

Örtliche 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. 107 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 profil- 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.

Hinweise

Auf das Schallschutzgutachten vom 29.06.2015 des Ingenieurbüros T&H Ingenieure GmbH, Bremen wird verwiesen.

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

Im allgemeinen Wohngebiet 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

1. Im Plangebiet ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4 m zulässig.
2. Hinterliegende Grundstücke bzw. Grundstücksteile südlich der Zufahrt zum Mülshorner Weg sind mit den vorderliegenden Grundstücken bzw. Grundstücksteilen über gemeinsame Zufahrten an die öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen Mülshorner Weg und Borcheler Weg sowie an die Privatstraße Treddewisch anzuschließen.
3. Die bestehende Zufahrt zum Grundstück Luhner Weg 10 über den Luhner Weg hat Bestandsschutz.

V. Immissionsschutz

In den gekennzeichneten Bereichen, in denen neue Gebäude errichtet werden, müssen die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 einhalten. Schlafzimmer und Kinderzimmer, die im Lärmpegelbereich III und IV liegen, sind so zu gestalten, dass sie zur Lüftung mindestens ein Fenster auf der der Bundesstraße B 71 abgewandten Gebäudesite besitzen oder der Raum ist mit einer raumlufttechnischen Anlage bzw. mit Fenstern, die eine integrierte schalldämmte Belüftungseinrichtung besitzen, auszustatten.

Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) neu geplanter Gebäude im Lärmpegelbereich III und IV sind in Richtung Nordosten anzuordnen. Andernfalls ist durch eine geeignete Gebäudestellung oder geeignete Schallschirme im Nahfeld der Terrassen die Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV /B/ nachzuweisen oder eine Kompensation in Form von Wintergärten oder verglasten Loggien vorzusehen.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

Präambel des Bebauungsplanes Nr. 107

–Nordöstlich Luhner Weg–
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des 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. 107 bestehend aus der Planzeichnung, den untenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

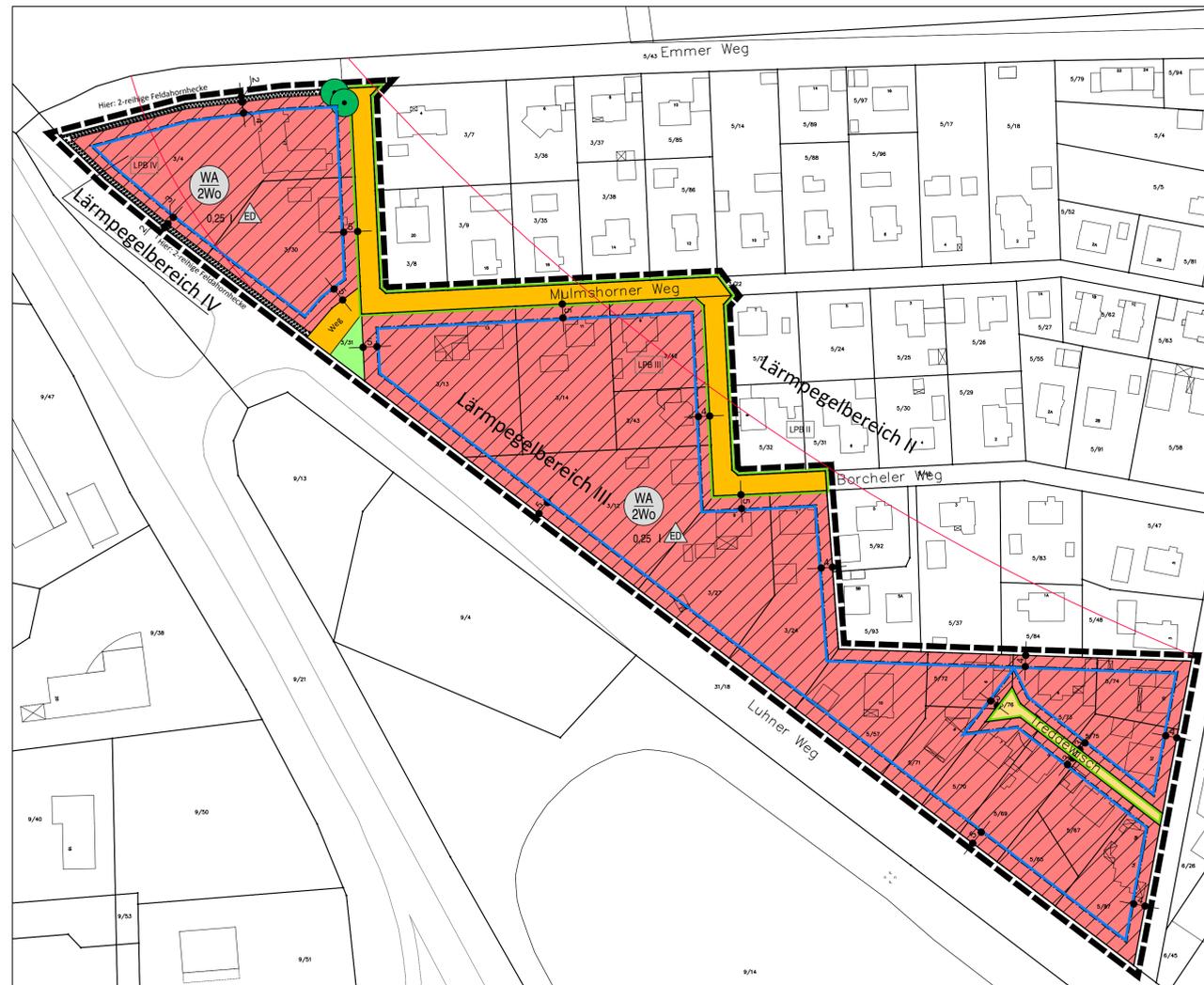
Rotenburg (Wümme), den

L.S.

.....
(Der Bürgermeister)



Übersichtsplan 1: 5000



<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den</p> <p>L.S. (Der Bürgermeister)</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 107 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 107 hat in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.</p> <p>Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschließern vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den</p> <p>L.S. (Der Bürgermeister)</p>
<p>Planunterlagen</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 *Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2012*</p> <p>LGLN</p> <p>Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osterndorf Katasteramt Rotenburg</p> <p>Stand vom April 2015</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und sind die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach</p> <p>Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den</p> <p>Katasteramt Rotenburg L.S. (Unterschrift)</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 107 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den</p> <p>L.S. (Der Bürgermeister)</p> <p>Inkrafttreten</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 107 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in Antritt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 107 ist damit am rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den</p> <p>L.S. (Der Bürgermeister)</p>
<p>Planverfasser</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 107 wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg (Wümme).</p> <p>Rotenburg (Wümme), den</p> <p>..... SIOAR Clemens Bunnen (Der Bürgermeister)</p>	<p>Verletzung von Vorschriften</p> <p>Innhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 107 sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes und Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 107 nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den</p> <p>L.S. (Der Bürgermeister)</p>

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,25 2.5. Grundflächenzahl

I 2.7. Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5. Baugrenze

Überbaubare Fläche
Nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

6.1. Private Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen

9. Öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
Hier: 2-reihige Feldahornhecke

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109: 1989-11
z.B. Lärmpegelbereich III

Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr.107

- Nordöstlich Luhner Weg -

- ENTWURF -

(mit örtlichen Bauvorschriften)

M 1 : 1000