

Präambel des Bebauungsplanes Nr. 2 von Unterstedt, 1. Änderung (Mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des §1 Abs. 3 und des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des §40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 2 von Unterstedt, 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung, den örtlichen Bauvorschriften und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

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

Örtliche Bauvorschriften

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

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die im Bebauungsplan Nr.2 von Unterstedt, 1. Änderung festgesetzten allgemeinen Wohngebiete.
- Gestaltung Dächer**
Es sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zulässig.
- Höhenangaben der Gebäude**
Die Oberkante der Erdgeschoss-Sohlen der Gebäude dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen.
- Gestaltung Doppelhäuser**
Doppelhäuser sind profil- und höhengleich auszuführen und einheitlich in Dachform, Dachdeckung und Bauart. (Materialien)
- Ordnungswidrigkeit**
Wer gegen die örtliche Bauvorschrift zuwiderhandelt begeht eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 Abs. 3 NBauO und kann mit einem Bußgeld belegt werden.

Planzeichenerklärung

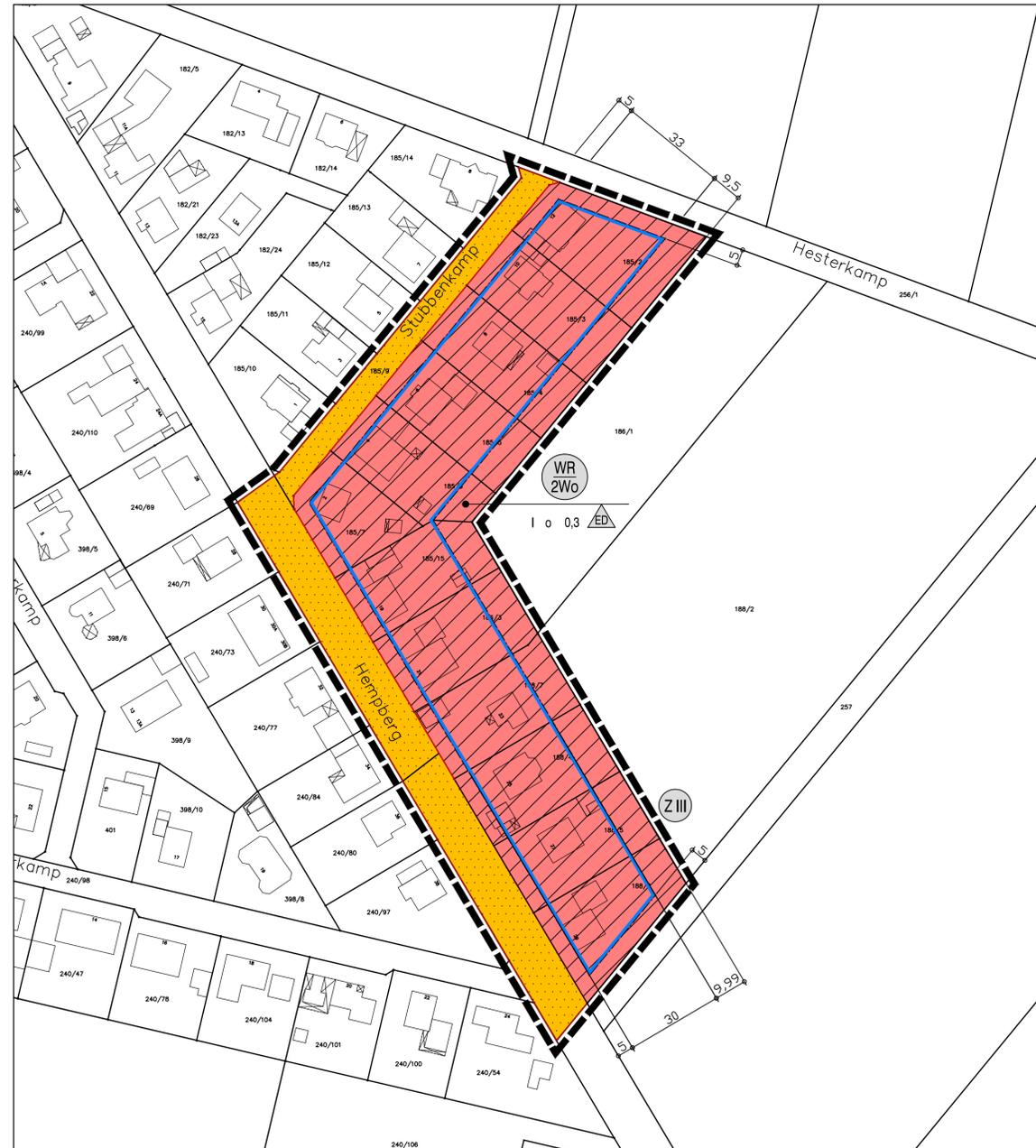
- Art der baulichen Nutzung
 - WA** 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
 - WR 2Wo** 1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,3** 2.5. Grundflächenzahl
 - I** 2.7. Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 0** 3.1. Offene Bauweise
 - ED** 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.5. Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nichtüberbaubare Fläche
- Verkehrsflächen
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Z III** Wasserschutzgebietszone

