

Örtliche Bauvorschriften  
(§§ 56 und 97 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

- Im allgemeinen Wohngebiet sind
  - Gebäude mit symmetrischen Sattel-, Zelt- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von max. 35° zulässig oder
  - Im Falle der Ausbildung von Dachgeschossen als Staffelgeschoss auch Flachdächer bzw. gering geneigte Pultdächer bzw. nach innen geneigte, kombinierte Pultdächer mit Dachneigungen von max. 5° zulässig.
- Die Dächer sind mit Dachpfannen oder –ziegel in den Farben rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz einzudecken. Bei Pultdächern sind auch andere Materialien zulässig. Das Aufbringen von Sonnenkollektoranlagen ist zulässig.
- Bei Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen sind auch andere Dachneigungen oder Flachdächer bzw. andere Dachmaterialien oder -farben zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete

**4 Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

**0,3** Grundflächenzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**0** Art der Bauweise: offene Bauweise

**Baugrenze**

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen: Bäume

Anpflanzen: Sträucher

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. BauNVO sind die zulässigen Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der baulichen Anlagen, wie z.B. Stellplätze und Garagenanlagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis max. 0,6 überschritten werden.

3. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 1) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Auf dem festgesetzten Pflanzstreifen entlang der Südgrenze des Plangebietes ist auf dem Baugrundstück eine 3 m breite Fläche mit Bäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen.

Pflanzqualität Bäume: Hochstamm, 2xv/3xv, Stammumfang 14/16

Pflanzqualität Sträucher: Verpflanzt, ohne Ballen, 3-5 Triebe, 100-150cm

Bäume: Vogelkirsche (Prunus avium)

Eberesche (Sorbus aucuparia)

Gemeine Traubenkirsche (Prunus padus)

Schwarzerle (Alnus glutinosa)

Stieleiche (Quercus robur)

Sträucher: Haselnuss (Corylus avellana)

Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)

Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)

Faulbaum (Rhamnus frangula)

Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

Salweide (Salix caprea)

Sicherung Baumpflanzungen: Pro Hochstamm sind mind. zwei Anbindepfähle inkl. Anbindung oder eine unterirdische Wurzelballenverankerung anzubringen.

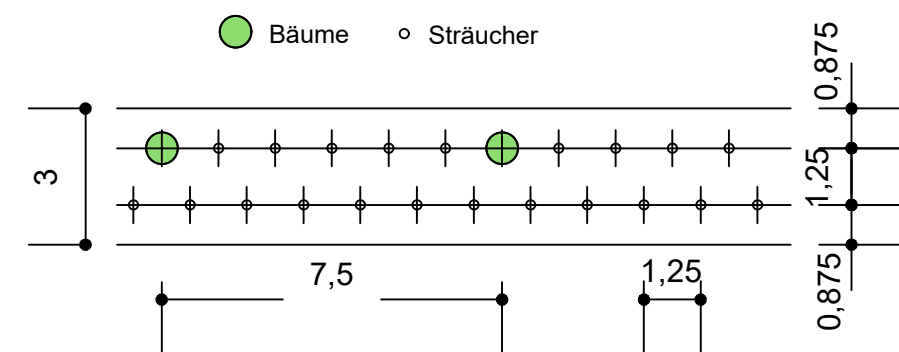
Pflanzabstand Bäume: 7,5m

Pflanz- und Reihenabstand Sträucher: 1,25m (in Gruppen aus jeweils

3-4 Exemplaren der gleichen Strauchart)

3-Meter Streifen: zweireihige Pflanzung

Pflanzschema 3m: o.M.



Schonende Form- und Pflegeschnitte, die dem Erhalt oder der Gesunderhaltung von Bäumen und Sträuchern dienen, sind (bedarfsorientiert) zulässig.

Bäume sind nicht zurückzuschneiden.

- 2) Der Pflanzstreifen ist dauerhaft zu pflegen bzw. bei Abgang zu ersetzen.

- IV. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die festgesetzte Fläche dient als Gewässerrandstreifen und ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Hinweise

- Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Stadt Rotenburg (Wümme), insbesondere die Abwasserbeseitigungssatzung, in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
- 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.
- Wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 Abs. 3 NBauO und kann mit einem Bußgeld belegt werden.

Präambel des Bebauungsplanes Nr. 84 3. Änderung

--Grafeler Damm - Ost--

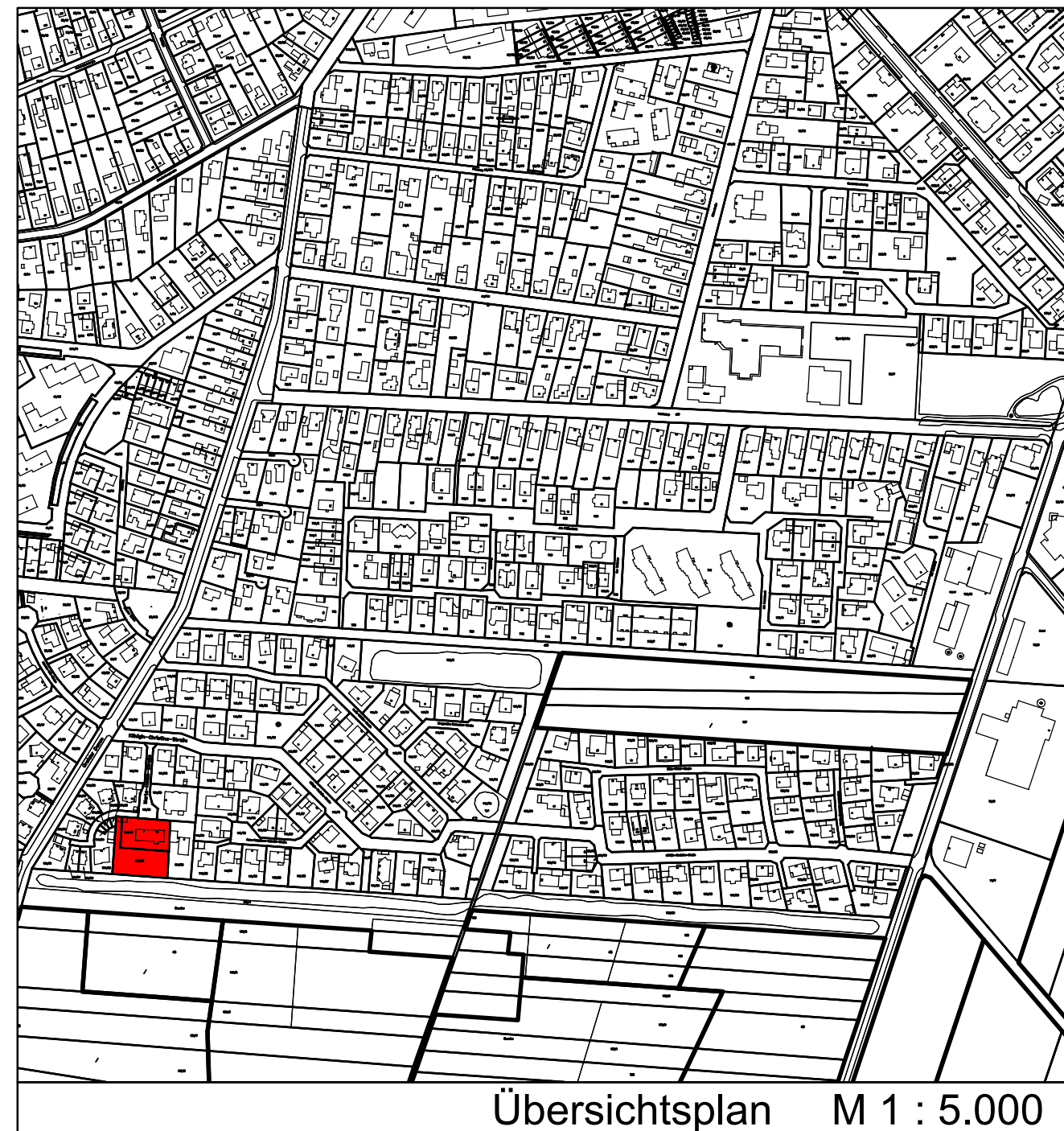
(mit örtlichen Bauvorschriften)

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. 84 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S.

(Der Bürgermeister)



Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S.

(Der Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 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 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 hat in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 nach Prüfung aller eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S.

(Der Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S.

(Der Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 sind die Verletzung von Verkehrs- oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S.

(Der Bürgermeister)

# Stadt Rotenburg (Wümme)



## Bebauungsplan Nr. 84 3.Änderung

-- Grafeler Damm - Ost --

-ENTWURF-

(mit örtlichen Bauvorschriften)

M 1 : 500