

**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 1 und WA 2 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 0,49 bzw. 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 oder bei Flachdächern bis zum obersten Abschluss der Wand. Als Bezugspunkt wird die Höhenlage der Fahrbahndecke der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche herangezogen.
- IV. ERSCHLIEßUNG**  
 Im Plangebiet ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4,00 m zulässig.
- V. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE**  
 Garagen, Carports und Stellplätze dürfen innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- VI. 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 und bei Abgang zu ersetzen. 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 Pflichten sind fachgerecht anzulegen.

**HINWEISE**

- Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen, insbesondere die Abwasserbeseitigungssatzung in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.
- Die Belange des besonderen Ansehens wurden im Rahmen einer Potenzialabschätzung/Vorforschung berücksichtigt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen werden in der Folge des Planverfahrens für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der EU-VRL Verbotstatistände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgetestet.
- Zum Schutz von Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten, die an Gehäusen knospen, dürfen Gebiete im Zeitraum vom 01.03. bis 01.10. eines Jahres nicht entfernt werden.
- 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 FAS-BLP "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsflüge Abschnitt 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen", Ausgabe 1999, zu beachten.
- Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III der Stadtwerke Rotenburg(Wümme) GmbH.



**Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

- § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 64 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)
- Der Geltungsbereich**  
 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die im Bebauungsplan Nr. 49 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete.
  - Gestaltung und Höhenangaben**  
 Bei geneigten Dächern ab 25° sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Dachdeckungsmaterialien zulässig. Sondereingänge sind in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach anzubringen.  
 Die maximale Dachneigung für dreigeschossige Gebäude im WA 3 sowie für eingeschossige Gebäude im WA 1 beträgt 20°. Die Oberkante der Erdgeschossfenster der Gebäude dürfen höchstens 0,50 m über der endgültigen Farbmarkenlinie der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.  
 Die Oberkante der Erdgeschossfenster der Gebäude dürfen höchstens 0,50 m über der endgültigen Farbmarkenlinie der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
  - Stellplätze**  
 Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Zufahrten, Wege, Stellplätze und sonst nur mit versickerungsfähigem Belagsmaterial belegte Flächen, ausgenommen die Zufahrten im WA 3.
  - Ordnungswidrigkeit**  
 Wer gegen die örtliche Bauvorschrift zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 60 Abs. 3 NBauO und kann mit einem Bußgeld bestraft werden.

