

# Planzeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung



## Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

## Zahl der Vollgeschosse

1 als Höchstmaß

## Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

o Offene Bauweise

ED Offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— Baugrenze

## Verkehrsfläche

— Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

## Grünfläche

Grünfläche,

hier: private Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauNVO a) und Abs. 9 BauNVO)

hier: Bäume

hier: Sträucher

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 BauNVO c) und Abs. 9 BauNVO)

hier: Bäume

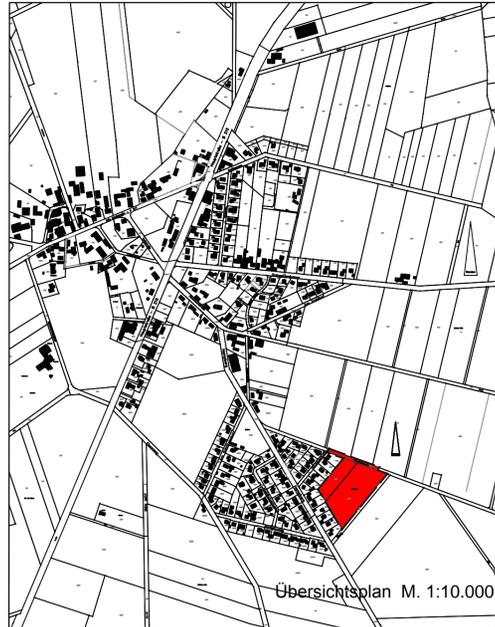
hier: Sträucher

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

- Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die im Bebauungsplan Nr. 12 von Unterstedt, 1. Änderung festgesetzten allgemeinen Wohngebiete.
- Gestaltung Dächer**  
Es sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zulässig.
- Höhenangaben der Gebäude**  
Die Oberkante der Erdgeschoss-Sohlen der Gebäude dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen.
- Gestaltung Doppelhäuser**  
Doppelhäuser sind profili- und höhengleich auszuführen und einheitlich in Dachform, Dachdeckung und Bauart. (Materialien)
- Ordnungswidrigkeit**  
Wer gegen die örtliche Bauvorschrift zuwiderhandelt begeht eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 Abs. 3 NBauO und kann mit einem Bußgeld belegt werden.



## Präambel des Bebauungsplanes Nr. 12 von Unterstedt, 1. Änderung - Hesterkamp Ost -

(Mit örtlichen Bauvorschriften)  
Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Nr. 12 von Unterstedt, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

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

## Textliche Festsetzungen

- Zulässigkeit von Nutzungen**  
Im allgemeinen Wohngebiet sind die zulässigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Zahl der Wohnungen je Gebäude**  
Im allgemeinen Wohngebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**  
Im allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Anlagen einschließlich Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- Anschluss an die Verkehrsfläche**  
Im Plangebiet ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4 m zulässig.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Auf der durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzten Fläche ist eine dreireihige (6 m Streifen) Hecke aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

**Hinweise**  
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 Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 von Unterstedt, 1. Änderung beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Rotenburg (Wümme), den .....  
L.S. (Der Bürgermeister)

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2012"

**LGLN**  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Osterndorf  
-Katasteramt Rotenburg-

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.  
Stand vom Juni 2014

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Rotenburg (Wümme), den .....  
Katasteramt Rotenburg  
L.S. (Unterschrift)

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 von Unterstedt, 1. Änderung wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg (Wümme).  
Rotenburg (Wümme), den .....  
(SIOAR, Clemens Bunmann)

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

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 von Unterstedt, 1. Änderung 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 des Bebauungsplanes Nr. 12 von Unterstedt, 1. Änderung hat in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschieben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
Rotenburg (Wümme), den .....  
L.S. (Der Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 12 von Unterstedt, 1. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Rotenburg (Wümme), den .....  
L.S. (Der Bürgermeister)

**Inkrafttreten**  
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 12 von Unterstedt, 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan Nr. 12 von Unterstedt, 1. Änderung ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.  
Rotenburg (Wümme), den .....  
L.S. (Der Bürgermeister)

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 12 von Unterstedt, 1. Änderung sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 12 von Unterstedt, 1. Änderung nicht geltend gemacht worden.  
Rotenburg (Wümme), den .....  
(Der Bürgermeister)

# Stadt Rotenburg (Wümme)

## Bebauungsplan Nr. 12 von Unterstedt 1. Änderung

-- Hesterkamp Ost --

- Entwurf -

(Mit örtlichen Bauvorschriften)

M. 1 : 1000

