

Örtliche Bauvorschriften

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

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst das im WA der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 festgesetzte allgemeine Wohngebiet.

2. Gestaltung und Höhenangaben der Gebäude

Im WA der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 werden in Abhängigkeit von der Dachform folgende Wand- und Firsthöhen sowie die Anzahl der Geschosse festgesetzt:

- für Sattel-, First- und Walmdächer gilt: eine Wandhöhe von 4,50m als Höchstmaß eine Firsthöhe von 8,0m als Höchstmaß 1 Vollgeschoss als Höchstmaß

Solaranlagen sind in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach anzuordnen.

Alternativ:

- für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 25° Dachneigung gilt: eine Wandhöhe von 6,50m als Höchstmaß 2 Vollgeschosse als Höchstmaß

Dachaufbauten sind 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.

Im WA sind je Hausgruppe aneinandergebaute Gebäude mit gleicher Dachneigung und höhengleich auszuführen sowie einheitlich in Dachform, Dachdeckung und Bauart (Materialien) zu gestalten.

3. Garagen, Carports und Stellplätze

Zufahrten, Wege, Stellplätze usw. dürfen nur mit versickerungsfähigem Belagsmaterial befestigt werden.

4. Ordnungswidrigkeiten

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

Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Im WA wird für eine Hauseinheit (Reihenhaus) einer Hausgruppe 1 Wohnung als höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

II. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der bezeichneten Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO von höchstens 0,60 überschritten werden.

III. Höhenlage der baulichen Anlagen, Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt bei geneigten Dächern die Höhe der Außenwand von der Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Wand der Dachhaut, gemessen an der Traufseite oder bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der festgesetzten Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden bis zur obersten Begrenzungskante des Daches. Als Bezugspunkt wird die Höhenlage der Fahrbahndecke der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche herangezogen.

IV. Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Einfahrten von Garagen und Carports müssen einen Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Hinweise

- Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen, insbesondere die Abwasserbeseitigungssatzung in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
- 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.
- Auf das Schalltechnische Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 74 „Stockforthsweg“ übergreifend in den Bebauungsplan Nr. 108 „An der Rodau“ der Stadt Rotenburg (Wümme), Projekt Nr. 13-058-GH-01, T&H Ingenieure GmbH, Bremen, i.d.F.v. 08.08.2013 sowie Gutachten 13.203 Geruchsimmissionen – Gutachten zur Neuaufstellung des B-Planes „Stockforthsweg“ vom 09.07.2013(Aufsteller. Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg) werden hingewiesen.
- Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III der Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.
- Pflanzliste und –qualitäten (Vorschlag):