**Präambel des Bebauungsplanes Nr. 49**  
 -- Brockeler Straße Nord-Ost --  
 (mit örtlichen Bauvorschriften)

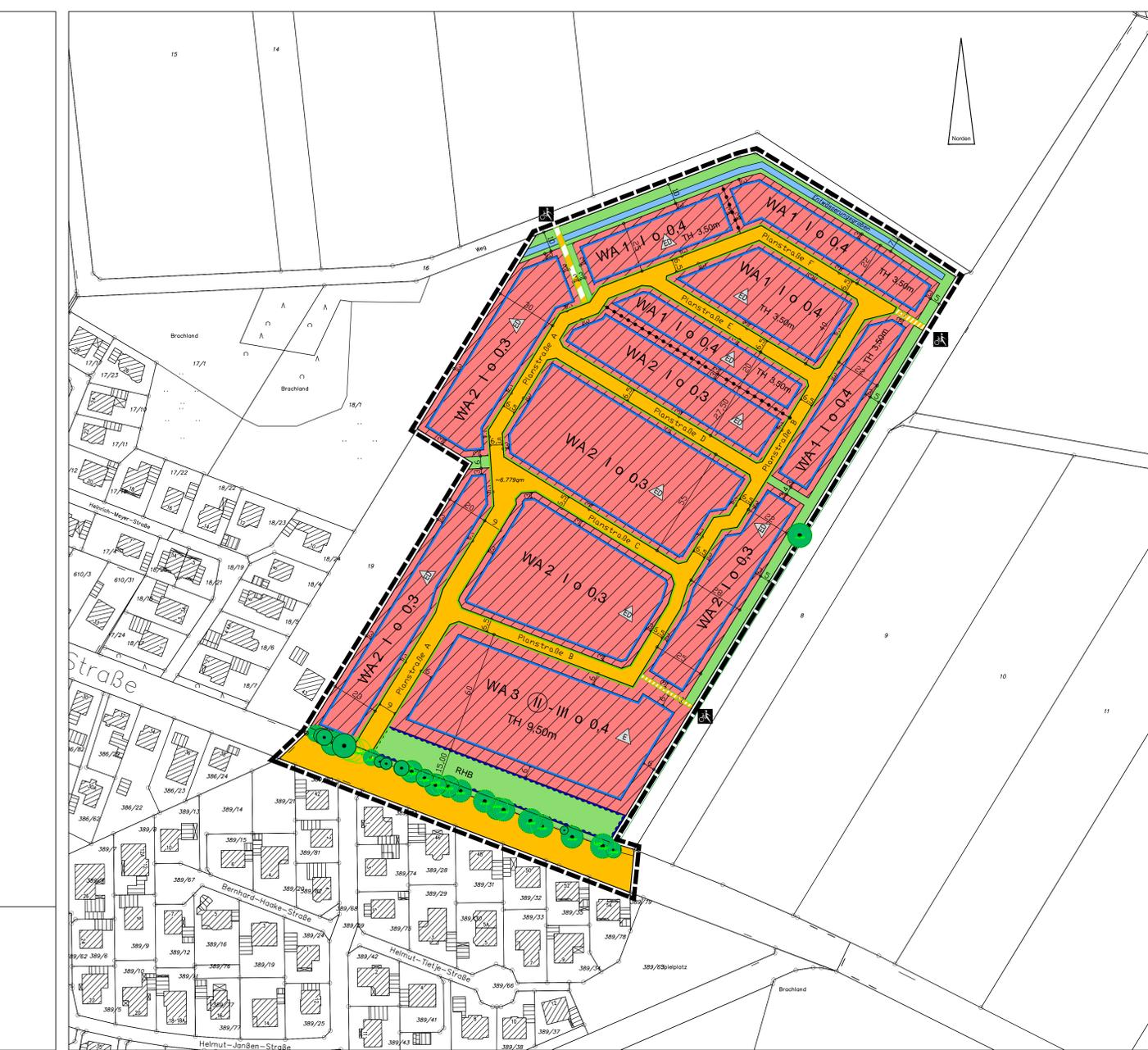
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 64 der Niedersächsischen Bauordnung in Verbindung mit § 58 Abs. 1 Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. (Der Bürgermeister)

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung
- WA 1** 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 1 und WA 3
- TH Traufhöhe in Meter als Höchstmaß  
 Bezugspunkt: Fahrtrahnhöhe der nächstgelegenen öffentlichen Straße
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
- Offene Bauweise
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - Überbaubare Fläche
  - Nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Rad- und Fußwege
- Grünfläche
- Grünfläche
- Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - RHB Regenrückhaltebecken
  - Entwässerungsgraben
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



**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 ..... öffentlich bekannt gemacht.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. (Der Bürgermeister)

**Örtliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 und die Begründung zugewiesen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... öffentlich bekannt gemacht.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. (Der Bürgermeister)

**Planunterlagen**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2012

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 49 nach Prüfung der Stellungnahmen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... öffentlich bekannt gemacht.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. (Der Bürgermeister)

**LGLN**  
 Herausgeber: Landesamt für Geoformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN)  
 Regionaldirektion Verden  
 Katasteramt Rotenburg

**Interpretieren**  
 Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 49 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landeswies Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.  
 Der Bebauungsplan Nr. 49 ist gemäß § ..... 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 04.05.2014

Ulrich, Ulrike-Burton  
 L.S. (Der Bürgermeister)

**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 die Abwägungsvorgänge beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 49 nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. (Der Bürgermeister)

**Stadt Rotenburg (Wümme)**

**Bebauungsplan Nr.49**  
 -- Brockeler Straße Nord-Ost --

(Mit örtlichen Bauvorschriften)

M 1 : 1000