

Planzeichen nach PlanZV 90

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1802 /1908) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

überbaubare Fläche
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
nicht überbaubare Fläche

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ 0,4
GRZ 0,4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise
Baugrenze
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Rad- und Gehweg
Öffentliche Parkfläche

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (0 = öffentlich)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17, Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen, H = 4,0 m

Sonstige Planzeichen

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 8 und Nr. 11 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Stellung der baulichen Anlagen = längere Mittelachse des Hauptkörpers = Firstrichtung

Vorgeschriebene Dachform
SD = Satteldach
WD = Walmdach
Vorgeschriebene Dachneigung (Rahmen) z. B. 28° - 36°

Planunterlagen für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenheitskarte Flur: 70 Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, L4-7/2023

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

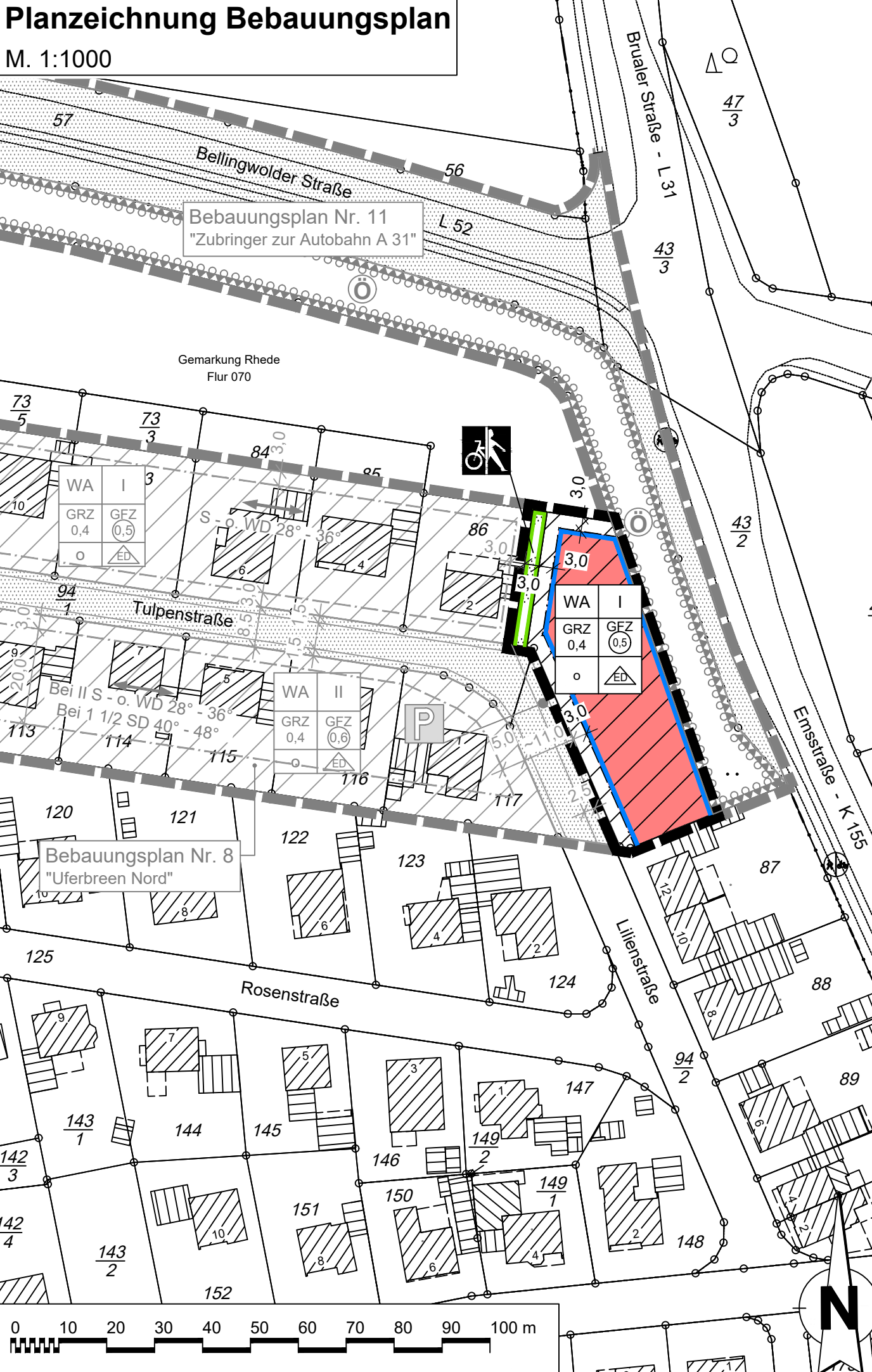
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenheitskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Februar 2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Ortslichkeit ist einwandfrei möglich.

