

Präambel des Bebauungsplanes 11D

2. Änderung

–Gebiet zwischen Harburger Straße und Brandenburger Straße–
(Mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung in Verbindung mit § 58 Abs. 1 Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diesen Bebauungsplan Nr.11D, 2.Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den untenstehenden Textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

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

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die im Bebauungsplan Nr. 11D, 2. Änderung festgesetzten allgemeinen Wohngebiete.

2. Gestaltung und Höhenangaben

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Gebäude mit symmetrischen Sattel- und Walmdächern mit einer Dachneigung zwischen 22 und 25° zulässig. Es sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Solaranlagen sind in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach anzuordnen. 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. Nebengebäude und Gemeinschaftsstellplätze

Nebengebäude und Gemeinschaftsstellplätze sind nur in der vorgegebenen Fläche zulässig. Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Wege- und Stellplatzflächen dürfen nur mit versickerungsfähigem Belagsmaterial befestigt werden, ausgenommen die Zufahrten.

4. Ordnungswidrigkeit

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen

TH

Traufhöhe in Meter als Höchstmaß
Bezugspunkt: Fahrbahnhöhe der nächstgelegenen öffentlichen Straße

FH

Firsthöhe in Meter als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

O

Offene Bauweise

Baugrenze

Überbaubare Fläche

Nicht überbaubare Fläche

Sonstige Planzeichen

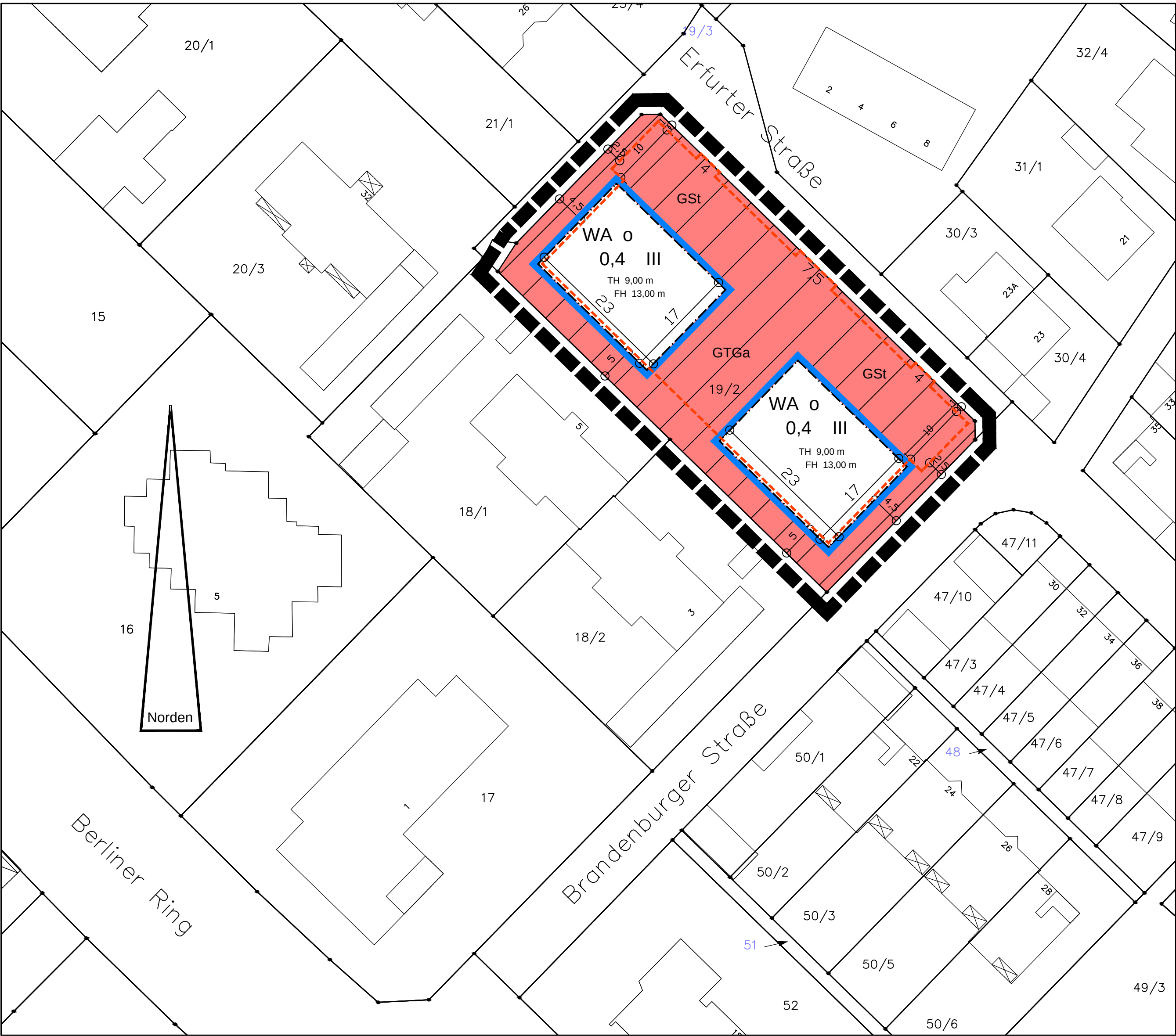
GSt

Gemeinschaftseinstellplätze

GTGa

Gemeinschaftstiefgarage

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.11 D, 2.Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB 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"

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung 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 Januar 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.11 D, 2. Änderung wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg (Wümme)

Rotenburg (Wümme) , den 23.05.2014
.....
Dipl.-Ing. Clemens Bumann

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.11 D, 2.Änderung 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)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 11 D, 2. Änderung 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. 11 D, 2. Änderung ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr.11 D, 2. Änderung ist damit am rechtsverbindlich geworden.

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

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr.11 D, 2. Änderung 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.11 D, 2. Änderung nicht geltend gemacht worden.

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

Textliche Festsetzungen

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die zugelassene Grundfläche GR darf durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche insgesamt bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) vonh höchstens 0,6 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.
Als Bezugspunkt wird die Höhenlage der Fahrbahndecke der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche herangezogen.

IV. STELLPLÄTZE

Die Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten oberirdischen Gemeinschaftsstellplätze oder alternativ in der Tiefgarage nachzuweisen.
Ist der Nachweis in der Tiefgarage erfolgt, sind bis zu 6 weitere Stellplätze oberirdisch für Besucher zulässig.

V. GRÜNORDNUNG

Die nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen genutzt werden. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen,

Hinweise

1. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen, insbesondere die Abwasserbeseitigungssatzung in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

2. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III der Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH

Stadt Rotenburg (Wümme)

Bebauungsplan Nr.11D

2. nderung

- Gebiet zwischen Harburger Straße und Brandenburger Straße -

(Mit örtlichen Bauvorschriften)

Vorabzug

(Im vereinfachten Verfahren gemäß  13 BauGB)

M 1 : 500