

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

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

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Im reinen Wohngebiet WR1 sind höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Im WR 2 sind 1 Wohnung je Einzelhaus zulässig.

### 3. Garagen, Carports und Stellplätze

Im reinen 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.

### 4. Erschließung

Im Plangebiet ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4 m zulässig. Hinterliegende Grundstücke bzw. Grundstücksteile sind mit den vorderliegenden Grundstücken bzw. Grundstücksteilen an die öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen Witterforfer Straße und Appelhorn anzuschließen.

## Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

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

### 1. Der Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die im Bebauungsplan Nr. 117 festgesetzten reinen Wohngebiete.

### 2. Gestaltung und Höhenangaben

- Bei geneigten Dächern ab 25° sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Solaranlagen sind in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach anzuordnen.
- Die maximale Dachneigung für eingeschossige Gebäude im WR 2 beträgt 25°.
- 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.
- Im WA 1 sind die Doppelhäuser als aneinandergebaute Gebäude profil- und höhenleich auszuführen und einheitlich in Dachform, Dachdeckung und Bauart (Materialien) zu gestalten.

### 3. Stellplätze

Zufahrts-, Wege-, Stellplatzflächen usw. dürfen nur mit versickerungsfähigem Belagsmaterial befestigt werden.

### 4. Ordnungswidrigkeit

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

## Präambel des Bebauungsplanes Nr. 117

-- Zwischen Appelhorn und Witterforfer Straße --

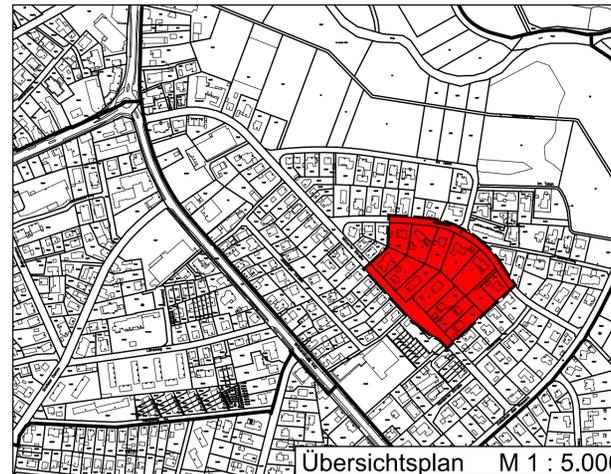
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 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. 117 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S.

(Der Bürgermeister)



<p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.117 beschlossen. 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>Öffentliche Auslegung</b></p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.117 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. 117 hat in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschriften 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 den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p> <p>©2017 <b>LGLN</b></p> <p>Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück 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>Stand vom Oktober 2017</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>Katasteramt Rotenburg</p> <p>L.S. ....</p> <p>(Unterschrift)</p>	<p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 117 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>Planverfasser</b></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.117 wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg (Wümme).</p> <p>Rotenburg (Wümme), den .....</p> <p>L.S. ....</p> <p>(Der Bürgermeister)</p> <p>SO248, Clemens Bumann</p>	<p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 117 ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 117 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den .....</p> <p>L.S. ....</p> <p>(Der Bürgermeister)</p>
	<p><b>Verletzung von Vorschriften</b></p> <p>Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 117 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. 117 nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den .....</p> <p>L.S. ....</p> <p>(Der Bürgermeister)</p>

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
  - WR 1.1.2. Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)



- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - GRZ 0,4
  - GRZ 0,25
  - 2.5. Grundflächenzahl



- Zahl der Vollgeschosse
  - I



- Traufhöhe, als Höchstmaß
  - TH 3,50 m



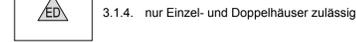
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - 0



- nur Einzelhäuser zulässig
  - E



- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - ED



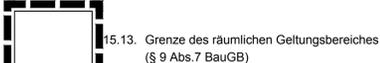
- Baugrenze
  - 3.5.



