

Präambel des Bebauungsplanes Nr. 127
 -- Grafeler Damm - Südost --
 (mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund des § 4 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 10 und 56 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diesen Bebauungsplan Nr. 127 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den

L.S. _____
 (Der Bürgermeister)

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,3/0,4 Grundflächenzahl
 - II/II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - TH -4,50 m Traufhöhe, als Mindest- und Höchstmaß
 - FH -1,50 m Firsthöhe, als Mindest- und Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - 0 Art der Bauweise: offene Bauweise
 - EH Bebauungsart: nur Einzelhäuser / Hausgruppen
 - ED Bebauungsart: nur Einzelhäuser/ Doppelhäuser
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Rad- und Gehweg
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzen: Bäume
 - Anpflanzen: Sträucher
- Sonstige Planzeichen**
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

Textliche Festsetzungen

I. 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 3 bis WA 6 für Einzelhäuser zwei Wohnungen und für eine Doppelhaushälfte eine Wohnung festgesetzt.

II. Maß der baulichen Nutzung
 Die zulässige Grundfläche GR 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. 0,6 überschritten werden.

III. 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 der Fahrbahndecke der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche herangezogen.

IV. Erschließung
 Im Plangebiet in WA3 – WA6 ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4,00 m zulässig.

V. 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.

VI. Grünordnung
 1. 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.
 2. In den allgemeinen Wohngebieten sind je Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbau (Stammumfang 14 cm) zu pflanzen.
 3. Auf der durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzten Fläche ist eine dreireihige Hecke aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen.

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. 127 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete.

2. Gestaltung und Höhenangaben

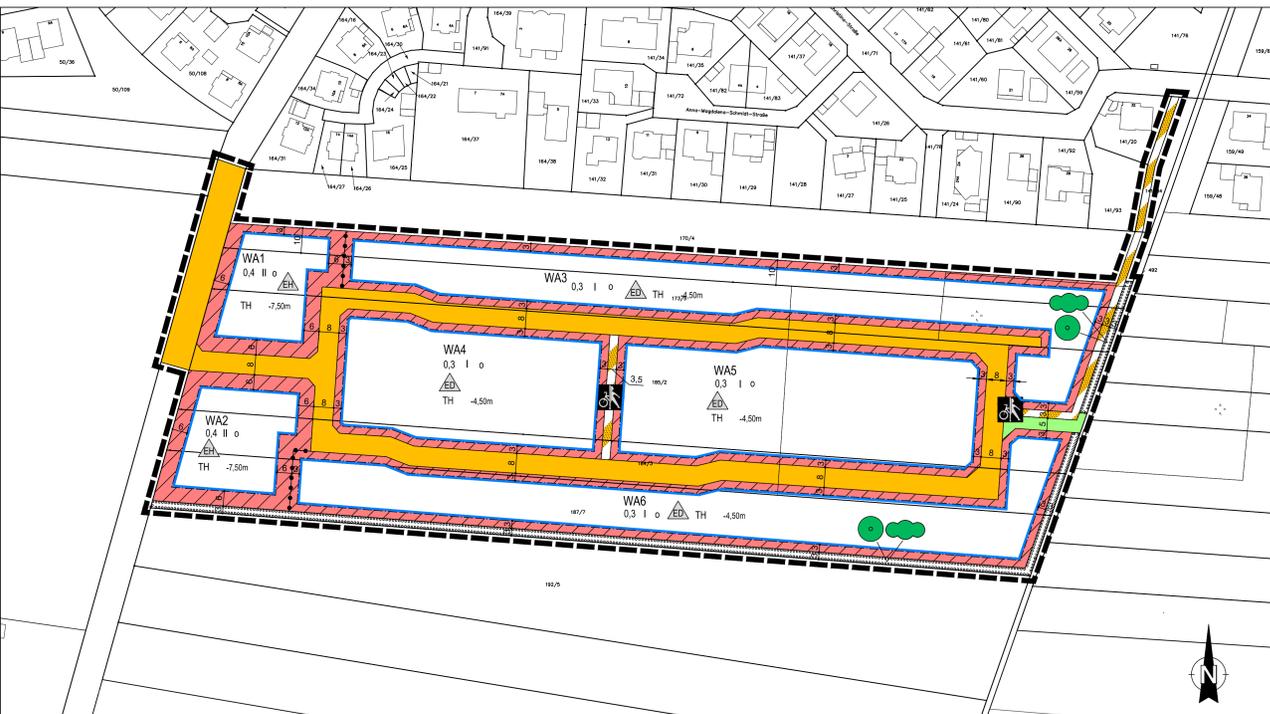
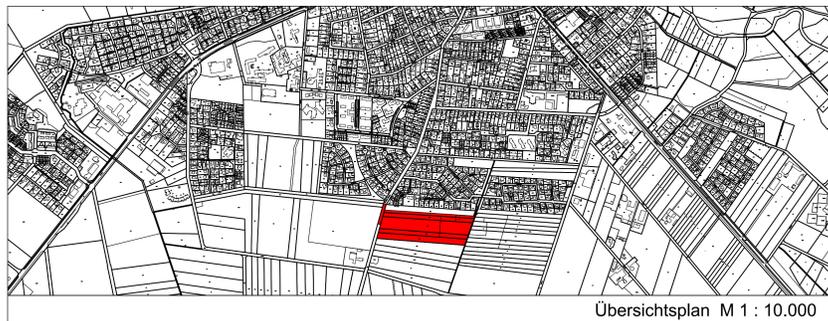
- Bei geneigten Dächern ab 25° sind ausschließlich nicht glänzende und reflektierende rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Solaranlagen sind in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach anzubringen.
- Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der Gebäude dürfen höchstens 0,50 m über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes) liegen.

