

## 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. 12 von Waffensen 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 Grundstücks) liegen.

### 4. Gestaltung Doppelhäuser

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

### 5. Ordnungswidrigkeit

Wer gegen die örtlichen Bauvorschriften 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 2 Wohnungen 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

Im Plangebiet ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4 m zulässig.

## Präambel des Bebauungsplanes Nr. 12 von Waffensen

--Zur Ahe Nord--

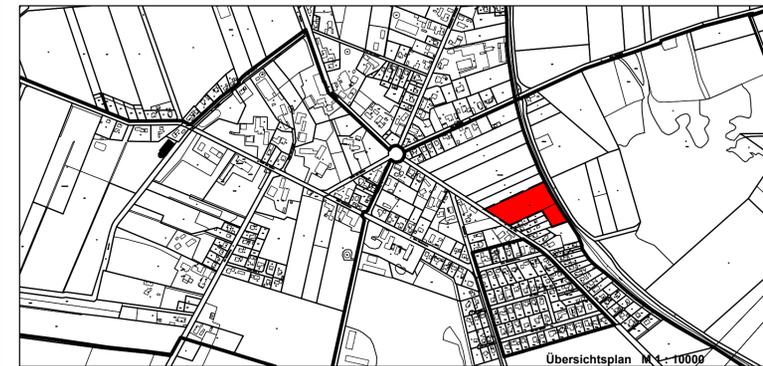
(mit örtlichen Bauvorschriften)

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. 12 von Waffensen, bestehend aus der Planzeichnung, den untenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S.

(Der Bürgermeister)



Übersichtsplan M 1 : 10000

<p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.12 von Waffensen beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den .....</p> <p>L.S. ....</p> <p>(Der Bürgermeister)</p>	<p><b>Örtliche Auslegung</b></p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.12 von Waffensen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 von Waffensen hat in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschlägen vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den .....</p> <p>L.S. ....</p> <p>(Der Bürgermeister)</p>
<p><b>Planunterlage</b></p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 "Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2012"</p> <p style="text-align: center;"><b>LGLN</b></p>	<p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 12 von Waffensen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den .....</p> <p>L.S. ....</p> <p>(Der Bürgermeister)</p>
<p><b>Herausgeber:</b> Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osterndorf Katasteramt Rotenburg-</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p style="text-align: right;">Stand vom Juni 2015</p>	<p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 12 von Waffensen ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 12 von Waffensen ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den .....</p> <p>L.S. ....</p> <p>(Der Bürgermeister)</p>
<p>Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Rotenburg (Wümme), .....</p> <p style="text-align: center;">Katasteramt Rotenburg</p> <p>L.S. ....</p> <p>(Unterschrift)</p>	<p><b>Verletzung von Vorschriften</b></p> <p>Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 12 von Waffensen 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.12 von Waffensen nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den .....</p> <p>L.S. ....</p> <p>(Der Bürgermeister)</p>
<p><b>Planverfasser</b></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.12 von Waffensen wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg (Wümme).</p> <p>Rotenburg (Wümme), den .....</p> <p style="text-align: center;">SIOAR Clemens Burmann</p>	<p>Rotenburg (Wümme), den .....</p> <p>L.S. ....</p> <p>(Der Bürgermeister)</p>

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung



1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



### Füllschema der Nutzungsschablone

	Art der baulichen Nutzung	
	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Einzelhäuser/ Doppelhäuser offene Bauweise
	Zahl der Vollgeschosse	