Textliche Festsetzungen

- Zulässigkeit von Nutzungen**
Im allgemeinen Wohngebiet sind die zulässigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Zahl der Wohnungen je Gebäude**
Im allgemeinen Wohngebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**
Im allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Anlagen einschließlich Stellplätze, Garagen und Hebeanlagen im Sinne des §14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- Anschluss an die Verkehrsfläche**
 - Im Plangebiet ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4m zulässig.
 - Hinterliegende Grundstücke bzw. Grundstücksteile sind mit den vorderliegenden Grundstücken bzw. Grundstücksteilen über gemeinsame Zufahrten an die öffentlichen Verkehrsflächen anzuschließen.
 - Ausnahmen von der Festsetzung Nr. 2 sind zulässig, wenn die räumliche Nutzung des vorderliegenden Grundstückes gemeinsame Zufahrten nur unter großem Aufwand zulässt.

Nachrichtliche Übernahme
Das gesamte Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Rotenburg Süd.

Hinweise
Im gesamten Plangebiet sind Bodendenkmale (verfügte Grabhügel) im Sinne des § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vorhanden. Mit Beginn von Erdarbeiten ist ein Archäologe der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.



| | |
|---|--|
| <p>Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.2 von Unterstedt, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Rotenburg (Wümme), den</p> <p>L.S. (Der Bürgermeister)</p> | <p>Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.2 von Unterstedt, 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.2 von Unterstedt, 1. Änderung, hat in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschriften vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Rotenburg (Wümme), den</p> <p>L.S. (Der Bürgermeister)</p> |
| <p>Planunterlagen Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 *Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2012*</p> <p>Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Otterndorf Katasteramt Rotenburg</p> <p>Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand vom Januar 2015</p> <p>Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Rotenburg (Wümme),</p> <p>Katasteramt Rotenburg L.S. (Unterschrift)</p> | <p>Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 2 von Unterstedt, 1. 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</p> <p>L.S. (Der Bürgermeister)</p> <p>Inkrafttreten Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr.2 von Unterstedt, 1. Änderung ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr.2 von Unterstedt, 1. Änderung ist damit am rechtsverbindlich geworden. Rotenburg (Wümme), den</p> <p>L.S. (Der Bürgermeister)</p> |
| <p>Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.2 von Unterstedt, 1. Änderung wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg (Wümme). Rotenburg (Wümme), den</p> <p>..... SICAR Clemens Bunnen</p> | <p>Verletzung von Vorschriften Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr.2 von Unterstedt, 1. 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.2 von Unterstedt, 1. Änderung nicht geltend gemacht worden. Rotenburg (Wümme), den</p> <p>L.S. (Der Bürgermeister)</p> |

Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr.2 von Unterstedt 1. Änderung

- Gebiet zwischen Stubbenkamp und Hempberg -

- ENTWURF -

(mit örtlichen Bauvorschriften)

M 1 : 1000