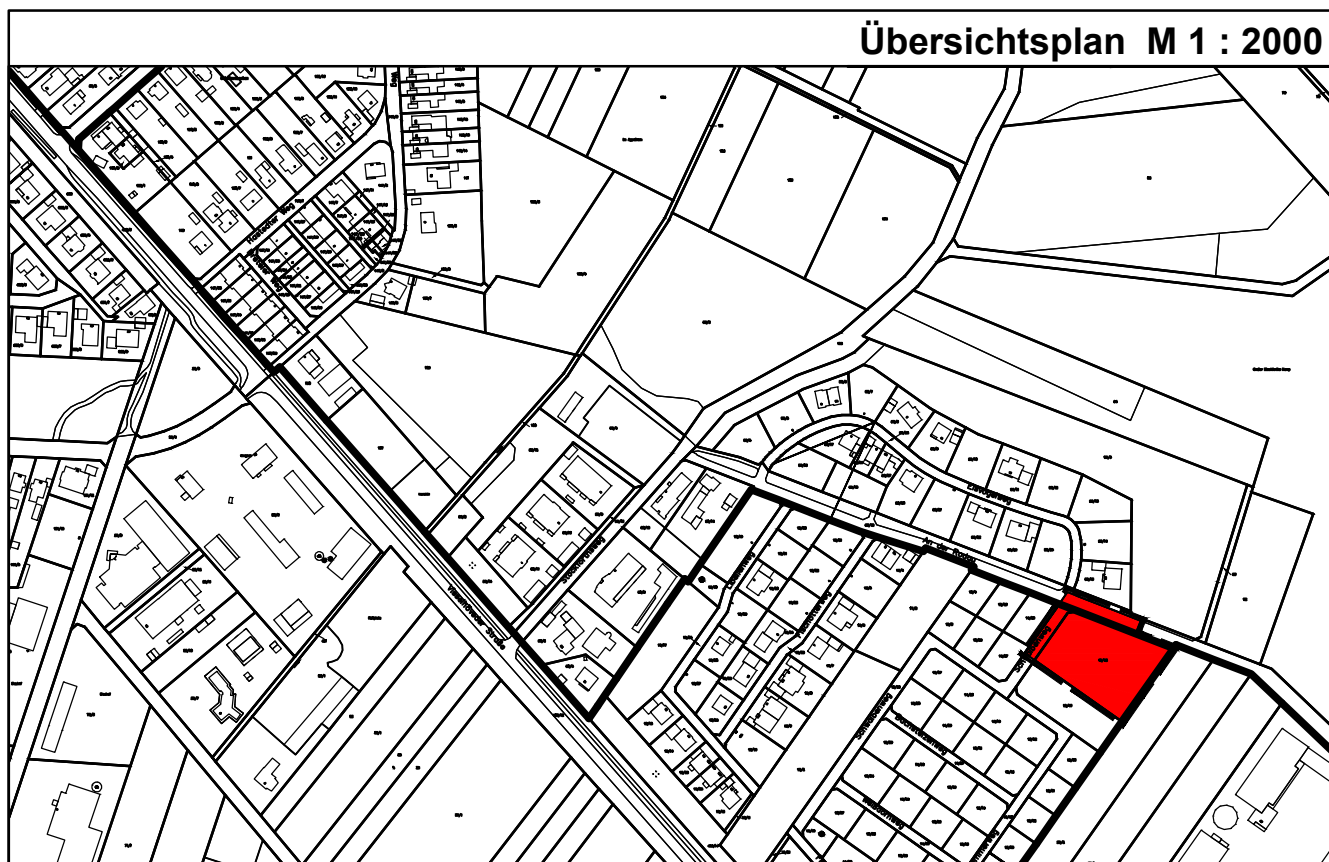
Bäume, 2. Ordnung, 2x v ohne Ballen, StU 14-16 cm

- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Eberesche oder Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Sandbirke (*Betula pendula*)

Sträucher, 2x v, ohne Ballen

- Gemeiner Hasel (*Corylus avellana*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Grauweide (*Salix cinerea*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Die Verwendung von einheimischen Gehölzen aus regionaler Herkunft – Herkunftsgebiet 1, Nordwestdeutsches Tiefland – wird vorgeschrieben, gem. BNatSchG § 41 Abs. 2.



Präambel des Bebauungsplanes Nr. 108

1.Änderung

--An der Rodau--

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

Rotenburg(Wümme),

L.S.

.....
(Der Bürgermeister)

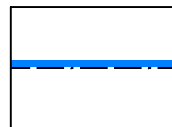
PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



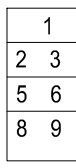
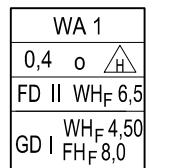
1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

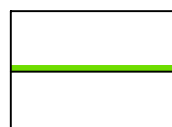


- Art der Nutzung
- Grundflächenzahl
- Bauweise
- Bauweise - Hausform
- Dachform
- Anzahl der Vollgeschosse
- Wandhöhe
- Dachform
- Anzahl der Vollgeschosse
- Wandhöhe
- Firsthöhe

