Präambel des Bebauungsplanes 11 D

2. Änderung

--Gebiet zwischen Harburger Straße und Brandenburger Straße-
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung in Verbindung mit § 58 Abs. 1 Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diesen Bebauungsplan Nr.11 D, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den untenstehenden Textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

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

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die im Bebauungsplan Nr. 11 D, 2. Änderung festgesetzten allgemeinen Wohngebiete.

2. Gestaltung und Höhenangaben

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Gebäude mit symmetrischen Sattel- und Walmdächern mit einer Dachneigung zwischen 22 und 25° zulässig. Es sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien 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 Grundstückes) liegen.

3. Nebengebäude und Gemeinschaftsstellplätze

Nebengebäude und Gemeinschaftsstellplätze sind nur in der vorgegebenen Fläche zulässig. Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Wege- und Stellplatzflächen dürfen nur mit versickerungsfähigem Belagsmaterial befestigt werden, ausgenommen die Zufahrten.

4. Ordungswidrigkeit

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

Textliche Festsetzungen

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA): Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die zugelassene Grundfläche GR darf durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche insgesamt bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) vonh höchstens 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.
Als Bezugspunkt wird die Höhenlage der Fahrbahndecke der nächstgelegenen öffentlichen

Verkehrsfläche herangezogen.

Die Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten oberirdischen Gemeinschaftsstellplätze oder alternativ in der Tiefgarage nachzuweisen.

alternativ in der Tiefgarage nachzuweisen. Ist der Nachweis in der Tiefgarage erfolgt, sind bis zu 6 weitere Stellplätze oberirdisch für Besucher zulässig.