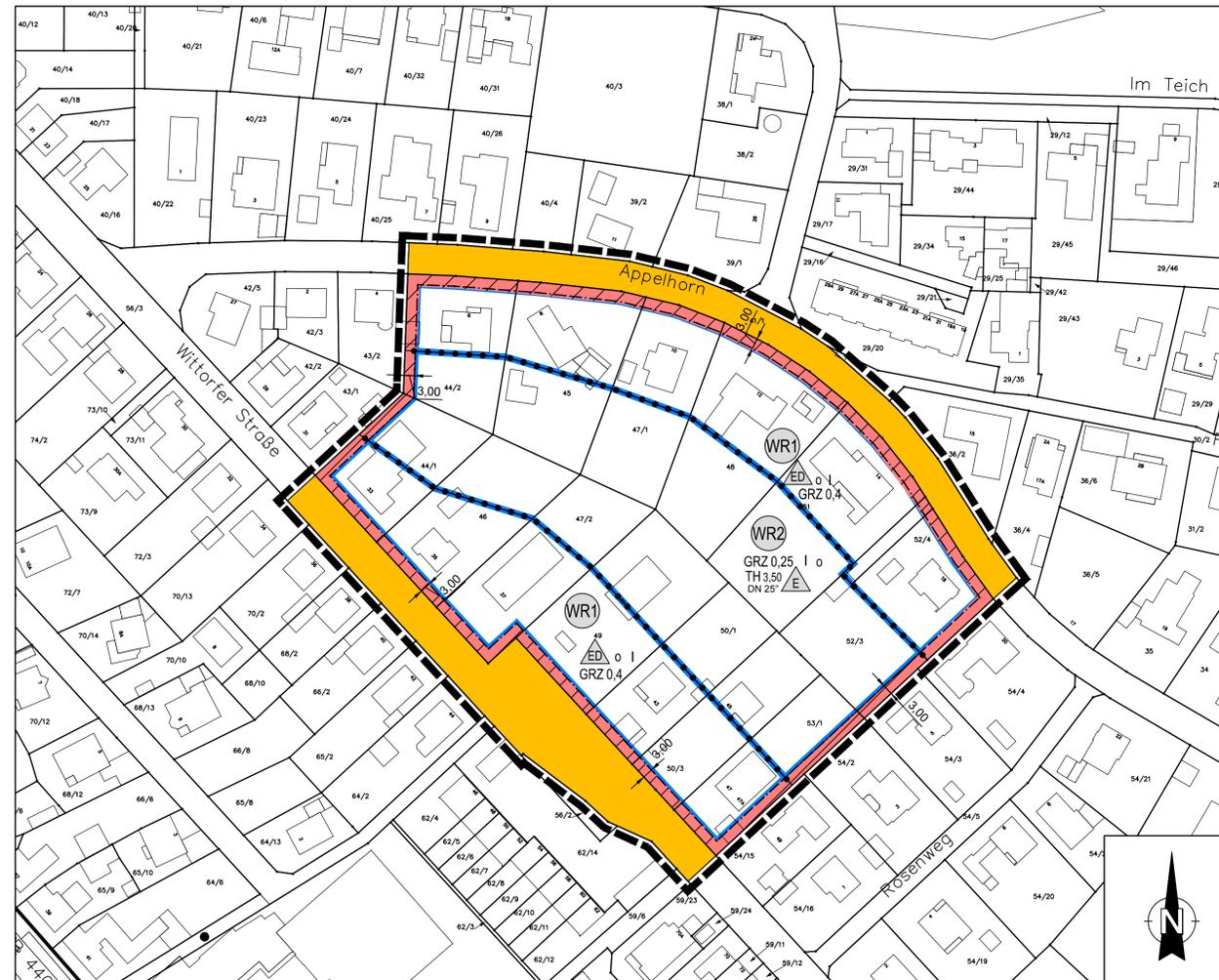
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
  - 6.1.



- Sonstige Planzeichen
  - 15.13.



- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
  - 15.14.



# Stadt Rotenburg (Wümme)



## Bebauungsplan Nr.117

-- Zwischen Appelhorn und Witterforfer Straße --

- ENTWURF -

(mit örtlichen Bauvorschriften)

M 1 : 1000