

Örtliche Bauvorschriften

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

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die im Bebauungsplan Nr. 70, 1. Änderung festgesetzten allgemeinen Wohngebiete.

2. Gestaltung Dächer

Es sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

3. 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 Grundstückes) liegen.

4. Gestaltung Doppelhäuser

Doppelhäuser sind profil- und höhengleich auszuführen und einheitlich in Dachform, Dacheindeckung und Bauart. (Materialien).

5. Ordnungswidrigkeit

Wergegen die örtliche Bauvorschrift zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 Abs. 3 NBauO und kann mit einem Bußgeld belegt werden.

Textliche Festsetzungen

I. Zulässigkeit von Nutzungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind die zulässigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II. Zahl der Wohnungen je Gebäude

Im allgemeinen Wohngebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

III. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Im allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Anlagen einschließlich Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 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.

IV. Anschluss an die Verkehrsfläche

1. Im Plangebiet ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4 m zulässig.
2. Hinterliegende Grundstücke bzw. Grundstücksteile sind mit den vorderliegenden Grundstücken bzw. Grundstücksteilen über gemeinsame Zufahrten an die öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen Mühlthorner Weg, Borcheler Weg und Treddewisch anzuschließen.
3. Die bestehende Zufahrt zum Grundstück Luhner Weg 10 über den Luhner Weg hat Bestandsschutz.

V. Immissionschutz

In den Bereichen, in denen tagsüber ein Beurteilungspiegel von über 55 dB(A) zu erwarten ist, sind die Außenwohnbereiche in Richtung Nordost anzuordnen, ist dies nicht möglich, muss eine Kompensation mittels Wintergärten, verglasten Loggien oder anderer Abschirmmaßnahmen erfolgen.

Hinweise

Auf das Schallschutzgutachten vom des Ingenieurbüros T&H Ingenieure GmbH, Bremen wird verwiesen.

Präambel des Bebauungsplanes Nr. 70

1. Änderung

–Siedlung Lühne–

(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. 70, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den untenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den

L.S. (Der Bürgermeister)



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



1.1.3. Allgemeine Wohngebiete



1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung



2.5. Grundflächenzahl



2.7. Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



3.5. Baugrenze



Überbaubare Fläche



Nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen



6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen



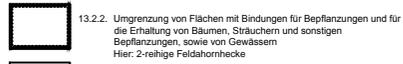
6.2. Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen



9. Öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
Hier: 2-reihige Feldahornhecke

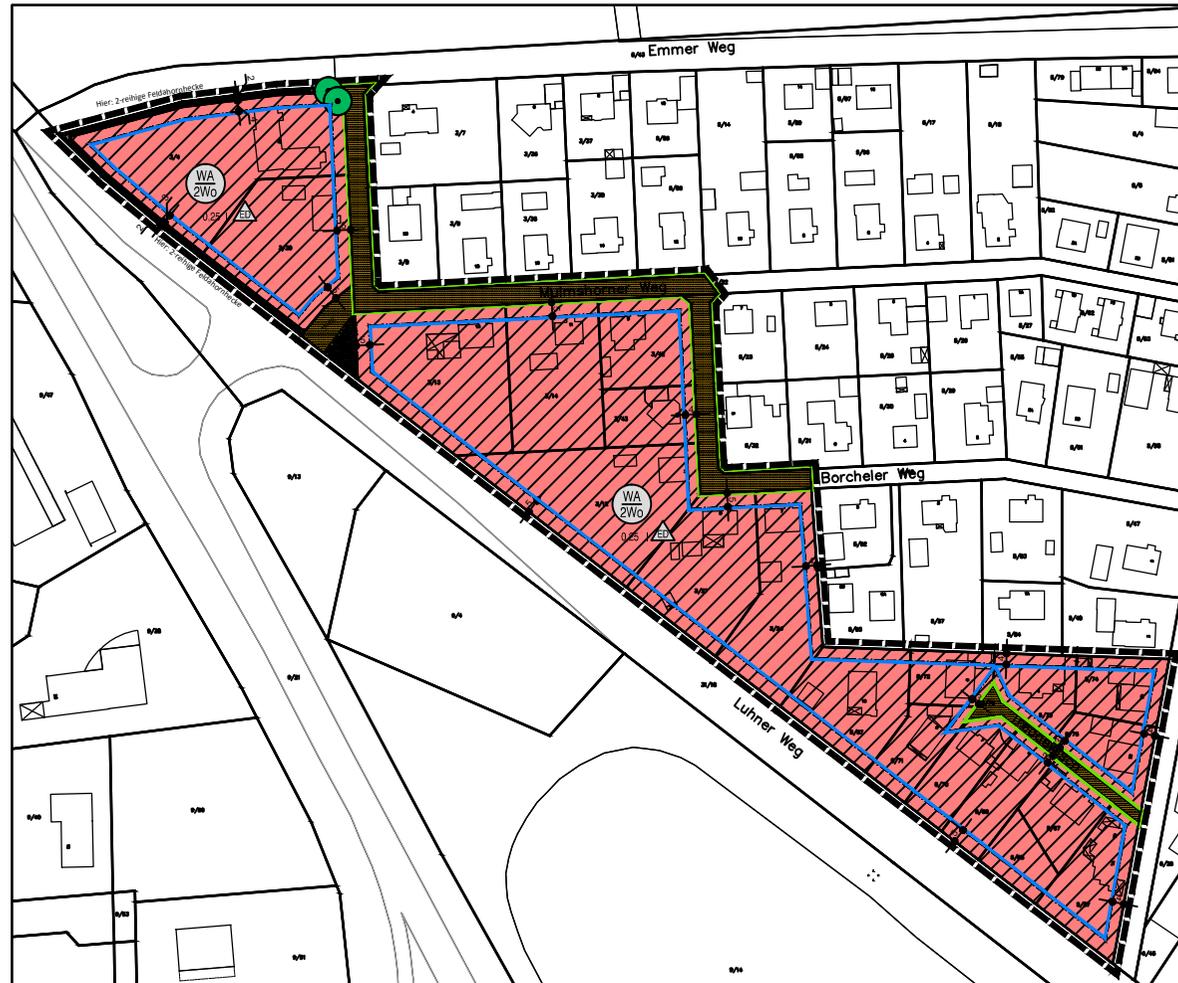


Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am öffentlich bekannt gemacht. Rotenburg (Wümme), den

L.S. (Der Bürgermeister)

Planunterlage

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

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionalstelle Osterndorf -Katasteramt Rotenburg-

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und wird die städtebaulich bedingten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom April 2015

Se ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch exakt. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Rotenburg (Wümme), den

L.S. (Der Bürgermeister)

Örtliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70, 1. A. und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70, 1. Änderung, hat in der Sitzung am gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgetragen. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anrufen den vom Gebietsrat zur Stellungnahme gegeben.

Rotenburg (Wümme), den

L.S. (Der Bürgermeister)

Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr.70 1. Änderung

- Siedlung Lühne -

- ENTWURF -

(mit örtlichen Bauvorschriften)

M 1 : 1000