

Übersichtsplan M 1 : 10.000

- Art der baulichen Nutzung
 - WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,25/ 0,4 2.5. Grundflächenzahl
 - II 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - TH -10,0m 2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - o 3. Art der Bauweise: Offene Bauweise
 - EH 3.1. Bebauungsart: nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
 - EH 3.1. Bebauungsart: nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsfächen
 - 6.1. Straßenverkehrsfächen
 - 6.3. Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - Rad- und Gehweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen
 - 9. Öffentliche Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzen: Bäume
 - Anpflanzen: Sträucher
- Sonstige Pflanzzeichen
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

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 2 bis WA 8 für Einzelhäuser zwei Wohnungen und für eine Doppelhaushälfte eine Wohnung festgesetzt.
- 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.
- 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.
- Erschließung**
Im Plangebiet in WA2 – WA8 ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4,00 m zulässig. Die Erschließung des WA1 erfolgt nur über den Grafeler Damm.
- 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 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.
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind je Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Stammumfang 14 cm) zu pflanzen.
 - 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)
- Der Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die im Bebauungsplan Nr. 127 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete.
 - Gestaltung und Höhenangaben**
 - Im WA 2 bis WA8 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 4,50 m als Höchstmaß eine Firsthöhe von 8,00 m 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 6,50 m 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 Querriegel zulässig.
 - In WA1 bis WA8 sind je Doppelhaus und je Hausgruppe aneinandergebaute Gebäude profil- und höhenliegend auszuführen und einheitlich in Dachform, Dachdeckung und Bauart (Materialien) zu gestalten.
 - Bei geneigten Dächern ab 25° sind ausschließlich nicht glänzende und reflektierendere rote, braune und anthrazitfarbene Dachdeckungs-materialien 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 Grundstücks) liegen.
 - Stellplätze**
Zufahrts-, Wege-, Stellplatzflächen usw. dürfen nur mit versickerungsfähigem Belagsmaterial befestigt werden.
 - Ordnungswidrigkeit**
Wer gegen die örtliche Bauvorschrift zuwiderhandelt begeht eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 Abs. 3 NBauO und kann mit einem Bußgeld belegt werden.