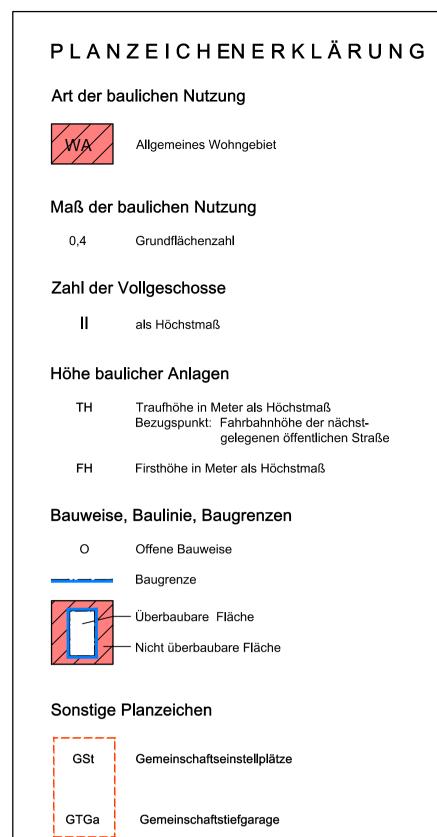
V. GRÜNORDNUNG

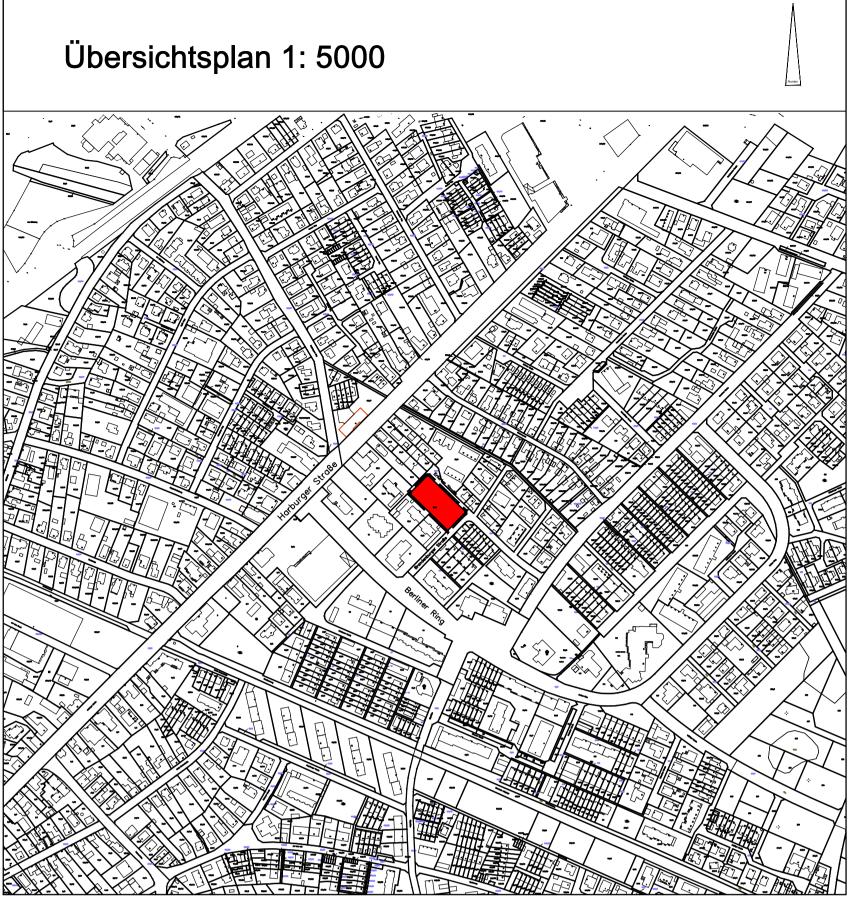
IV. STELLPLÄTZE

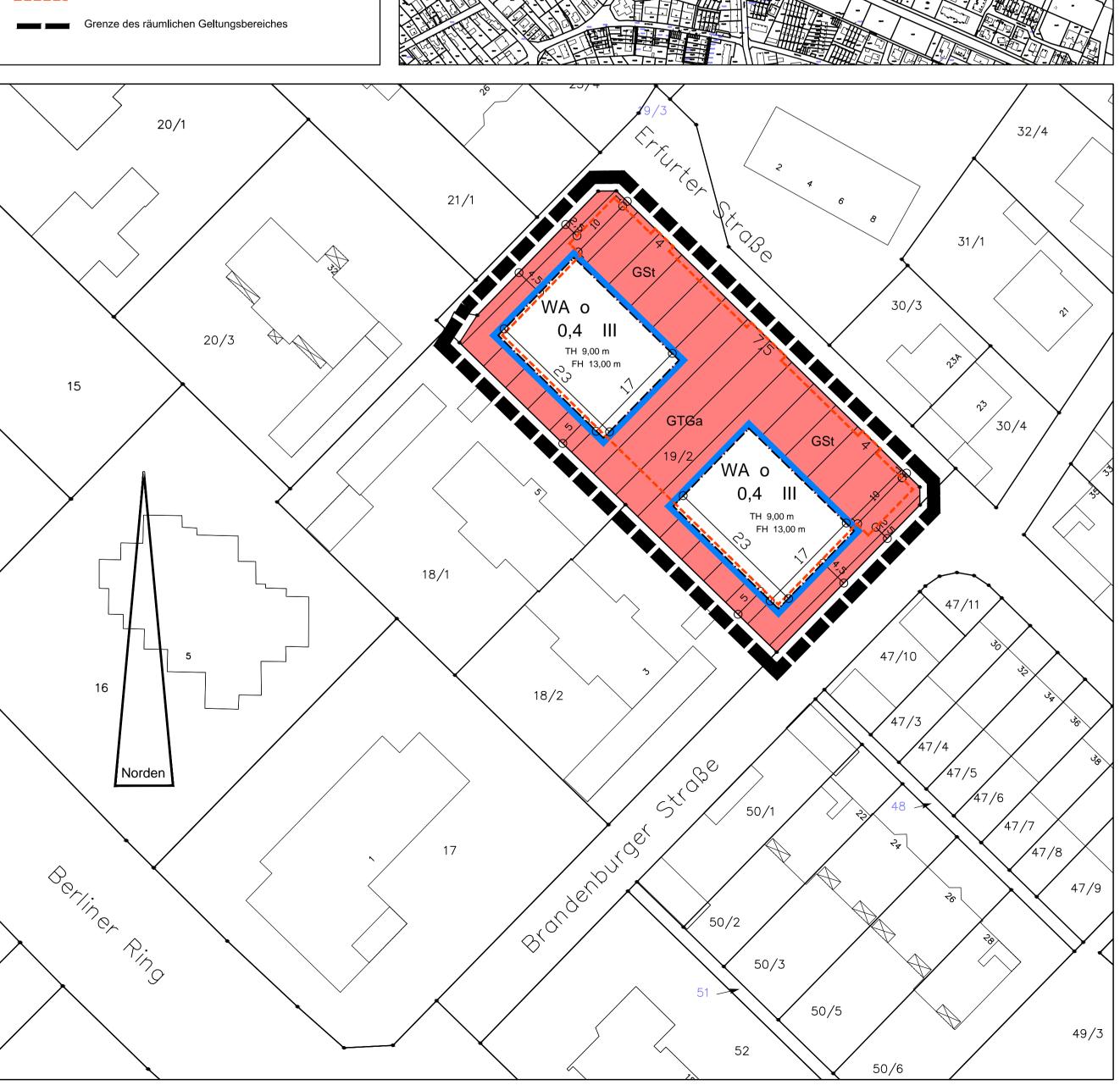
Die nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen genutzt werden. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen,

