

HINWEISE

- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 127 „Grafeler Damm - Südost“ bleiben die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 84 „Grafeler Damm - Ost“ sowie Nr. 92 „Staugraben zwischen Am Ahbeck und dem Graben am Ostende der Königin-Christina-Straße südlich angrenzend an die Wohngebiete des Grafeler Dammes“ bestehen, auch wenn durch den Bebauungsplan Nr. 127 Einschnitte erfolgen.
- Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen, insbesondere die Abwasserbeseitigungssatzung in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.
- 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.
- Auf mögliche landwirtschaftliche Immissionen im Süden und Westen des Plangebietes wird hingewiesen.
- Sollten bei Erdarbeiten unnatürliche Bodenverfärbungen und/ oder Gerüche festgestellt werden, ist die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu informieren.
- Auf die Geotechnischen Erkundungen für den Bebauungsplan Nr. 127 „Grafeler Damm - Südost“ der Stadt Rotenburg (Wümme), Projekt Nr. 2086, Geologie und Umweltechnik, Dipl.-Geologe Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck, i.d.F.v. 09.12.2015 wird hingewiesen.
- Auf das Geruchsgutachten für den Bebauungsplan Nr. 127 „Grafeler Damm - Südost“ der Stadt Rotenburg (Wümme), Projekt Nr. 15.180, Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart i.d.F.v. 24. Juli 2015 wird hingewiesen.
- Auf die Überarbeitung des Geruchsgutachtens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Grafeler Damm - Südost“ der Stadt Rotenburg (Wümme), Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart i.d.F.v. 02.2022 wird hingewiesen.
- Auf die Genehmigungssplanung Staugrabenstystem Ahbeck Stadt Rotenburg (Wümme), Projekt Nr. 4616-E, INGENIEUR-DIENST-NORD, Oytén i.d.F.v. 02.09.2005 wird hingewiesen.
- Auf den Fachbeitrag Artenschutz, ifÖNN GmbH, Institut für Ökologie und Naturschutz Niedersachsen GmbH i.d.F.v. 26.01.2022 wird hingewiesen.

1. Art der baulichen Nutzung

WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,25/0,4 2.5. Grundflächenzahl

II 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH -10,0 m 2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o 3. Art der Bauweise: Offene Bauweise

 3.1. Bebauungsart: nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

 3.1. Bebauungsart: nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

 3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen

 6.1. Straßenverkehrsflächen

 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Rad- und Gehweg

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen

 9. Öffentliche Grünflächen

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

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

 Anpflanzen: Bäume  Anpflanzen: Sträucher

15. Sonstige Planzeichen

 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA): Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Als höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude werden im WA 2 bis WA 9 für Einzelhäuser zwei Wohnungen und für eine Doppelhaushälfte eine 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 baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche insgesamt bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von höchstens 0,5 im WA 2 – WA 9 bzw. 0,6 im WA 1 überschritten werden.

III. Höhenlage der baulichen Anlage

Als Traufhöhe gilt bei geneigten Dächern die Höhe der Außenwand vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der Traufseite, oder bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand. Als Bezugspunkt wird die Höhenlage der Fahrbahndecke der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche herangezogen.

IV. Erschließung

Im Plangebiet in WA 2 – WA 9 ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4,00 m zulässig. Die Erschließung des WA 1 erfolgt nur über den Grafeler Damm bzw. über die nördlich angrenzende Planstraße.

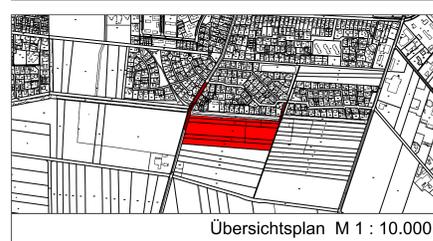
V. Garagen, Carports und Stellplätze

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

VI. Grünordnung

1. In den allgemeinen Wohngebieten ist je Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbau (Stammumfang 14 cm) zu pflanzen.

2. Auf den durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzten Flächen südlich von WA 1 und WA 9 sowie auf der westlichen Seite entlang des Grabens (3m Pflanzstreifen): Anlagen einer 2-reihigen Heckenpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen – verpflanzt, 100-150cm, min. 3 Triebe, Pflanzabstand 1,25m, Reihenabstand 1,0m. Die Pflanzung erfolgt im Dreiecksverbund. Alle 8m ist ein heimischer, standortgerechter Laubbau, 12-14cm Stammumfang, 2-3x v., als Hochstamm oder Heister in die Heckenpflanzung zu integrieren. Die Heckenpflanzung inkl. der Laubbäume ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.



