

Hinweise

- Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen, insbesondere die Abwasserbeseitigungssatzung in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.
- Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Potentialabschätzung/ Vorprüfung berücksichtigt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen werden in der Folge des Planvorhabens für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der EU-VRL Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.
- Zum Schutz von Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten, die an Gehölzen brüten, dürfen Gehölze im Zeitraum vom 01.03. bis 01.10. eines Jahres nicht entfernt werden.
- Bei Bauarbeiten sind die Bestimmungen DIN 18920:2002-08 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen; Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die Regelungen der RAS-LP 4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, 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.

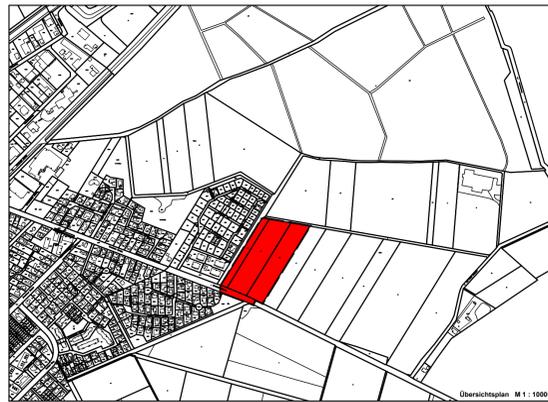
Textliche Festsetzungen

- 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 für Einzelhäuser zwei Wohnungen und für eine Doppelhaushälfte eine Wohnung festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
Die zulässige Grundfläche 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 0,45 bzw. 0,60 überschritten werden.
- 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 oberen Abschluss der Wand. Als Bezugspunkt wird die Höhenlage Fahrbahnfläche der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche herangezogen.
- Erschließung**
Im Plangebiet ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4,00 m zulässig.
- Garagen, Carports und Stellplätze**
Garagen, Carports und Stellplätze dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Vorderseiten von Garagen und Carports müssen einen Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 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 Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Auf der durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzten Fläche ist eine dreireihige 85 m Streifen) Hecke aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen.
Die Pflanzen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

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

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die im Bebauungsplan Nr. 111 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete.
- Gestaltung und Höhenangaben**
Im WA 2 sind bei einer Wandhöhe von 9,50 m nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 5° Dachneigung 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.
- Stellplätze**
Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben.
Zufahrts-, Wege-, Stellplatzflächen usw. dürfen nur mit versickerungsfähigem Belagsmaterial befestigt werden, ausgenommen die Zufahrtsflächen im WA 2.
- Ordnungswidrigkeit**
Wer gegen die örtliche Bauvorschrift zuwiderhandelt begeht eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 Abs. 3 NBauO und kann mit einem Bußgeld belegt werden.



Übersichtspl. M 1 : 10000

Präambel des Bebauungsplanes Nr. 111

– Zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst –

(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. 111 bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

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

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.
Rotenburg (Wümme), den
L.S.
(Der Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 111 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 111 hat in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschrift von Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Planunterlagen

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 Otfenddorf
Katasteramt Rotenburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Stand vom Oktober 2016

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.

Rotenburg (Wümme),
Katasteramt Rotenburg
L.S.
(Unterschrift)

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 111 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 111 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

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

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 111 wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg (Wümme).