Papenburg, den.....

Katasteramt Papenburg

Siegel

(Unterschrift)



PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3, DES § 10 UND DES § 13 A DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DES § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG UND DES § 58 ABS. 1 NR. 5 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE RHEDE (EMS) DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NACHSTEHENDEN / NEBENSTEHENDEN / OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG UND DER BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

28899 RHEDE (EMS),

(WILLERDING) BÜRGERMEISTER

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 "UFERBREEN - NORD"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 25.04.2023 DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM 09.05.2023 ÖRTSÜBLICH BEKANT GEMACHT.

28899 RHEDE (EMS),

(WILLERDING) BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER

DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 WURDE AUSGEARBEITET VON

regionalplan & uvv planungsbüro peter stetzer gmbh
Grulanstraße 2, 49832 Freren

FREREN, 12.10.2023

PLANVERFASSER

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 25.04.2023 DEM ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß §13A IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 09.05.2023 ÖRTSÜBLICH BEKANT GEMACHT.

DER ENTWURF DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 17.05.2023 BIS 19.06.2023 GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

28899 RHEDE (EMS),

(WILLERDING) BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 13A BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 12.10.2023 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB ABS. 1) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

28899 RHEDE (EMS),

(WILLERDING) BÜRGERMEISTER

INKRAFTTRETEN

DER SATZUNGSBESCHLUSS ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB AM IM AMTSBLATT BEKANT GEMACHT WORDEN.

DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 IST DAMIT AM RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

28899 RHEDE (EMS),

(WILLERDING) BÜRGERMEISTER

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANTMACHUNG DER SATZUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

28899 RHEDE (EMS),

(WILLERDING) BÜRGERMEISTER

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

INNERHALB EINES JAHRES NACH BEKANTMACHUNG DER SATZUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

28899 RHEDE (EMS),

(WILLERDING) BÜRGERMEISTER

ÖKOLOGISCHE FESTSETZUNGEN

1. **Baumrodung** § 9 Abs. 1 Nr. 26 Abs. 1a BauGB

Grundsätzlich sind alle angrenzend zum Plangebiet befindlichen Bäume mit einem Stammdurchmesser ≥ 10 cm zu erhalten. Der auf dem Plangrundstück außerhalb der Baugrenzen liegende Baumbestand werden mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Sollten bei Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes im Zusammenhang z.B. mit Hochbaumaßnahmen oder der Herstellung von Zufahrten, Bäume gefällt oder erheblich beschädigt werden, sind diese im Verhältnis zum Stammdurchmesser des Baumes zu ersetzen.

Die Baumrodung ist vor Beginn der Baumaßnahme mit der Gemeinde Rhede (Ems) abzustimmen und von dieser schriftlich zu bestätigen.

Ermittlung des Kompensationsumfangs:
pro 10 cm Stammdurchmesser eines beseitigten Baumes ist ein neuer standortgerechter Baum mit einem Mindestumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen (Hochstamm). Die Standort der Ersatzbäume sind mit der Gemeinde Rhede (Ems) und dem Landkreis Emsland -Untere Naturschutzbehörde- abzustimmen.

2. **Vor der Beseitigung potenzieller Höhenbäume im Plangebiet sind diese durch geschultes Fachpersonal auf die Nutzung von gehölzbrütenden Vogelarten und/oder Fledermäusen zu prüfen (ökologische Baubegleitung).**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung** (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1 **Allgemeines Wohngebiet „WA“** (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
Das Allgemeine Wohngebiet „WA“ gem. § 4 BauNVO dient vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind (gem. § 4 Abs. 2 BauNVO):

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gem. § 4 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 BauNVO):

- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen.

2. **Gebäudehöhe** (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe auf den Wohnbauflächen wird auf maximal 9,0 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

3. **Sockelhöhe** (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 30 cm über Oberkante fertige Fahrbahnfläche der zur Erschließung dienenden Straße (Lilienstraße; gemessen in Fahrbahnhälfte und Mitte des Gebäudes) hinausgehen. Diese Festsetzung gilt auch für das erste Vollgeschoss, wenn das Erdgeschoss kein Vollgeschoss ist.

4. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Bauliche Anlagen zur Erdwärmenutzung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Im Bereich zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.

Bei Eckgrundstücken ist die Seite des Haupteingangsbereiches die maßgebende Vorderseite des Grundstücks.

5. **Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die maximal zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen/Wohngebäude beschränkt.

6. **Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB**
Im Einvernehmen mit der Gemeinde Rhede (Ems) ist eine Überschreitung der Baugrenzen um nicht mehr als 1,0 m, jedoch nicht mit mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulässig.

HINWEISE

a) **Denkmalschutz**
Aufgrund des hohen archäologischen Potenzials am Vorhabenstandort ist eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen/Beauftragten der Archäologie (Bagger mit großer Räumschaufel ohne Zähne) erforderlich. Das weitere Vorgehen sowie Umfang und Dauer ggf. weiterer archäologischer Arbeiten sind von der Befundsituation abhängig. Erst nach Abschluss aller archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen. Sie erreichen die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland unter folgender Rufnummer: (05931) 5970 - 112 oder (05931) 6605.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfund gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Bauauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

b) **Baugrund**
Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1:NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2:NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

c) **Brandschutz**
Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Rhede (Ems) gewährleistet. Im Einvernehmen mit der Gemeinde und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisterne, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde Rhede (Ems) errichtet und unterhalten. Die Vorgaben der §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) sowie des Arbeitsblattes W 405 sind zu beachten und umzusetzen. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwertenden Brandschutzes wurden bereits bei der Ausführung der fertiggestellten Straßenzüge, der Sicherstellung der Löschwasserversorgung sowie der Bereitstellung der erforderlichen Hydranten berücksichtigt und umgesetzt. Da die Planfläche nur ein einzelnes Grundstück betrifft und keine neue Verkehrsfläche geschaffen wird, ist hier keine Erweiterung der Maßnahmen notwendig.

d) **Kampfmittelbeseitigung**
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeistelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (GEM. § 84 ABS. 3 NBauO)

Die „örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung“ orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen sowie den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO erlassen:

1. **Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

2. **Entwässerung** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)
Im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße ist eine Linienentwässerung einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet wird. Das aufgefahrene Oberflächenwasser ist gemäß Nr. 1 auf dem Baugrundstück zu versickern.

3. **Zulässige Dachneigung auf Hauptgebäuden** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Auf den festgesetzten Wohnbauflächen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von höchstens 50° zulässig.

Flachdachanteile des Hauptbaukörpers dürfen maximal 1/4 der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen

Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können als Flachdach ausgebildet werden.

4. **Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)

5. **Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (GEM. § 84 ABS. 3 NBauO)

Die „örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung“ orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen sowie den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO erlassen:

1. **Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

2. **Entwässerung** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)
Im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße ist eine Linienentwässerung einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet wird. Das aufgefahrene Oberflächenwasser ist gemäß Nr. 1 auf dem Baugrundstück zu versickern.

3. **Zulässige Dachneigung auf Hauptgebäuden** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Auf den festgesetzten Wohnbauflächen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von höchstens 50° zulässig.

Flachdachanteile des Hauptbaukörpers dürfen maximal 1/4 der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen

Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können als Flachdach ausgebildet werden.

4. **Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)

5. **Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (GEM. § 84 ABS. 3 NBauO)

Die „örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung“ orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen sowie den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO erlassen:

1. **Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

2. **Entwässerung** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)
Im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße ist eine Linienentwässerung einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet wird. Das aufgefahrene Oberflächenwasser ist gemäß Nr. 1 auf dem Baugrundstück zu versickern.

3. **Zulässige Dachneigung auf Hauptgebäuden** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Auf den festgesetzten Wohnbauflächen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von höchstens 50° zulässig.

Flachdachanteile des Hauptbaukörpers dürfen maximal 1/4 der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen

Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können als Flachdach ausgebildet werden.

4. **Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)

5. **Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (GEM. § 84 ABS. 3 NBauO)

Die „örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung“ orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen sowie den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO erlassen:

1. **Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

2. **Entwässerung** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)
Im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße ist eine Linienentwässerung einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet wird. Das aufgefahrene Oberflächenwasser ist gemäß Nr. 1 auf dem Baugrundstück zu versickern.

3. **Zulässige Dachneigung auf Hauptgebäuden** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Auf den festgesetzten Wohnbauflächen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von höchstens 50° zulässig.

Flachdachanteile des Hauptbaukörpers dürfen maximal 1/4 der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen

Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können als Flachdach ausgebildet werden.

