten, dass sie zur Lüftung mindestens ein Fenster auf der Seite der Bundesstraße 440 (Visselhöveder Straße) abgewandten Gebäudeseite besitzen oder mit einer raumlufttechnischen Anlage bzw. mit Fenstern, die eine integrierte schallgedämpfte Belüftungseinrichtung besitzen, ausgestattet sind
3. Die Balkone und Terrassen mit ihren Außenbereichen des südlichen Gebäudes im WA1 sind nach Südosten zum Stockforthsweg anzuordnen.

V. ERSCHLIESSUNG

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

VI. GRÜNORDNUNG

1. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume und Sträucher sind durch geeignete Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920:2002-08 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beeinträchtigung zu schützen. Die Regelungen der RAS-LP 4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen", Ausgabe 1999, sind zu beachten. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen.
2. Ausgefallene oder abgestorbene Pflanzen sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
3. Je Grundstück ist mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung, Hochstamm, 2xv. StU 16-18 cm zu pflanzen.
4. Die Pflanzenauswahl muss unter Bevorzugung standortheimischer Arten gemäß Pflanzliste (siehe Hinweise 5.) erfolgen.
5. Für die Anpflanzungen: Der Grünzug mit Regenwasserrückhaltebecken ist naturnah unter Berücksichtigung des Anforderungskatalogs des Amtes für Landschaftspflege und Naturschutz Rotenburg naturnah mit wechselnden Böschungsneigungen von 1:6 bis 1:10 zu gestalten und extensiv zu pflegen.
6. Für die Anpflanzungen: Die Wallheckenbepflanzen sind dauerhaft als freiwachsende Hecken, Gehölzstreifen -gruppen in geschichtetem Aufbau aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Der Baumanteil, 1. oder 2. Wuchsordnung, Hochstamm, 2xv.StU 16-18 cm muss mindestens 10% betragen.
7. Die öffentliche Grünfläche "Lärmschutzwall" ist zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen und artentsprechend zu pflegen. Eine Auswahl möglicher Bäume und Sträucher ist der Pflanzliste unter Hinweise, Punkt 5, zu entnehmen.
8. Für die Anpflanzungen: Der Erhalt von Bepflanzungen: Der gemäß Planzeichen festgesetzte Baum- und Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten.

VII. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Garagen und Carports müssen einen Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

HINWEISE

1. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen, insbesondere die Abwasserbeseitigungssatzung in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
2. 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.
3. Auf das Schalltechnische Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 74 "Stockforthsweg" der Stadt Rotenburg (Wümme), Projekt Nr. 13-058-GH-01, T&H Ingenieure GmbH, Bremen, i.d.F.v. 08.08.2013 sowie auf die ergänzenden Stellungnahmen vom 04.02.2014 und 24.04.2014 werden hingewiesen.
4. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III der Stadtwerke Rotenburg(Wümme)GmbH.
5. Pflanzliste (Vorschlag)

Corylus avellana - Hasel	Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus padus - Gemeine Traubenkirsche	sorbus aucuparia - Eberesche

Die aufgeführten Gehölze sind nur beispielhaft. Weitere Gehölze können der "; bersicht über die im Landkreis Rotenburg (Wümme) für naturnahe Hecken und Feldgehölzanpflanzungen geeigneten Bäume, Sträucher und Schlingpflanzen" entnommen werden.

Örtliche Bauvorschriften

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

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die im Bebauungsplan Nr.74 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete.

2. Gestaltung und Höhenangaben der Gebäude

Im WA 1 sind bei einer Wandhöhe von 9,50m nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 5° Dachneigung zulässig.
Im WA 2 bis WA 7 werden in Abhängigkeit von der Dachform folgende Wand- und Firsthöhen sowie die Anzahl der Geschosse festgesetzt:
-für Sattel-, Pult- und Walmdächer gilt: eine Wandhöhe von 4,50 m als Höchstmaß eine Firsthöhe von 8,0 m als Höchstmaß.
1 Vollgeschoss als Höchstmaß.
Solaranlagen sind in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach anzuordnen Alternativ:
- für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 25° Dachneigung gilt:
eine Wandhöhe von 6,50 m als Höchstmaß
2 Vollgeschosse als Höchstmaß.
Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Solaranlagen oder haustechnischen Anlagen wie z.B. Schornsteine oder Satellitenschüsseln zulässig. Ansonsten sind keine Dachaufbauten, wie z.B. Dachgauben oder Quergiebel, zulässig.