3. Auf den durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzten dreieckigen Flächen südlich von WA 6, WA 7 und WA 8 (bis 12m Breite):

Anlagen von flächigen Pflanzungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen: An den breiten, nach Westen gerichteten Aufweilungen der dreieckigen Flächen ist zentral je ein heimischer, standortgerechter Laubbau, 12-14cm Stammumfang, 2-3x v., als Hochstamm oder Heister zu pflanzen. Die flächigen Pflanzungen inkl. der Laubbäume sind bis zur möglichen Erweiterung des Baugebietes in südlicher Richtung zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

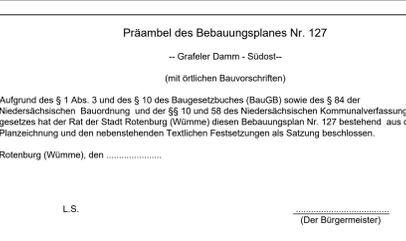
4. Pflanzliste:

Bäume
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Gemeine Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Flatterulme (*Ulmus laevis*)

Heckenpflanzung

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Eingriffiger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Zweigriffiger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Faulbaum (*Fragaria alnus*)

5. Abweichungen von der Pflanzliste sind mit dem Baum der Stadt Rotenburg (Wümme) abzustimmen. Die Punkte 2 und 3 bleiben unberührt.



Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

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

1. Der Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die im Bebauungsplan Nr. 127 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete.

2. Gestaltung und Höhenangaben

1) Im WA 2 bis WA 9 werden in Abhängigkeit von der Dachform folgende Wand- und Firsthöhen sowie die Anzahl der Geschosse festgesetzt:

- für Sattel-, first- und Walmdächer gilt: eine Wandhöhe von 4,50 m als Höchstmaß eine Firsthöhe von 8,00 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 6,50m als Höchstmaß 2 Vollgeschosse als Höchstmaß

Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Solaranlagen oder haustechnischen Anlagen wie z.B. Schornsteine oder Stellenschlüsseln zulässig. Ansonsten sind keine Dachaufbauten, wie z.B. Dachgauben oder Querbiegel zulässig.

In WA 1 bis WA 9 sind je Doppelhaus und je Hausgruppe aneinandergebaute Gebäude profil- und höhengleich auszuführen und einheitlich in Dachform, Dachdeckung und Bauart (Materialien) zu gestalten.

2) Bei geneigten Dächern ab 25° sind ausschließlich nicht glänzende und reflektierende rote, braune und anthrazitfarbene Dachdeckungs-materialien zulässig. Solaranlagen sind in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach anzuordnen.

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

3. Stellplätze

Zufahrts-, Wege-, Stellplatzflächen usw. dürfen nur mit versickerungsfähigem Belagsmaterial befestigt werden.

4. Einfriedungen (§ 84 Abs. 1 Nr. 3 NBauO)

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind, mit Ausnahme festgesetzter Fuß- und Radwege, als Grundstückseinfriedungen senkrecht gelattete Holzläufe, Mauern oder offene Metallzäune (Stabmetallzäune, Maschendraht o.ä.) bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Diese können begrünt werden. Flächig geschlossene Zaunelemente sind nicht zulässig.

5. Gestaltung von nicht überbauten Flächen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind, Gem. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Die flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Steinen, Kies- oder Splittschüttungen sowie die Verwendung wasserdichter, nicht durchwurzelbarer Materialien (z.B. Folien/ Vlies) o.ä. ist unzulässig.

6. Ordnungswidrigkeit

Wer gegen die örtliche Bauvorschrift zuwiderhandelt begeht eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 Abs. 3 NBauO und kann mit einem Bußgeld belegt werden.

Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am einstimmig bekannt gemacht. Rotenburg (Wümme), den <td>Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Erneu des Bebauungsplanes Nr. 127 und der Begründung zugestimmt, und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Erneu des Bebauungsplanes Nr. 127 hat in der Zeit von bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anträgen vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Rotenburg (Wümme), den </td>	Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Erneu des Bebauungsplanes Nr. 127 und der Begründung zugestimmt, und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Erneu des Bebauungsplanes Nr. 127 hat in der Zeit von bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anträgen vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Rotenburg (Wümme), den
L.S. (Der Bürgermeister)	Rotenburg (Wümme), den
Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Quelle: Anstieg von den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Herausgeber: Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen (GLN) Regionaldirektion Oldenburg Katasteramt Rotenburg Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskarten und weist die städtebaulich bebaubaren baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand vom Juli 2021	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 127 nach Prüfung aller eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen. Rotenburg (Wümme), den
L.S. (Der Bürgermeister)	Rotenburg (Wümme), den
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einzuverleihen möglich.	Inkrafttreten Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 127 ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am im Amtsblatt des Landesrotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 127 ist damit am rechtsverbindlich geworden. Rotenburg (Wümme), den
Rotenburg (Wümme), den	L.S. (Der Bürgermeister)
L.S. (Unterschrift)	Verletzung von Vorschriften Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 127 sind die Verletzung von Vorschriften über die Verfahren des Bebauungsplanes und des Flächenzonenplanes und Mängel des Abwägungsverganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 127 nicht geltend gemacht worden. Rotenburg (Wümme), den
Rotenburg (Wümme), den	L.S. (Der Bürgermeister)

Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr.127

-- Grafeler Damm - Südost --

ENTWURF

(mit örtlichen Bauvorschriften)

M 1 : 1.000