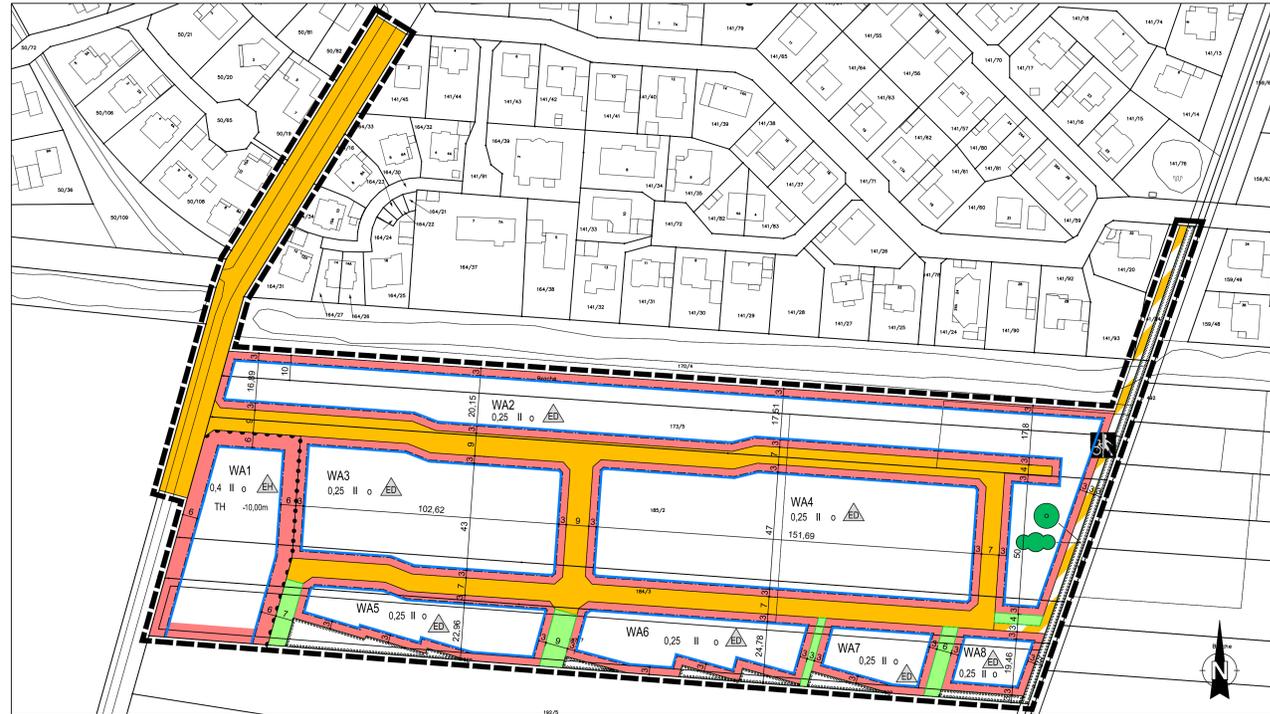
HINWEISE

- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 127 „Grafeler Damm - Südost- bieleiten die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 84 „Grafeler Damm - Ost“ sowie Nr. 92 „Staugraben zwischen Am Abbeek und dem Graben am Ostende der Königin-Christina-Straße südlich angrenzend an die Wohngebiete des Grafeler Damms“ bestehen, auch wenn durch den Bebauungsplan Nr. 127 Einschnitte erfolgen.
- Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen, insbesondere die Abwasserbeseitigungsatzung 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 mögliche landwirtschaftliche Immissionen im Süden und Westen des Plangebietes wird hingewiesen.
- Sollten bei Erdarbeiten unnatürliche Bodenverfärbungen und/ oder Gerüche festgestellt werden, ist die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu informieren.
- Auf die Geotechnischen Erkundungen für den Bebauungsplan Nr. 127 „Grafeler Damm - Südost“ der Stadt Rotenburg (Wümme), Projekt Nr. 2086, Geologie und Umwelttechnik, Dipl.-Geologe Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck, i.d.F.v. 09.12.2015 wird hingewiesen.
- Auf das Geruchgutachten für den Bebauungsplan Nr. 127 „Grafeler Damm - Südost“ der Stadt Rotenburg (Wümme), Projekt Nr. 15.180, Ingenieurbüro Prof. Dr. Odenburg, Oederquart i.d.F.v. 24. Juli 2015 wird hingewiesen.
- Auf das Staugrabenystem Abbeek Stadt Rotenburg (Wümme), Projekt Nr. 4616-E, INGENIEUR-DIENST-NORD, Oytan i.d.F.v. 13. Februar 2009 wird hingewiesen.

Präambel des Bebauungsplanes Nr. 127

– Grafeler Damm - Südost –
(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. 127 bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden örtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Rotenburg (Wümme), den
L.S. (Der Bürgermeister)



Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 127 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am öffentlich 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. 127 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. 127 hat in der Zeit von bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Den betroffenen Tägern öffentlicher Belange wurde mit Anträgen vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Rotenburg (Wümme), den L.S. (Der Bürgermeister)
Planunterlagen Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 "Quelle": Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 62021* LGLN Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (GLN) Regimenter Oberdorf - Katasteramt Rotenburg Stand vom Juli 2021	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)
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortschneise ist einsehbar möglich. Rotenburg (Wümme), den Katasteramt Rotenburg L.S. (Unterschrift)	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)
Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 127 wurde angefertigt vom Bauamt/Abteilung Stadtplanung der Stadt Rotenburg (Wümme). Rotenburg (Wümme), den SIDOR Clemens Bumann	Verletzung von Vorschriften Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 127 sind die Verletzung von Normen oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und Mängel des Abwägungsverganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes 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