



Baugebiet: An der Rodau

Allgemeine Angaben zur Bebaubarkeit der Grundstücke im **WA 1 – WA 3**

*(Genauere Angaben bezogen auf das Einzelgrundstück sind dem **Bebauungsplan Nr. 108 – An der Rodau – (Mit örtlichen Bauvorschriften)** zu entnehmen. *)*

Art der Baulichen Nutzung:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Zulässige Bauweise: offene Bauweise
- Im WA 1 und WA 2 wird für eine Hauseinheit (Reihenhaus) einer Hausgruppe 1 Wohnung als höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.
- Im WA 1 bis WA 3 werden als höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude für Einzelhäuser 2 Wohnungen und für eine Doppelhaushälfte 1 Wohnung festgesetzt.

Gestaltung und Höhenangaben der Gebäude

Im WA 2 – WA 3 sind abhängig von der Dachform folgende Wand- und Firsthöhen sowie Vollgeschosse zulässig:

Für Sattel-, Pult- und Walmdächer gilt:

Wandhöhe (WH) maximal 4,50 m, Firsthöhe (FH) maximal 8,0 m, maximal 1 Vollgeschoss.

Im WA 2 sind bei einer Wandhöhe von 6,50m als Höchstmaß Flachdächer sowie Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 38° als Höchstmaß zulässig.

Solaranlagen sind in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach anzuordnen.

Für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 25° gilt:

Wandhöhe maximal 6,50 m, maximal 2 Vollgeschosse, 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.

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, bei Flachdächern die Höhe bis zum oberen Abschluss der Wand. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der festgesetzten Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zur obersten Begrenzungskante des Daches.

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der Gebäude darf höchstens 0,50 m über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes) liegen.

- Im WA 1 und WA 3 sind je Doppelhaus und je Hausgruppe aneinandergebaute Gebäude profil- und höhengleich auszuführen und einheitlich in Dachform, Dachdeckung und Bauart (Materialien) zu gestalten.
- Grundflächenzahl (GRZ): **0,30**, d.h. 30 % der Fläche des Baugrundstückes dürfen mit baulichen Anlagen (Hauptanlagen) überbaut werden. Maßgebend sind die Außenmaße der Gebäude; Dachüberstände über 0,50 m sind hinzuzurechnen. Zur Errichtung von Garagen, Carports und offenen Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die zulässige GRZ von bis zu einer GRZ von 0,60 überschritten werden.
- 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. Zufahrts-, Wege-, Stellplatzflächen usw. dürfen nur mit versickerungsfähigem Belagsmaterial befestigt werden.
- Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4,0 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke im WA 1. Die Anlage der Zufahrt ist mit dem Amt für Verkehr, Entsorgung und Umweltschutz der Stadt Rotenburg (Wümme) abzustimmen.

Immissionsschutz:

Die Verkehrslärberechnungen ergaben, dass tagsüber die Beurteilungspegel im Bereich der Erdgeschosse und der Außenwohnbereiche unter Berücksichtigung der städtischen Schallschutzmaßnahmen gemäß Bebauungsplan eingehalten oder unterschritten werden. Im Bereich der 1. Obergeschosse bzw. Dachgeschosse kann es tagsüber vereinzelt zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommen. Im für die Bebauung vorgesehenen Randbereich entlang der Bundesstraße kann es nachts zu einer Überschreitung des Orientierungswertes (s. Beiblatt 1 der DIN 18005/9/) kommen.

Die in der textlichen Festsetzung IV des Bebauungsplanes (**Immissionsschutz**) genannten Vorkehrungen für die Luftschalldämmung müssen eingehalten werden.

Die textliche Festsetzung VI des Bebauungsplanes (Grünordnung) ist zu berücksichtigen.

*) Kopien des Bebauungsplanes Nr. 108 als Grundlage für die Bauantragsstellung bzw. das genehmigungsfreie Bauen können im Rathaus, Zimmer 2.17, gegen eine Gebühr von € 2,50 erworben werden. Weiterhin besteht das Angebot, sich bei der Stadtverwaltung, Frau Schumacher, ☎ 04261/71-176 oder Herr Bumann, ☎ 04261/71-173, beraten zu lassen.