### 6. Verkehrsflächen



6.1. Straßenverkehrsflächen



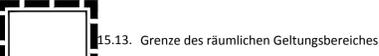
6.2. Straßenbegrenzungslinie

### 9. Grünflächen

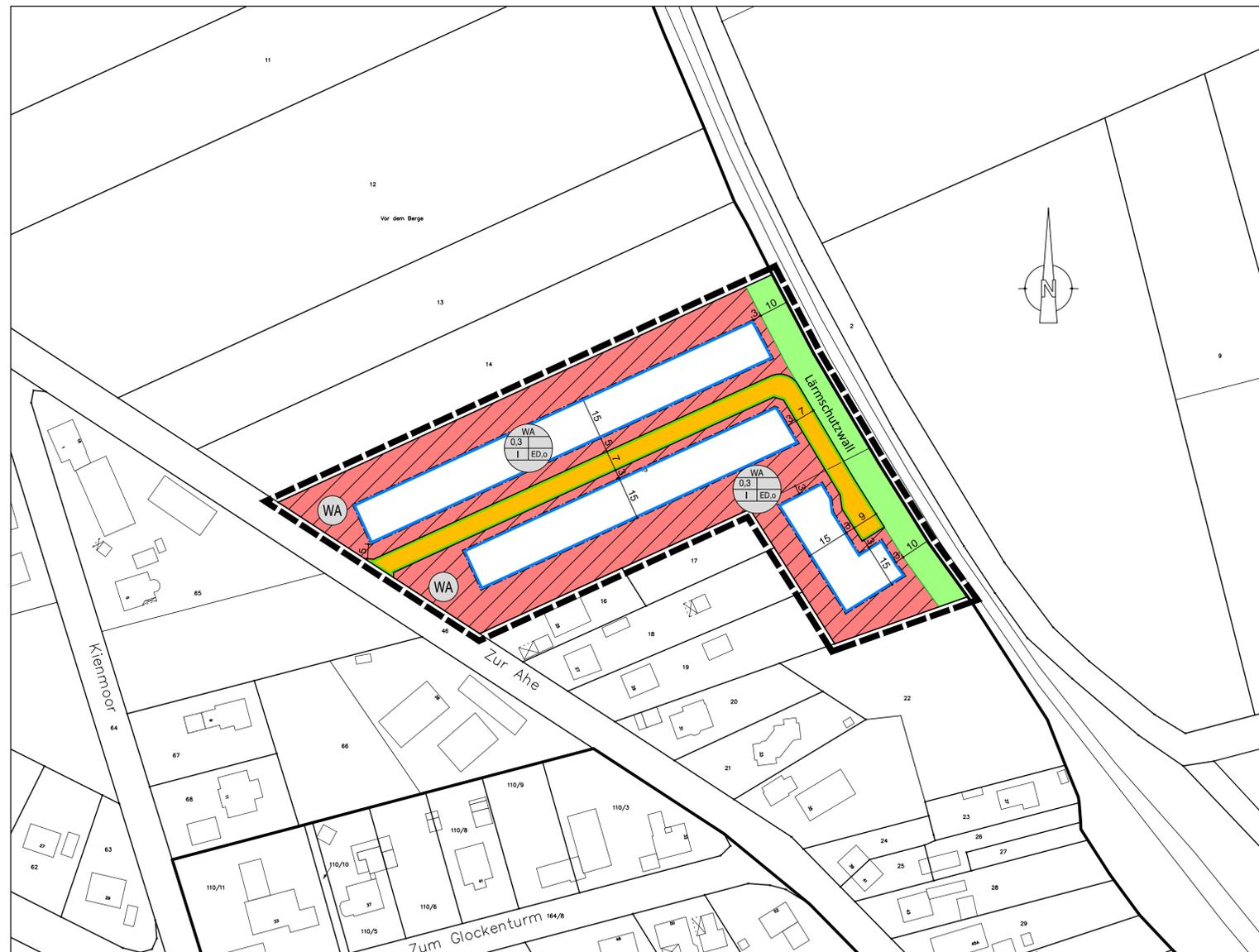


9. Öffentliche Grünflächen, hier: Lärmschutzwall

### 15. Sonstige Planzeichen



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



# Stadt Rotenburg (Wümme)



## Bebauungsplan Nr.12 von Waffensen

- Zur Ahe Nord -

- ENTWURF -

(mit örtlichen Bauvorschriften)

M 1 : 1000