

Präambel des Bebauungsplanes 11 D 2. Änderung

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

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diesen Bebauungsplan Nr. 11 D, 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. 11 D, 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 Bußgeld 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

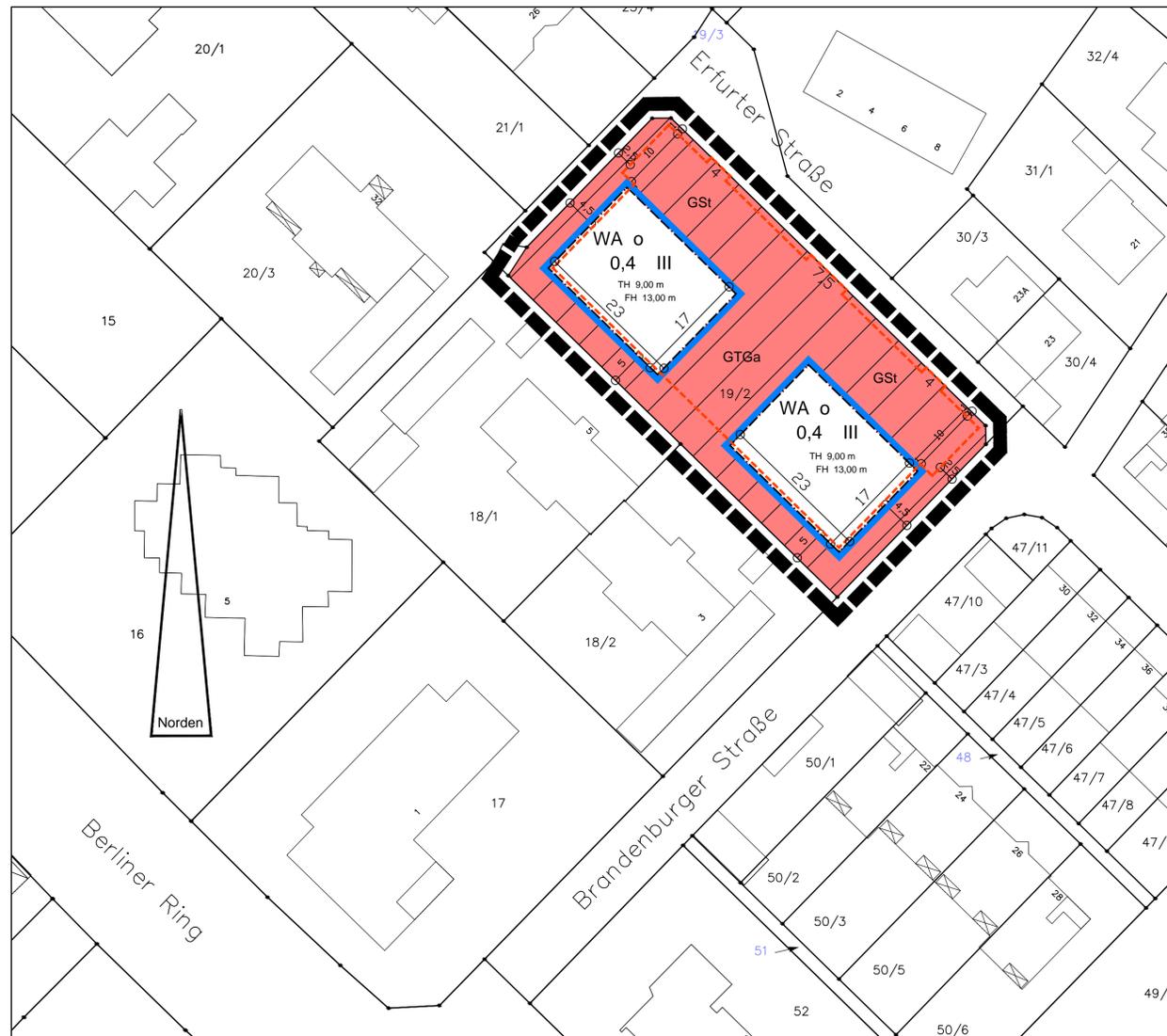
Sonstige Planzeichen

GSt Gemeinschaftsstellplätze

GTGa Gemeinschaftstiefgarage

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Übersichtsplan 1: 5000



Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.06.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.11 D, 2. Änderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
Rotenburg (Wümme), den

.....
(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 Landvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Osterndorf
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), den

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
Diak-Ing. Clemens Bumann

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.06.2014 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 23.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
Rotenburg (Wümme), den 23.06.2014
L.S.
(Der Bürgermeister)

Rotenburg (Wümme), den

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

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)

Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr.11 D GSt } a^i } *

.....
.....

.....

.....

M 1 : 500

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) von 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