

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 1 und WA 2 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. Gärten und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche insgesamt bis zu einer Grundflächezahl (GRZ) von höchstens 0,49 bzw. 0,6 überschritten werden.

III. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGE

Die zulässige Grundfläche GR darf durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Gärten und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche insgesamt bis zu einer Grundflächezahl (GRZ) von höchstens 0,49 bzw. 0,6 überschritten werden.

IV. ERSCHLIEßUNG

Im Plangebiet 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 der überbaubaren Flächen errichtet werden.

VI. GRUNDORDNUNG

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume und Sträucher sind durch geeignete Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und bei Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen zu schützen.
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.

HINWEISE

- Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen, insbesondere die Abwasserbeseitigungsatzung in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.
- Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Potentialeinschätzung/Konkordanz berücksichtigt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen werden in der Folge des Planverfahrens für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der EU-VRL Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgetestet.
- Zum Schutz von Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten, die an Gehölzen nisten, dürfen Gebiete im Zeitraum vom 01.05. bis 01.10. eines Jahres nicht entfernt werden.
- Bei Bauarbeiten sind die Bestimmungen der DIN 18920:2002-08 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzensbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die Regelungen der DLRG-P 4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen", Ausgabe 1999, zu beachten.
- Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III der Stadtwerke Rotenburg(Wümme) GmbH.



Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 64 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

1. Der Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die im Bebauungsplan Nr. 49 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete.

2. Gestaltung und Höhenangaben

Bei geneigten Dächern ab 25° sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Dachdeckungsmaterialien zulässig. Satteldächer sind in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach anzubringen.

Die maximale Dachneigung für dreigeschossige Gebäude im WA 3 sowie für eingegeschossige Gebäude im WA 1 beträgt 20°. Die Oberkante der Erdgeschosszufahrten der Gebäude dürfen höchstens 0,50 m über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen.

3. Stellplätze

Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Zufahrten, Wege, Stellplätze usw. dürfen nur mit versickerungsfähigem Belagmaterial belegt werden, ausgenommen die Zufahrtflächen im WA 3.

Wer gegen die örtliche Bauvorschrift zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 50 Abs. 3 NBauO und kann mit einem Bußgeld belegt werden.

Präambel des Bebauungsplanes Nr. 49
- Brockeler Straße Nord-Ost -

(mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 64 der Niedersächsischen Bauordnung in Verbindung mit § 59 Abs. 1 Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften 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. 49 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 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 und die Begründung zugewiesen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden 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 2012

LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionalfunktion: Verden
Katasteramt Rotenburg

Einwirkfaden

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die nichtabwärtigen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Stand vom September 2012.

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Rotenburg (Wümme), den 29.04.2014
Katasteramt Rotenburg

L.S. (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg (Wümme)

Rotenburg (Wümme), den 29.04.2014

Dr.-Ing. Gernot Burjan

Setzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 49 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)

Einwirkfaden

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 49 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 49 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme), den
L.S. (Der Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 49 sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenzonenplans sowie die Verletzung des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 49 nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den
L.S. (Der Bürgermeister)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA 1 Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung

Maß der baulichen Nutzung

0,3 - 0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I als Höchstmaß im WA 1 + 2

II - III zwingend und als Höchstmaß im WA 3

Höhe baulicher Anlagen im WA 1 und WA 3

TH Traufhöhe in Meter als Höchstmaß
Bezugspunkt: Fahrtrahnhöhe der nächstgelegenen öffentlichen Straße

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

O Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Überbaubare Fläche
Nicht überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Rad- und Fußwege