Rotenburg (Wümme), den
SCAR Clemens Gumann

Verletzung von Vorschriften

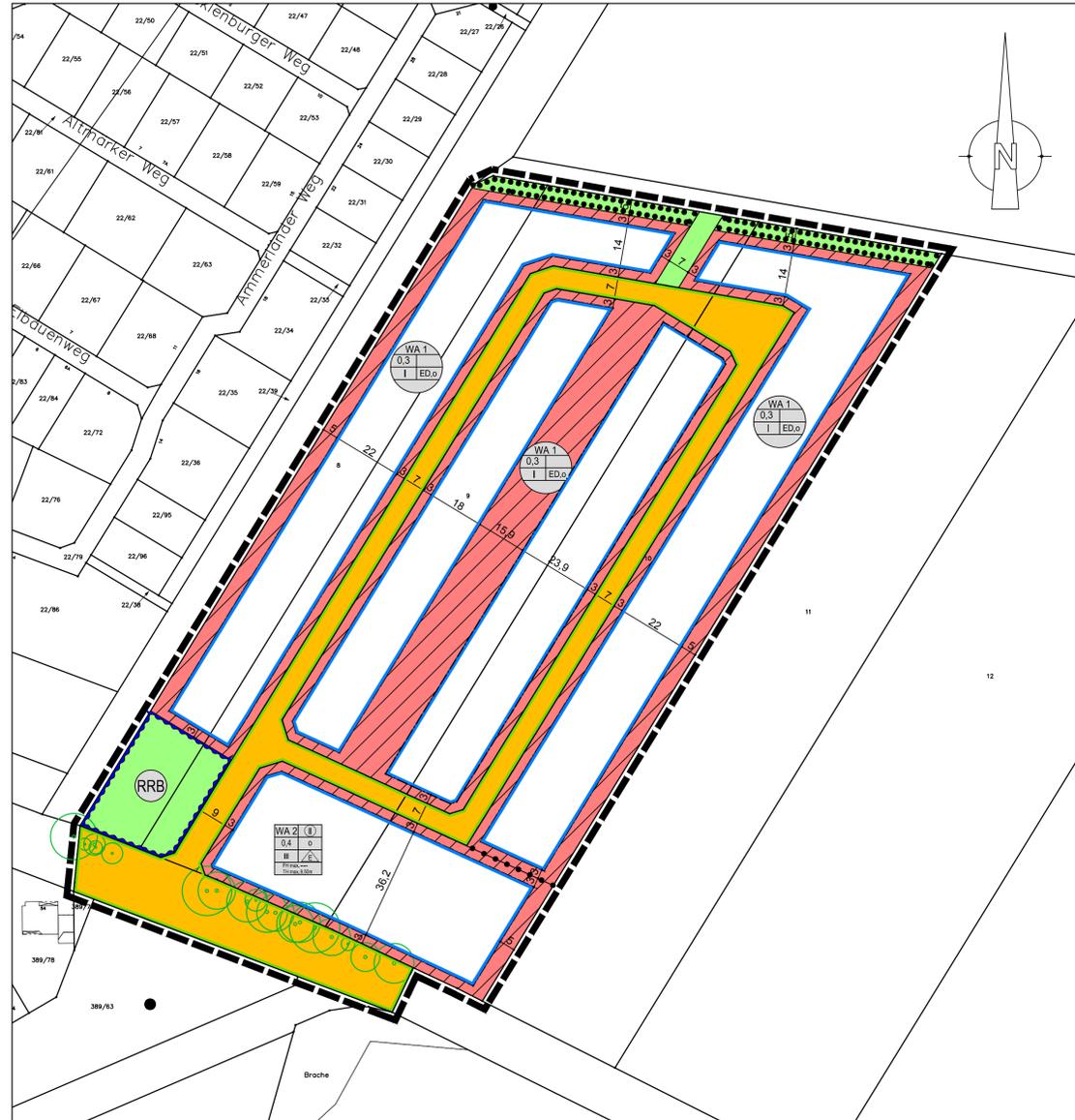
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 111 sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 111 nicht geltend gemacht worden.

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 3.5. Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone

WA 1 0,4 1 ED.0	1 2 3 4 5 6 7	1. Art der baulichen Nutzung 2. Grundflächenzahl 3. Geschosshöhenzahl 4. Anzahl der Vollgeschosse 5. Bebauungsart 6. Bauweise 7. Dachform
WA 2 0,4 1 ED.0	1 2 3 4 5 6 7	1. Art der baulichen Nutzung 2. Zahl der Vollgeschosse (zwingend) 3. Grundflächenzahl 4. Bauweise 5. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) 6. nur Einzelhäuser zulässig 7. maximale Erdhöhe 8. maximale Traufhöhe
- Verkehrsflächen
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen
 - 9.1. Öffentliche Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Regenwasserrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes



Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr.111

- Zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst -

- ENTWURF -

(mit örtlichen Bauvorschriften)

M 1 : 1000