

### Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung**

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

**II** als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

FH Firsthöhe 10,50 m

**Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**

O Offene Bauweise

Baugrenze

Überbaubare Fläche

Nicht überbaubare Fläche

**Sonstige Planzeichen**



### Textliche Festsetzungen

**I. Art der baulichen Nutzung**  
Die unter § 4 Abs.3 BauNVO genannten Ausnahmen für Allgemeine Wohngebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**II. Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**  
Im Allgemeinen Wohngebiet WA darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

**III. Anschluss von Bauflächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)**  
Hinterliegende Grundstücksteile sind mit den vorderliegenden Grundstücksteilen über gemeinsame Zufahrten an die öffentlichen Verkehrsflächen anzuschließen. Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4 m zulässig.

**IV. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs.2 BauNVO)**  
Die festgesetzte Firsthöhe von 10,50 m festgelegt darf nicht überschritten werden. Als Bezugspunkt wird die Höhe des vorhandenen Gehweges entlang der Wallbergstraße mittig zum Grundstück festgelegt.

**Nachrichtliche Hinweise**

I. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone II + III der Stadtwerke Rotenburg(Wümme)

II. In der Wasserschutzzone II ist auf den Baugrundstücken die Versickerung von Oberflächenwasser verboten. Die Einleitung des Oberflächenwasser in die städtische Regenwasserkanalisation ist bei der Stadt Rotenburg(Wümme) zu beantragen. Möglichkeiten der Rückhaltung auf den Grundstücken sind zu prüfen.

III. In der Wasserschutzzone III ist auf den Baugrundstücken die Versickerung von Oberflächenwasser verboten. Der Landkreis Rotenburg(Wümme) kann auf Antrag der Bauherren von diesem Verbot unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahme zulassen, d.h. eine Befreiung erteilen. Wird diese Befreiung nicht erteilt, ist die Einleitung des Oberflächenwassers in die städtische Regenwasserkanalisation bei der Stadt Rotenburg(Wümme) zu beantragen. Möglichkeiten der Rückhaltung auf den Grundstücken sind zu prüfen.

## Präambel des Bebauungsplanes 106

### --Wallbergstraße--

Gebiet zwischen Humboldtstraße und Hemphöfen

Aufgrund des § 1 Abs. 3, der §§ 10 und 13 a 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.106, 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.106 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsbüchlich 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 Landvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Otterndorf  
-Katasteramt Rotenburg-

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Stand vom Juni 2014

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)

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.106 wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg ( Wümme) .

Rotenburg ( Wümme) , den .....

.....  
( SIAR Clemens Burmann)

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.106 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 hat in der Zeit vom ..... bis ..... im öffentlichen Auslegungsort ..... gelegen. In dieser Zeit ist jeder Bürger der Stadt Rotenburg ( Wümme) ben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rotenburg ( Wümme) , den .....

L.S. ....  
( Der Bürgermeister)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 106 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. 106 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg ( Wümme) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr.106 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg ( Wümme) , den .....

L.S. ....  
( Der Bürgermeister)

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr.106 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. 106 nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg ( Wümme) , den .....

L.S. ....  
( Der Bürgermeister)

# Stadt Rotenburg (Wümme)

## Bebauungsplan Nr.106

Entwurf

M 1 : 1000