4. **Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)

5. **Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (GEM. § 84 ABS. 3 NBauO)

Die „örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung“ orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen sowie den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO erlassen:

1. **Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

2. **Entwässerung** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)
Im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße ist eine Linienentwässerung einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet wird. Das aufgefahrene Oberflächenwasser ist gemäß Nr. 1 auf dem Baugrundstück zu versickern.

3. **Zulässige Dachneigung auf Hauptgebäuden** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Auf den festgesetzten Wohnbauflächen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von höchstens 50° zulässig.

Flachdachanteile des Hauptbaukörpers dürfen maximal 1/4 der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen

Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können als Flachdach ausgebildet werden.

4. **Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)

5. **Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (GEM. § 84 ABS. 3 NBauO)

Die „örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung“ orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen sowie den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO erlassen:

1. **Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

2. **Entwässerung** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)
Im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße ist eine Linienentwässerung einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet wird. Das aufgefahrene Oberflächenwasser ist gemäß Nr. 1 auf dem Baugrundstück zu versickern.

3. **Zulässige Dachneigung auf Hauptgebäuden** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Auf den festgesetzten Wohnbauflächen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von höchstens 50° zulässig.

Flachdachanteile des Hauptbaukörpers dürfen maximal 1/4 der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen

Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können als Flachdach ausgebildet werden.

4. **Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)

5. **Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (GEM. § 84 ABS. 3 NBauO)

Die „örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung“ orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen sowie den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO erlassen:

1. **Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

2. **Entwässerung** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)
Im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße ist eine Linienentwässerung einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet wird. Das aufgefahrene Oberflächenwasser ist gemäß Nr. 1 auf dem Baugrundstück zu versickern.

3. **Zulässige Dachneigung auf Hauptgebäuden** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Auf den festgesetzten Wohnbauflächen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von höchstens 50° zulässig.

Flachdachanteile des Hauptbaukörpers dürfen maximal 1/4 der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen

Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können als Flachdach ausgebildet werden.

4. **Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)

5. **Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (GEM. § 84 ABS. 3 NBauO)

Die „örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung“ orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen sowie den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO erlassen:

1. **Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

2. **Entwässerung** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)
Im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße ist eine Linienentwässerung einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet wird. Das aufgefahrene Oberflächenwasser ist gemäß Nr. 1 auf dem Baugrundstück zu versickern.

3. **Zulässige Dachneigung auf Hauptgebäuden** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Auf den festgesetzten Wohnbauflächen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von höchstens 50° zulässig.

Flachdachanteile des Hauptbaukörpers dürfen maximal 1/4 der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen

Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können als Flachdach ausgebildet werden.

4. **Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)

5. **Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (GEM. § 84 ABS. 3 NBauO)

Die „örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung“ orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen sowie den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO erlassen:

1. **Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

2. **Entwässerung** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)
Im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße ist eine Linienentwässerung einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet wird. Das aufgefahrene Oberflächenwasser ist gemäß Nr. 1 auf dem Baugrundstück zu versickern.

3. **Zulässige Dachneigung auf Hauptgebäuden** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Auf den festgesetzten Wohnbauflächen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von höchstens 50° zulässig.

Flachdachanteile des Hauptbaukörpers dürfen maximal 1/4 der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen

Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können als Flachdach ausgebildet werden.

4. **Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)

5. **Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (GEM. § 84 ABS. 3 NBauO)

Die „örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung“ orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen sowie den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO erlassen:

1. **Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

2. **Entwässerung** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)
Im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße ist eine Linienentwässerung einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straße zugeleitet wird. Das aufgefahrene Oberflächenwasser ist gemäß Nr. 1 auf dem Baugrundstück zu versickern.

3. **Zulässige Dachneigung auf Hauptgebäuden** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Auf den festgesetzten Wohnbauflächen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von höchstens 50° zulässig.

Flachdachanteile des Hauptbaukörpers dürfen maximal 1/4 der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen

Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können als Flachdach ausgebildet werden.

4. **Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO)

5. **Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (GEM. § 84 ABS. 3 NBauO)

Die „örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung“ orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde und nehmen Rücksicht auf angrenzende Nutzungen sowie den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO erlassen:

1. **Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)
Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

2. **Entwässerung** (in Anlehnung an § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)
Im Übergangsbereich zur öffentlichen Straße ist eine Linienentwässerung einzubauen, die verhindert, dass das auf dem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen