

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

I. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst das im Bebauungsplan Nr. 31, 1. Änderung festgesetzte Kerngebiet MK 1.

II. Dachformen und -neigungen

- Es sind nur symmetrische Sattel- und Walmdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 35 – 50°.
- Ausnahmen:

Andere Dachformen oder -neigungen können zugelassen werden bei Garagen, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO oder bei Gebäuden, die an bestehende Gebäude mit anderen Dachformen angebaut werden.

III. Ordnungswidrigkeit

Wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 Abs. 3 NBauVO und kann mit einem Bußgeld belegt werden.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.

2. Archäologische Bodenfunde

Im Gebiet des Bebauungsplanes werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).

Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder Vorliegen der Ausgrabung muss gerechnet werden.

3. Naturschutz

Zum Schutz von Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten, die an Gehölzen brüten, dürfen Gehölze im Zeitraum vom 01.03. bis 01.10. eines Jahres nicht entfernt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 unzulässig.
- Im Kerngebiet MK 1 sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nur oberhalb des Erdgeschosses, im Kerngebiet MK 2 in allen Geschossen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinie

- In der gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise müssen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand auf mindestens einer Grundstücksgränze errichtet werden. Die Grenzbebauung muss eine Höhe von mindestens 3 m aufweisen.
- Von der offenen Bauweise im MK 2 können gemäß § 31 Abs. 1 BauNVO Ausnahmen zugelassen werden, wenn es der vorhandene Bestand ausdrücklich zulässt.
- Von der festgesetzten Baulinie ist gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ein Zurücktreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,0 m zulässig.
- Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe und Oberkante der Gebäude ist die Oberkante der Goethestraße bzw. Steinbeißergasse, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Die Traufhöhe gilt nur bei Dächern mit einer Neigung von mindestens 5° und ist die Schnittkante zwischen der Außenseite der Wand und der Dachaufsenseite.

Präambel des Bebauungsplanes Nr. 31

1. Änderung

–Zwischen Goethestraße und Steinbeißergasse–

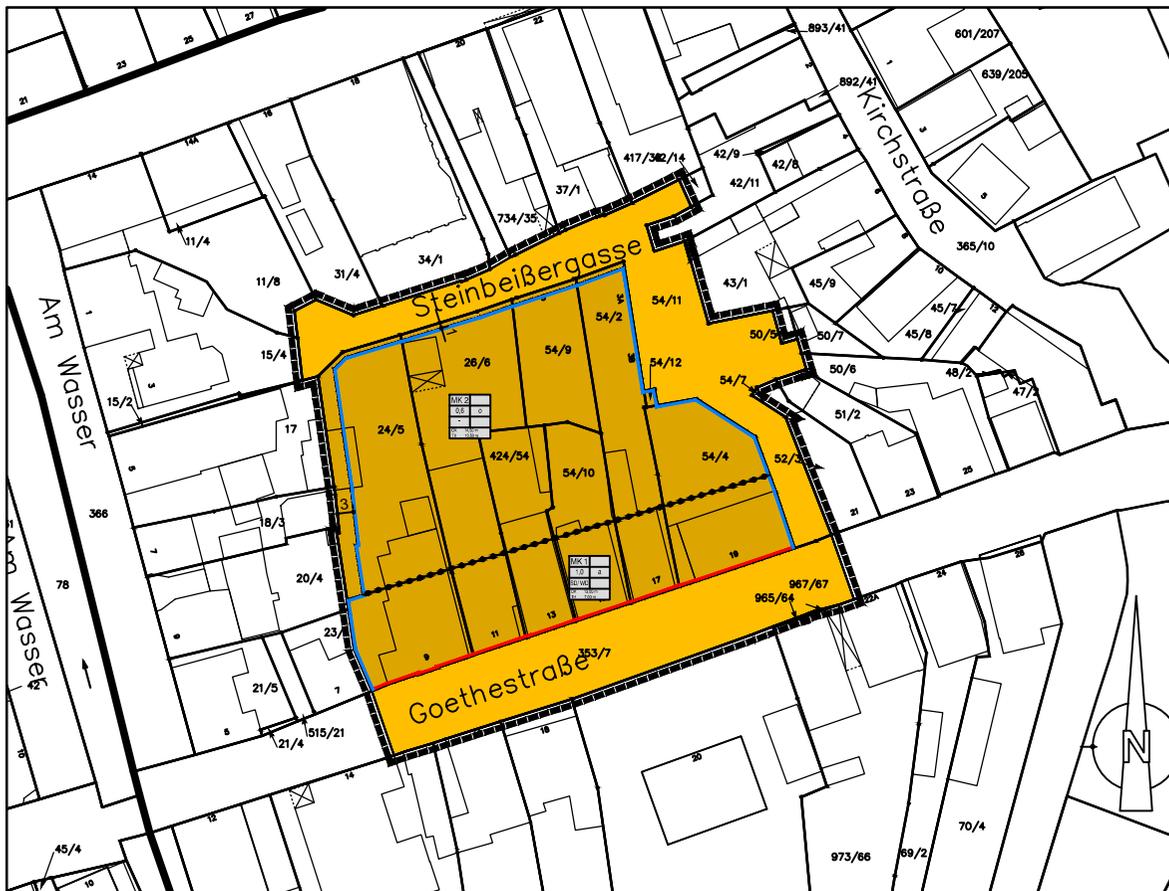
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des 13 a 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. 31, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebensitzenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den

L.S.

(Der Bürgermeister)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

1.2,3. Kerngebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.4. Baulinie

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

MK	Art der baulichen Nutzung	Grundbesitzverhältnisse	Stellen überörtlicher Besondere
08/10	q/a	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Nähe zur baulichen Festsetzung Nr. 2.4
SD	W	Bauweise	Nähe zur baulichen Festsetzung Nr. 2.4
08/10	10/10	Maximale Oberkante (OK) des Gebäudes in Metern	Nähe zur baulichen Festsetzung Nr. 2.4
08/10	10/10	Nähe zum Traufhöhe (TH) in Metern	Nähe zur baulichen Festsetzung Nr. 2.4

6. Verkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsflächen

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Auftraggeber Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsausschuss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am örtlich bekannt gemacht. Rotenburg (Wümme), den	Örtliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften, hat in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Rotenburg (Wümme), den
L.S. (Der Bürgermeister)	L.S. (Der Bürgermeister)
Planunterlagen Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 *Quelle: Auszug aus den Beständen der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwalt. 2019*	LGLN Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück -Katasteramt Rotenburg- Rotenburg (Wümme), den
Herzgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osnabrück -Katasteramt Rotenburg- Rotenburg (Wümme), den	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 31, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen. Rotenburg (Wümme), den
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskartens und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand vom Juli 2015	L.S. (Der Bürgermeister)
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.	Herkunft Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 31, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 31, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden. Rotenburg (Wümme), den
Rotenburg (Wümme) Katasteramt Rotenburg L.S. (Unterschrift)	L.S. (Der Bürgermeister)
Rotenburg (Wümme), den	Rotenburg (Wümme), den
L.S. (Der Bürgermeister)	L.S. (Der Bürgermeister)
Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg (Wümme). Rotenburg (Wümme), den	Verletzung von Vorschriften Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 31, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verfahren des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes und Mängel des Abwägungsverganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 31, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften nicht geltend gemacht worden. Rotenburg (Wümme), den

Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr.31 1. Änderung

- Zwischen Goethestraße und Steinbeißergasse -

- ENTWURF -

(mit örtlichen Bauvorschriften)

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB)

M 1 : 500