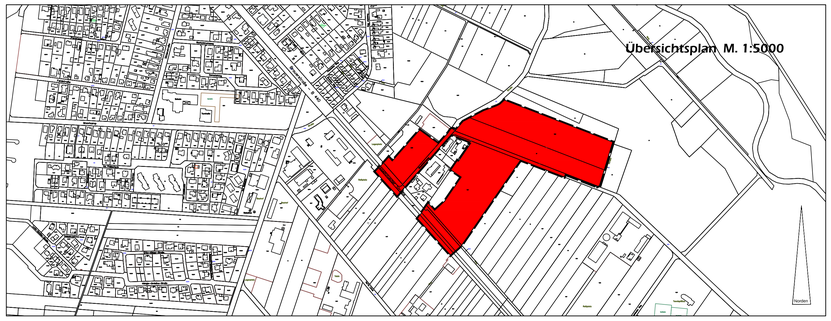
Im WA 1 bis WA 7 sind je Doppelhaus und je Hausgruppe aneinandergebaute Gebäude profil- und höhengleich auszuführen und einheitlich in Dachform, Dachdeckung und Bauart (Materialien) zu gestalten.

3. Garagen, Carports und Stellplätze

Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Zufahrt-, Wege-, Stellplätze usw. dürfen nur mit versickerungsfähigem Belagsmaterial befestigt werden.

4. Ordnungswidrigkeiten

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. 74 - Stockforthsweg -

(Mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 74 , bestehend aus der Planzeichnung, den necenstehenden Textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften 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. 74 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rotenburg (Wümme) , den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rotenburg (Wümme) , den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2012"

LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Verden
-Katasteramt Rotenburg-

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich beabsichtigten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Stand vom September 2012)

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Rotenburg (Wümme) , ...

Katasteramt Rotenburg

L.S. .....
(Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 74 nach Prüfung der 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)

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 74 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 74 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme) , den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74 wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg (Wümme) .

Rotenburg (Wümme, den 29.04.2014

.....
Dipl.Ing. Clemens Burmann

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 74 sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 74 nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme) , den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)

Planzeichenerklärung

GELTUNGSBEREICH / ABGRENZUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 1 — Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,25 — zulässige Grundflächenzahl (GRZ) , z.B. 0,25
WH_F 6,5 — zulässige Wandhöhe WH_F, als Höchstmaß, z.B. WH 6,5 (m) ab Fertigfußboden
FH_F 8,0 — zulässige Firsthöhe FH_F, als Höchstmaß, hier FH 8,0 (m) ab Fertigfußboden
II — zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN

Baugrenze
o — offene Bauweise
E — Einzelhaus
D — Doppelhaus
H — Hausgruppe

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsfläche
Verkehrsgrün
F + R — Fuß- und Radweg

GRÜNORDNUNG

zu erhaltende Bäume
öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung: Grünzug mit Regenwasserrückhaltebecken
LSW/ WH — öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung: LSW (Lärmschutzwall)/WH(Wallhecke)
Sp — öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung: Spielplatz
Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

SW-Pumpstation — Abwasserbeseitigung
RHB — Regelung des Wasserabflusses
LP6 II — Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109:1989-11, z.B. Lärmpegelbereich II
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutzwall
hier: Lärmschutzwand
Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, mit Ausnahme von immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen wie Lärmschutzwälle oder Lärmschutzwände.
FD — Flachdach
GD — Geneigtes Dach, zulässig sind Sattel-, Walm- und Pultdächer
Sichtdreieck, von jeglichen sichtbehinderenden Gegenständen bis 0,80 m freizuhalten, ausgenommen sind Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m
So Ga — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Straßenentwässerungsgraben
Bäume, die entfernt werden können

Füllschema der Nutzungsschablone
1. Art der Nutzung
2. Grundflächenzahl
3. Anzahl der Geschosse
4. Bauweise
5. Bauweise - Hausform
6. Dachform mit zugeordneter Wandhöhe
7. Dachform mit zugeordneter Wand- und Firsthöhe

Stadt Rotenburg (Wümme)

ROTENBURG WÜMME

Bebauungsplan Nr. 74

--Stockforthsweg --

(Mit örtlichen Bauvorschriften)

M. 1 : 1000