

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 in Form von Stellplätzen, Garagen, Carports 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

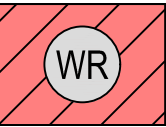
Im Plangebiet ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4 m zulässig. Hinterliegende Grundstücke bzw. Grundstücksteile sind mit den vorderliegenden Grundstücken bzw. Grundstücksteilen an die öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen Wittorfer Straße und Appelhorn anzuschließen.

Hinweis

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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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



1.1.2. Reine Wohngebiete
(§ 3 BauNVO)

2. 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

I

2.7. Zahl der Vollgeschosse

TH 3,50 m

2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß

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

O

3.1. Offene Bauweise

E

3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig

ED

3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

3.5. Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsflächen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

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

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 WR 1 sind die Doppelhäuser als aneinandergebaute Gebäude profil- und höhengleich auszuführen und einheitlich in Dachform, Dachdeckung und Bauart (Materialien) zu gestalten.
- Im WR 2 sind Dachaufbauten ausschließlich in Form von Solaranlagen oder haustechnischen Anlagen, wie z.B. Schornsteine oder Satellitenschüsseln zulässig. Ansonsten sind keine Dachaufbauten, wie z.B. Dachgauben oder Quergiebel, zulässig.

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

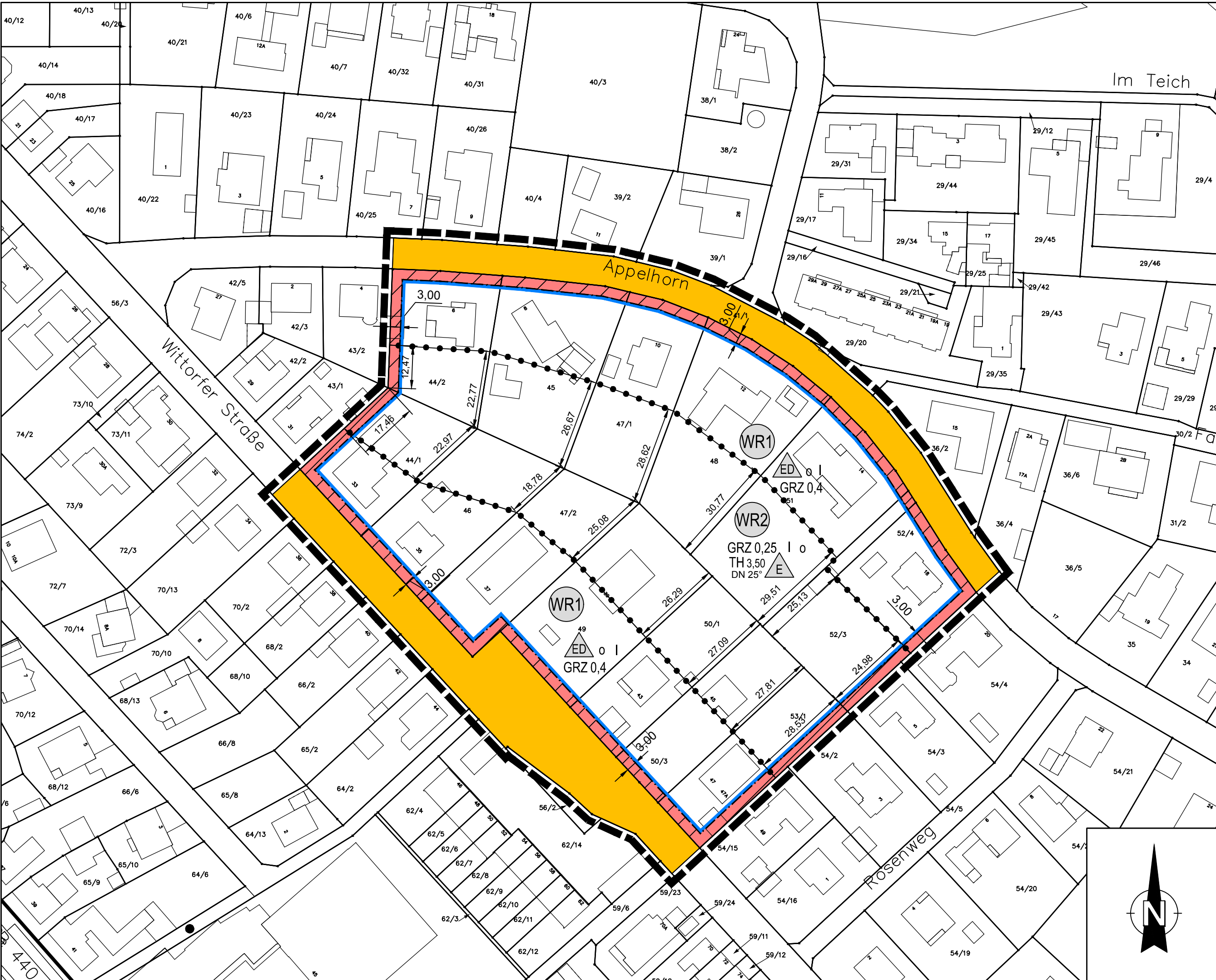
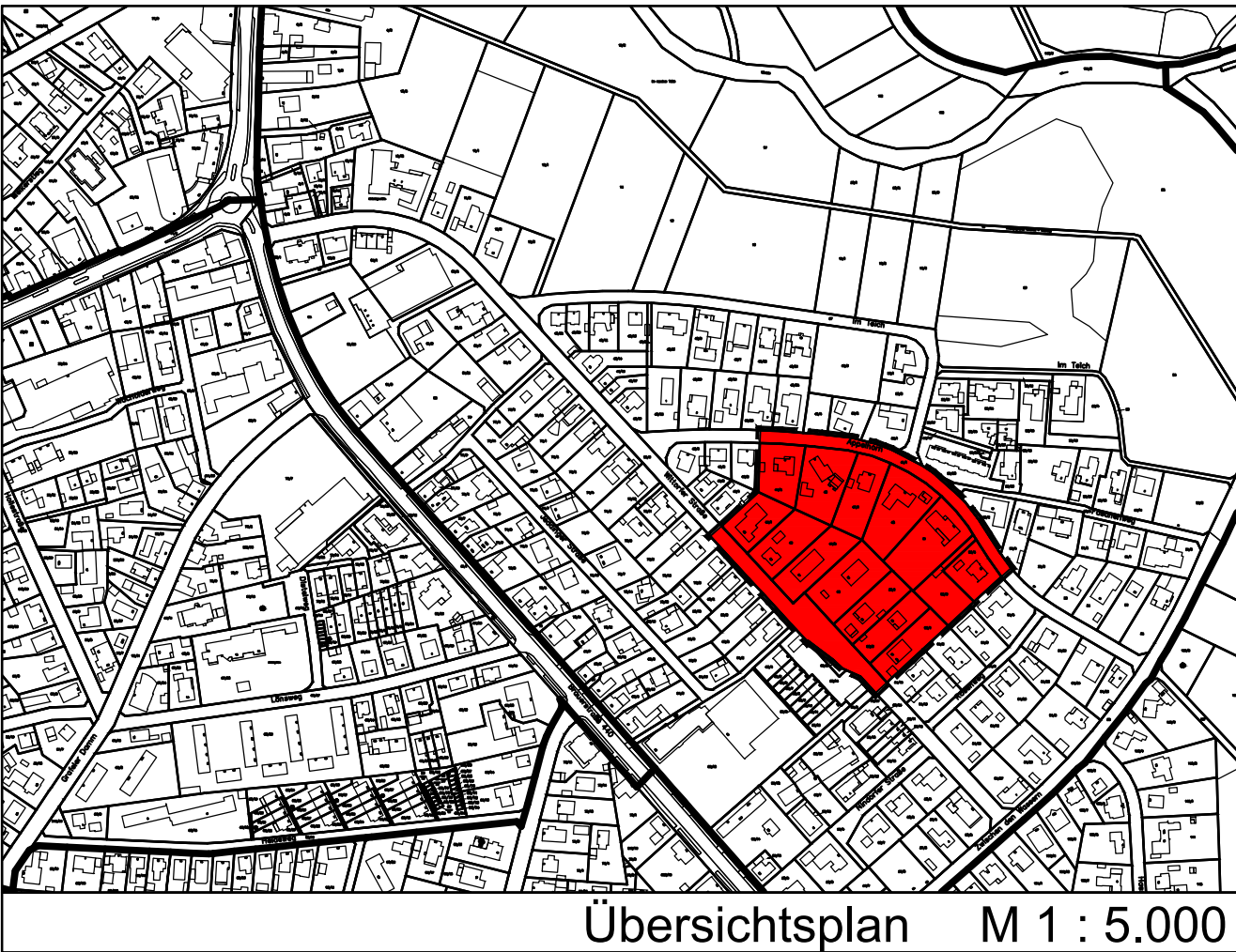
-- Zwischen Appelhorn und Wittorfer Straße --

(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)



Aufstellungsbeschluss 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. Rotenburg (Wümme) , den L.S. (Der Bürgermeister)	Öffentliche Auslegung 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 ausgelegen. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschieben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 *Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2017"  Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osterndorf *Katasteramt Rotenburg- Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand vom Oktober 2017	Rotenburg (Wümme) , den L.S. (Der Bürgermeister)
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Rotenburg (Wümme) , Katasteramt Rotenburg (Unterschrift) L.S. (Der Bürgermeister)	Satzungsbeschluss 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. Rotenburg (Wümme) , den L.S. (Der Bürgermeister)
Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.117 wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg (Wümme) . Rotenburg (Wümme) , den SDAR, Clemens Bumann	Inkrafttreten 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. 111 ist damit am rechtsverbindlich geworden. Rotenburg (Wümme, den L.S. (Der Bürgermeister)
	Verletzung von Vorschriften 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. Rotenburg (Wümme) , den L.S. (Der Bürgermeister)

Stadt
Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr.117

-- Zwischen Appelhorn und Wittorfer Straße --

(mit örtlichen Bauvorschriften)

M 1 : 1000