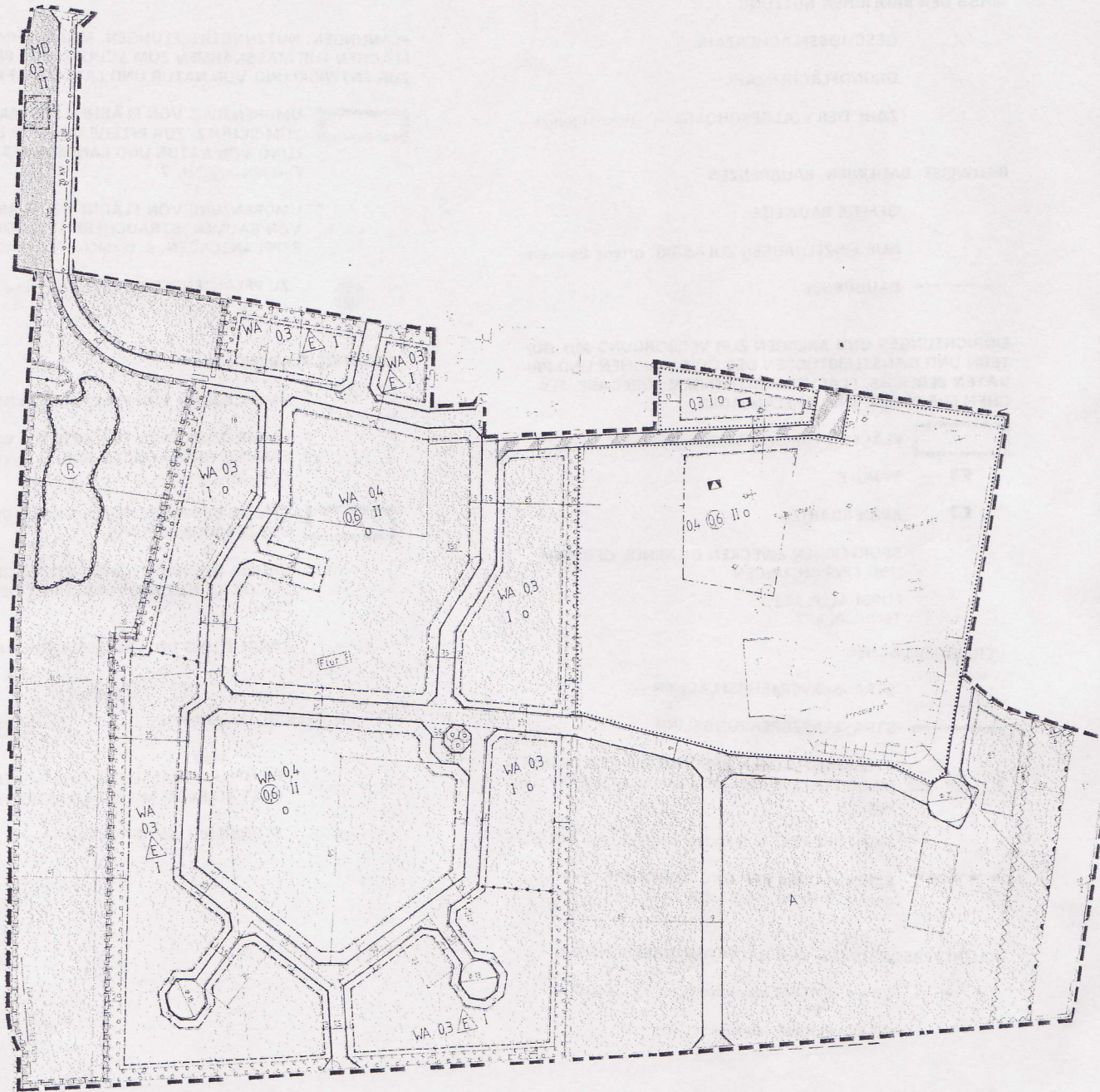
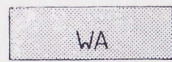


BEBAUUNGSPLAN „SÜDFELD“



ART DER BAULICHEN NUTZUNG



ALLGEMEINE WOHNGEBIETE, s. textliche Festsetzung Ziff. 1



DORFGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



GESCHOSSFLÄCHENZAHL



GRUNDFLÄCHENZAHL



ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze

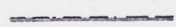
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



OFFENE BAUWEISE



NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG, offene Bauweise



BAUGRENZE

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN



FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF



SCHULE



KINDERGARTEN

SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN



FUSSBALLPLATZ



TENNISPLATZ



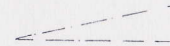
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG Fuß- und Radweg, Feuerwehr- und Rettungsweg



SICHTDREIECK, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

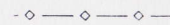


BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG



20 kV-LEITUNG oberirdisch, mit beidseitigem Schutzstreifen



20 kV-LEITUNG unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN



GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH, s. textliche Festsetzung Ziff. 4,5

SPORTPLATZ

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES



REGENRÜCKHALTEBECKEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 6

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, s. textliche Festsetzung Ziff. 7

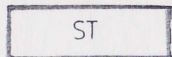


UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN



ZU PFLANZENDER BAUM, s. textliche Festsetzung
Ziff. 9

SONSTIGE PLANZEICHEN



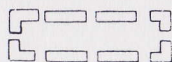
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON DER BE-
BAUUNG FREIZUHALTEN SIND, s. textliche Festset-
zung Ziff. 12