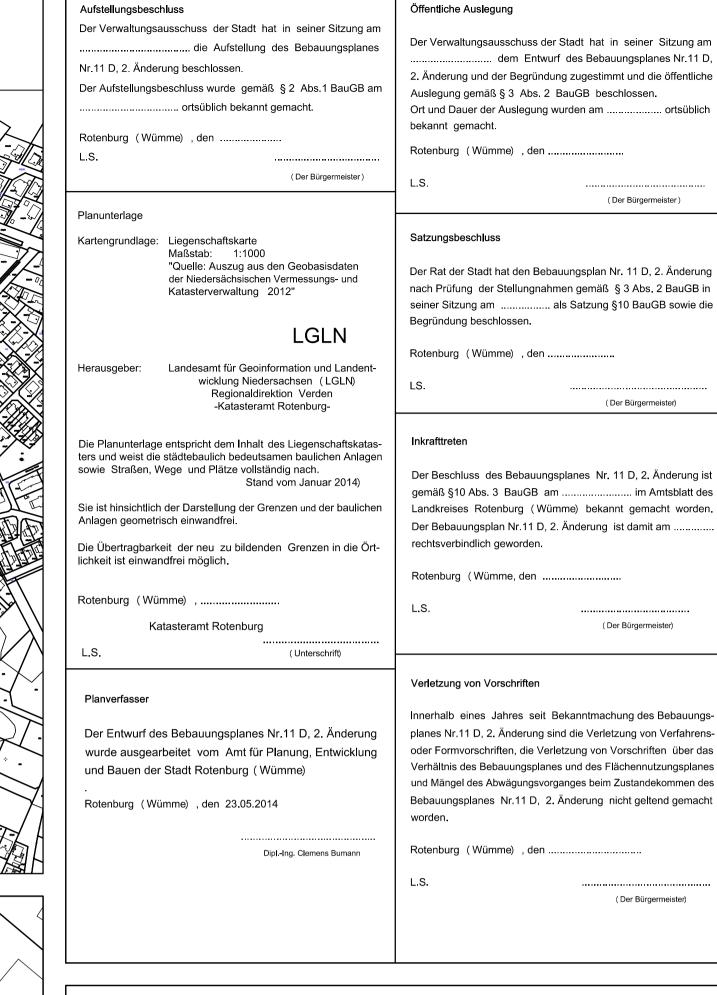
Hinweise

- 1. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen, insbesondere die Abwasserbeseitigungssatzung in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.
- 2. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III der Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH









Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr.11 D (EX) å^\'\}*

ËÄÕ^àã^ơÁ¸ã~&@}ÁPæàà`¦*^¦ÁÛdæi^Á\}å Ó¦æ)å^}à`¦*^¦ÁÛdæi^ÆË

Q ãó\$¦dã&@}ÁÓæĕç[¦•&@ãe^}D

QQ Áç^¦^ã, ~~&&@^}ÁX^¦~~æ@^}Á*^{ êi ÁnFHÁÓæĕÕÓD

M 1 : 500