6. Verkehrsflächen

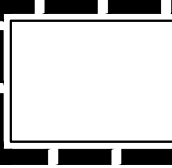


6.1. Straßenverkehrsflächen

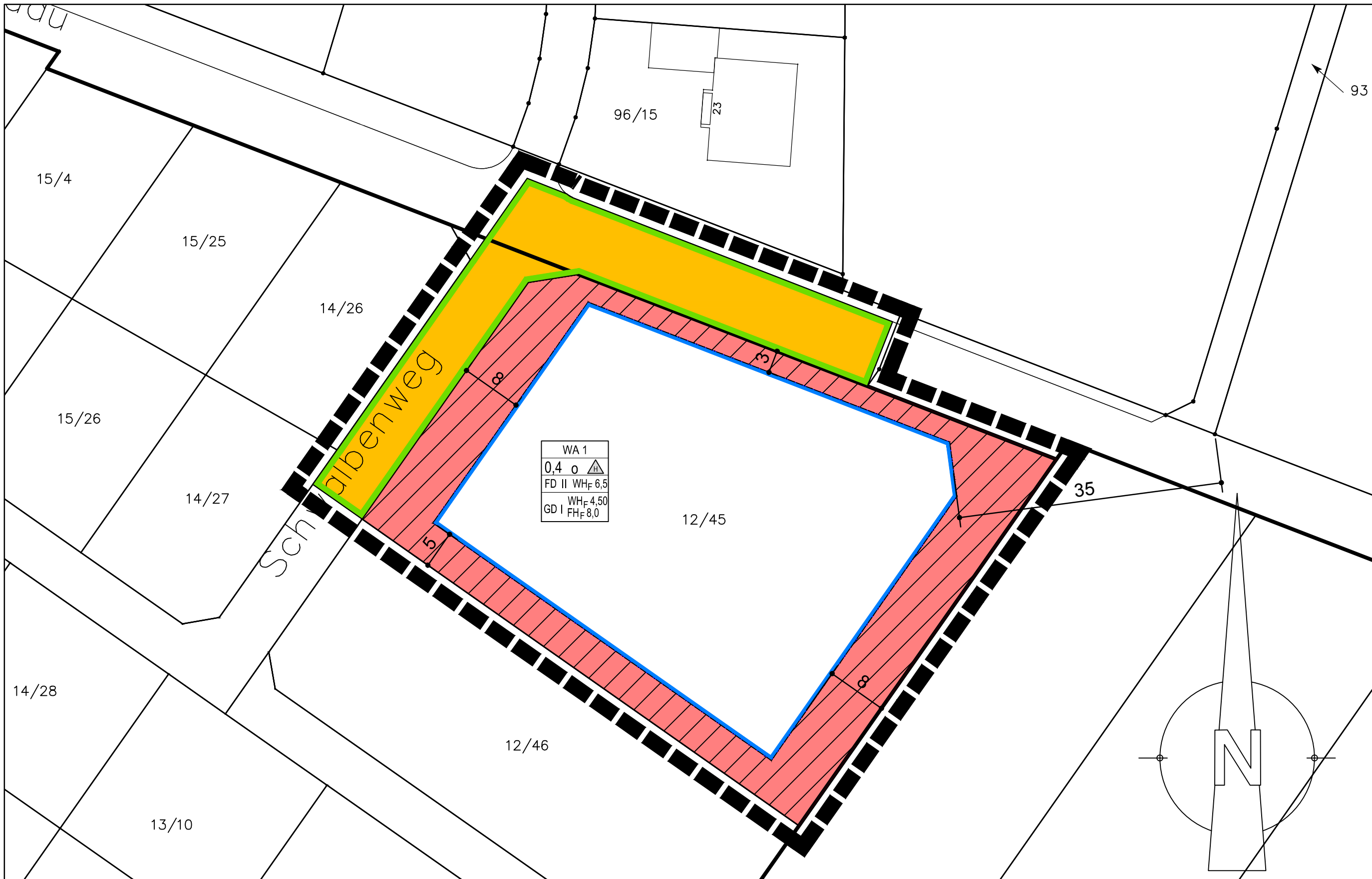


6.2. Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen



15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.108, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Rotenburg (Wümme), den L.S. (Der Bürgermeister)	1. Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108, 1. Änderung 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. 108, 1. Änderung hat in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 *Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2018* 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 Januar 2018 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)	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 108, 1. Änderung 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.108, 1. Änderung wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg(Wümme). Rotenburg (Wümme), den SIOAR Clemens Bumann L.S. (Der Bürgermeister)	Verletzung von Vorschriften Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 108, 1. Änderung 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. 108, 1. Änderung nicht geltend gemacht worden. Rotenburg (Wümme), den L.S. (Der Bürgermeister)

Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr.108

1. Änderung - An der Rodau -

ENTWURF

(mit örtlichen Bauvorschriften)

M 1 : 500