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANS

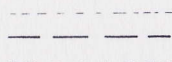


GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTAL-
TUNG

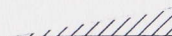


ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



RICHTFUNKTRASSE DER DEUTSCHEN BUNDES-
POST TELEKOM MIT SCHUTZSTREIFEN



STÖRSICHTFLÄCHE (Bahnanlagen)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die zulässige Versiegelung der Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur unter folgender Voraussetzung um bis zu 50 % überschritten werden.
 - nicht transparente Dachflächen werden dauerhaft begrünt,
 - Stellplätze, Zufahrten, Terrassen u.ä. werden wasserdurchlässig befestigt mit breitfugig verlegtem Pflaster (mehr als 25 % Fugenteil), Rasensteinen, Schotterrasen o.ä.
2. Höhenlage der baulichen Anlagen:
Die Oberfläche des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OFFEG) darf bei ebenem Gelände und I-geschossiger Bauweise nicht höher als 0,60 m und bei II-geschossiger Bauweise nicht höher als 1,00 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe).
Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt.
Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlage dies erfordern.
3. Im Bereich von Sichtdreiecken und -flächen sind unzulässig:
 - a) Stellplätze und Garagen
 - b) Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkrone.
Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.
4. Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz innerhalb der Fläche mit der Kennzeichnung A ist die Errichtung eines eingeschossigen Vereinstheimes, einschl. der erforderlichen Funktionsräume, mit einer max. Grundfläche von 300 qm zulässig.
5. Bei der Errichtung von Stellplätzen und zugehörigen Nebenanlagen innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" ("A") ist ein Abstand von mindestens 60 m zur Grenze des westlich angrenzenden allgemeinen Wohngebietes (WA) einzuhalten.

Für die in der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Regenwasserrückhaltung gilt:
Die Gewässer (Teich, Bäche) sind in einem naturnahen Zustand anzulegen bzw. zu belassen und ständig zu unterhalten.

7. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind Eingriffe und Veränderungen nicht zulässig. Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und im Falle des Absterbens durch gleiche zu ersetzen.

3. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a + b BauGB.
Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt folgendes:

- a) Je 3 qm Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz wie Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Erle, Schwarzer Holunder zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stck. je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedenen Arten zu pflanzen.
- b) je 20 qm Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz wie Eberesche, Vogelkirsche, Erle, Esche, Feldahorn, Eiche, Hainbuche sowie hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
- c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

9. Für die im Plan festgesetzten anzupflanzenden Bäume gem. § 9 (1) Ziff. 25a + b BauGB gilt folgendes Pflanzgebot:

- a) Zu pflanzen sind Einzelbäume der Arten
Feldahorn oder Eiche.
- b) Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

10. Auf den privaten Grundstücken sind je angefangene 200 qm versiegelter Fläche 2 großkronige Laubbäume der unter Ziff. 8 der textl. Festsetzungen genannten Arten oder 2 heimische Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen.

11. Für die Versiegelung der Straßenverkehrsfläche ist je 15 lfdm Straße ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum der Arten Feldahorn oder Eberesche zu pflanzen.
Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

12. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche von 20 m vom äußeren, dem Baugrundstück zugekehrten Rand der befestigten Fahrbahn festgesetzt. In diesem Bereich dürfen Hochbauten und Nebenanlagen, auch solche, die nach der NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden.
In diesem Bereich gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Aufgrund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung

§ 1 - GELTUNGSBEREICH

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG gilt für einen Teilbereich des Bebauungsplans "SÜDFELD", Gemeinde Rötgesbüttel, wie dargestellt.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG regelt

- die Gestaltung der Dächer
- die Gestaltung der Gebäudehöhen von baulichen Anlagen
- die Gestaltung der Einfriedungen.

§ 2 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHFORMEN

- (1) Für die Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 38° und 48° zulässig. Die Krüppelwalmdächer dürfen an der Giebelseite höchstens um die halbe Höhe des Giebeldreiecks abgewalmt werden. Die Neigung des Krüppelwalms darf bis 60° betragen.

- (2) Für Nebengebäude - außer Garagen - sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer in der Neigung des Hauptgebäudedaches zulässig. Die Krüppelwalmdächer dürfen an der Giebelseite höchstens um die halbe Höhe des Giebeldreiecks abgewalmt werden. Die Neigung des Krüppelwalms darf bis 60° betragen.
- (3) Für Garagen sind außerdem zulässig:
Flachdächer mit umlaufender Blende und einer Dachneigung von max. 3°. Oder Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 48°.

§ 3 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER DACHDECKUNG

- (1) Für die Deckung der Dächer nach § 2 (1) und § 2 (2) sind nur nichtglänzende Dachsteine aus Ton oder Beton zulässig.
- (2) Die Dachdeckungen nach § 3 (1) sind nur in den Farbreihen ROT der RAL Farbkarte 840 HR zulässig: RAL 2001 (Rotorange), 3000 (Feuerrot), 3016 (Korallenrot) und Mischungen der genannten Farbtöne. Ausnahmsweise sind Solaranlagen bis zu 25 % der zugehörigen Dachfläche zulässig.
- (3) Für Garagen sind auch Grasdächer zulässig.

§ 4 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG DER GEBÄUDEHÖHEN VON BAULICHEN ANLAGEN

(1) Traufpunkt

Der Traufpunkt darf, gemessen von der mittleren Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Straßenachse), bei eingeschossiger Bauweise 4,50 m, bei zweigeschossiger Bauweise 7,20 m nicht überschreiten.

Traufpunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen der Außenseite der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

§ 5 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG, ART UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m als Hecken und 0,80 m als senkrechtstehende Holzlattenzäune zulässig.

Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind nur in einer Höhe von max. 35 cm über Oberkante Straße zulässig.

Pfeiler und Tore dürfen 0,80 m Höhe nicht überschreiten.

§ 6 - ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr (-in), Entwurfsverfasser (-in) oder Unternehmen (-in) vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 6 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis 10.000,00 DM geahndet werden.