FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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 WA1 und WA2 für Einzelhäuser 2 Wohnungen und für eine Doppelhaushälfte eine Wohnung festgesetzt.

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 0,45 bzw. 0,60 überschritten werden.

HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE UND WANDHÖHEN

Als Wandhöhe 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 nächstgelegene öffentlichen Verkehrsfläche herangezogen.

ERSCHLIEßUNG

Die mit GFL gekennzeichneten Flächen sind mit den erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Hinterliegergrundstücke zu belasten.

GRÜNORDNUNG

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume und Sträucher sind durch geeignete Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und bei Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen zu schützen.
Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen genutzt werden. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen.

GARAGEN,CARPORTS UND STELLPLÄTZE

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für KFZ bemisst sich nach folgendem Stellplatzschlüssel:

Je Einzelhaus im WA1 :	1 Stellplatz
Je Einzelhaus im WA2 :	2 Stellplätze
Je Doppelhaushalfte:	1 Stellplatz
Je Wohneinheit im Geschosswohnungsbau:	1 Stellplatz

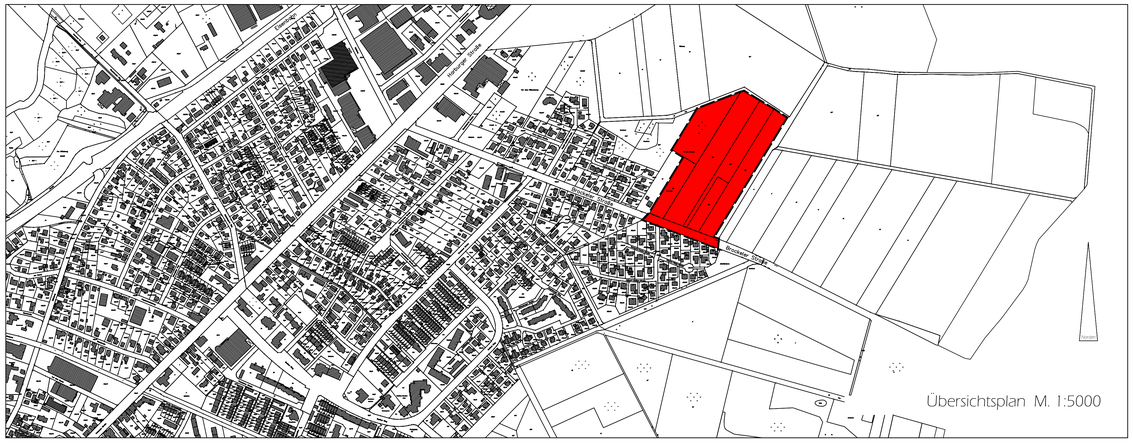
Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Zufahrts-, Wege und Stellplatzflächen usw. dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien befestigt werden. Mit Ausnahme der Zufahrtsflächen im W3.

GESTALTUNG

Es sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Solaranlagen sind in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach anzuordnen.
Die maximale Dachneigung für dreigeschossige Gebäude beträgt 25°.

HINWEISE DURCH TEXT

Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen, insbesondere die Abwasserbeseitigungssatzung in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.
Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Potentialabschätzung/Vorprüfung berücksichtigt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen werden in der Folge des Planvorhabens für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der EU-VRL Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.
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.
Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normenblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien liegen im Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg (Wümme) zur Einsichtnahme bereit. Zudem sind sie beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.
Bei Bauarbeiten sind die Bestimmungen der DIN 18920:2002-08 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie 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, zu beachten.



Präambel des Bebauugsplanes Nr. 49
– Brockeler Straße Nord-Os t–

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 10 und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Rotenburg(Wümme) den Bebauungsplan Nr.49, Brockeler Straße Nord-Ost , bestehend aus der Planzeichnung 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.49 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.49 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 Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Verden
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 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)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 49 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. 49 ist gemäß §10 Abs.3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr.49 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme, den .....
L.S.
(Der Bürgermeister)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.49 wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg(Wümme)

Rotenburg (Wümme), den 12.02.2014

Dipl.-Ing. Clemens Bunnemann

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr.49 sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und Mängel der Abwägungsvorgänges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr.49 nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den .....
L.S.
(Der Bürgermeister)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA[I] — Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung

Maß der baulichen Nutzung

0,3 - 0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I als Höchstmaß im WA 1 + 2

II - III zwingend und als Höchstmaß im WA 3

Höhe baulicher Anlagen im WA 3

TH 9,5 Traufhöhe in Meter als Höchstmaß
Bezugspunkt: Fahrbahnhöhe der nächstgelegenen öffentlichen Straße

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

O Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Überbaubare Fläche
Nicht überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Rad- und Fußwege
öffentliche Parkplätze
GFL Gemeinschaftsfläche
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grünfläche

Grünfläche

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
RHB hier: Regenrückhaltebecken
hier: Entwässerungsgraben
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

12.02.2014

Stadt Rotenburg (Wümme)

ROTENBURG WÜMME

Bebauungsplan Nr.49

– Brockeler Straße Nord-Ost –

M 1 : 1000