Grünfläche

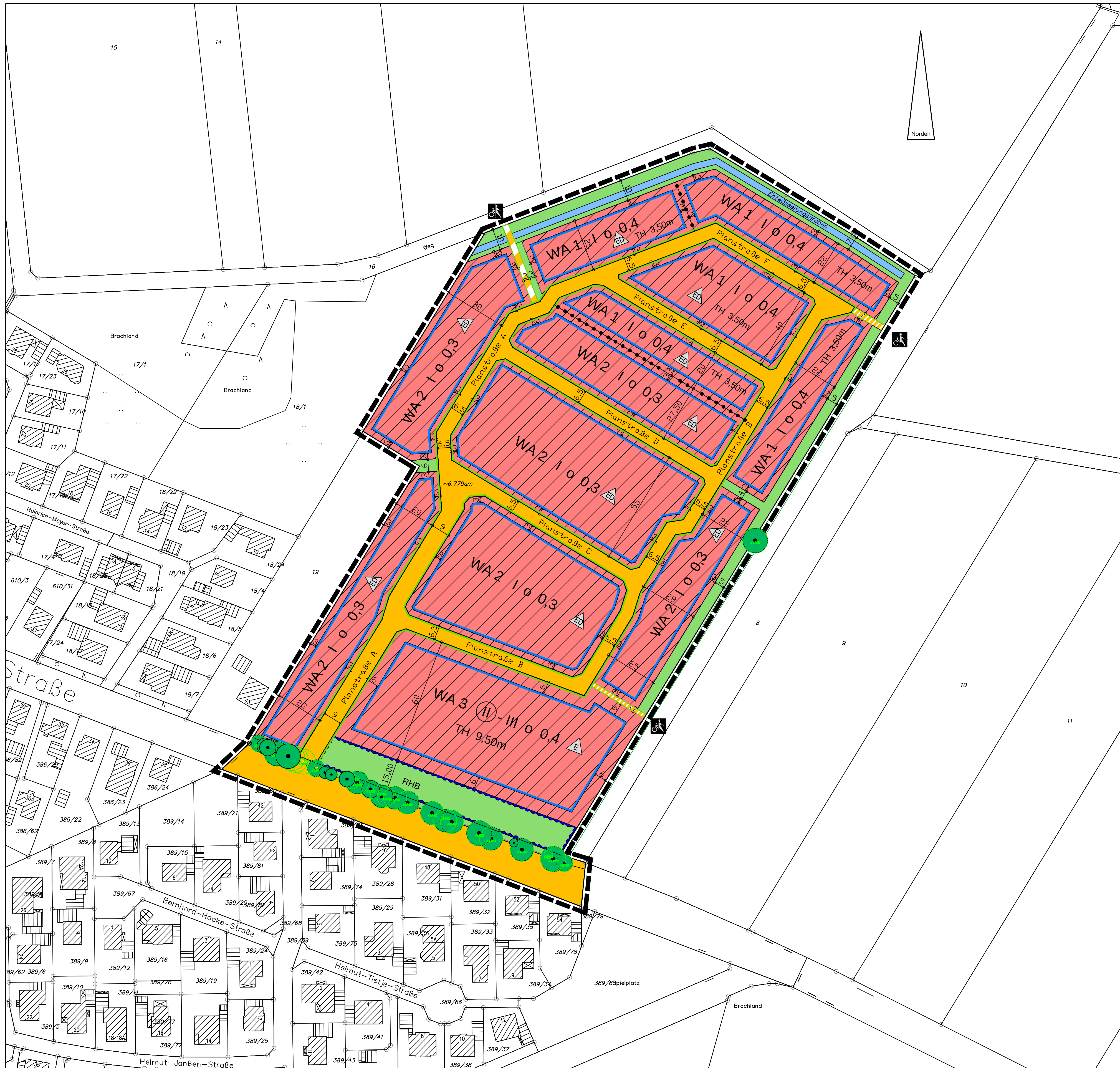
Grünfläche

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
RHB Regenrückhaltebecken
Entwässerungsgraben
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

HINWEISE

Bäume, die zu erhalten sind
Bäume, die entfernt werden können



Stadt
Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr.49

-- Brockeler Straße Nord-Ost --

(Mit örtlichen Bauvorschriften)

M 1 : 1000