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.

HINWEISE

- Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen, insbesondere die Abwasserbeseitigungssatzung in der jeweils geltenden 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.
- Nach § 9 Abs. 2 Niedersächsischer Bauordnung ist insbesondere darauf zu achten, dass gem. § 9 Abs. 2 NBauO nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
- Auf die Geotechnischen Erkundungen für den Bebauungsplan Nr. 127 „Grafeler Damm - Südost“ der Stadt Rotenburg (Wümme), Projekt Nr. 2086, Geologie Und Umweltechnik, Dipl.-Geologe Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck, i.d.F.v. 09.12.2015 wird hingewiesen.
- Auf das Geruchsgutachten für den Bebauungsplan Nr. 127 „Grafeler Damm - Südost“ der Stadt Rotenburg (Wümme), Projekt Nr. 15.180, Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart i.d.F.v. 24. Juli 2015 wird hingewiesen.
- Auf das Staugabensystem Ahbeck Stadt Rotenburg (Wümme), Projekt Nr. 4616-E, INGENIEUR-DIENST-NORD, Oytén i.d.F.v. 13. Februar 2009 wird hingewiesen.



Aufstellungsbuch
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 127 beschlossen.
 Der Aufstellungsausschuss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am öffentlich bekannt gemacht.
 Rotenburg (Wümme), den

L.S. _____
 (Der Bürgermeister)

Planunterlagen
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 03021*
 Herausgeber: Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen (GLN) Regionaldirektion Osnabrück-Katzenamt Rotenburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
 Stand vom Januar 2021

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthofotografie ist einwandfrei möglich.

Rotenburg (Wümme), den

Katzenamt Rotenburg

L.S. _____
 (Unterschrift)

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 127 wurde ausgefertigt vom Bauamt, Abteilung Stadtplanung der Stadt Rotenburg (Wümme).

Rotenburg (Wümme), den

SICR Clemens Bumann

L.S. _____
 (Der Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 127 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der Auslegung wurden am öffentlich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 127 hat in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschriften vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rotenburg (Wümme), den

L.S. _____
 (Der Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 127 nach Prüfung aller eingegangenen 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)

Inkrafttreten
 Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 127 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan Nr. 127 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme), den

L.S. _____
 (Der Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften
 Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 127 sind die Verletzung von Verfahrensvorschriften oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verfahren des Bebauungsplans und des Flächenzuzugsplans und Mängel des Abwägungsprozesses beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 127 nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den

L.S. _____
 (Der Bürgermeister)

Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr.127

-- Grafeler Damm - Südost --

ENTWURF

(mit örtlichen Bauvorschriften)

M 1 : 1000