## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### I. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die im Bebauungsplan Nr. 31, 2. Änderung festgesetzten Kerngebiete MK 1, MK 2 und MK 3.

### II. Dachformen und -neigungen

1. Es sind nur symmetrische Sattel- und Walmdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 35 – 50°.
2. 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 NBauO und kann mit einem Bußgeld belegt werden.

## HINWEISE

### 1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Betrachtung 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, genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

### 3. Naturschutz

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

### 4. Umgebungsschutz

Es besteht Umgebungsschutz gemäß § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Kerngebiet MK unzulässig.
2. 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 zulässig.
3. Im MK 2 und MK 3 sind in allen Geschossen Wohnungen zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinie

1. In der gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise müssen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand auf mindestens einer Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Grenzbebauung muss eine Höhe von mindestens 3 m aufweisen.
2. Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe und Oberkante der Gebäude ist die Oberkante des an das Grundstück angrenzenden Gehweges der Goethestraße bzw. Am Wasser, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

### 3. Grünordnung

Die nicht überbauten Flächen und nicht von zulassungsfähigen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen genutzten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Die Flächen sind naturbelassen oder mit Pflanzenbewuchs anzulegen. Je 40 m² Gartenfläche ist mind. 1 Strauch zu pflanzen.

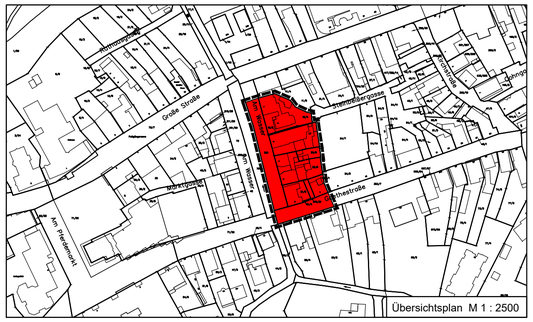
Präambel des Bebauungsplanes Nr. 31
2. Änderung
--Zwischen Stadtstreek und Kirchstraße--

(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, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)



Übersichtsplan M 1 : 2500

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.31, 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13 a BauGB 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

©2019* LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen(LGLN)
Regionaldirektion Otterndorf
-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 April 2019

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.

Rotenburg (Wümme), den .....

Katasteramt Rotenburg

L.S. .....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.31, 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg (Wümme).

Rotenburg (Wümme), den .....

.....
StOAR Clemens Bumann

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.31, 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a BauGB i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.31, 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften, hat in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Den betröffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister )

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 31, 2. Änderung nach Prüfung aller eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 31, 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr.31, 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr.31, 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften 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.31, 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)

## Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
   (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

   MK — 1.2.4. Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
   (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

   1,0 — 2.5. Grundflächenzahl

   7,00m — 2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß

   14,50 m — 2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß

   12,0m/ 13,0m — 2.8. Oberkante, als Höchstmaß

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

   a — 3. Art der Bauweise: abweichende Bauweise

   3.4. Baulinie

   3.5. Baugrenze

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

   6.1. Straßenverkehrsflächen

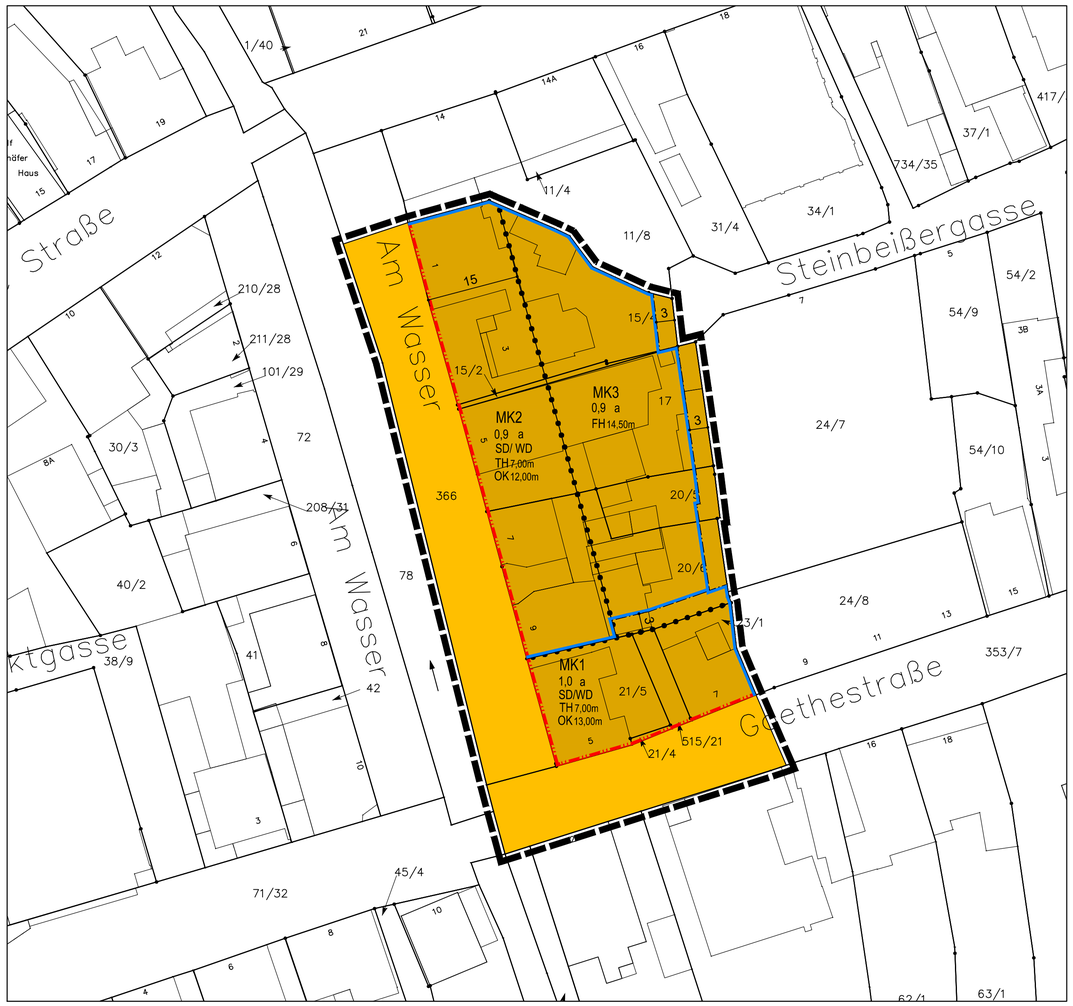
15. Sonstige Planzeichen

   15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

   15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Anforderungen an die Gestaltung

SD/WD — Dachform




# Stadt Rotenburg (Wümme)

ROTENBURG WÜMME

## Bebauungsplan Nr.31
## 2. Änderung

- Zwischen Stadtstreek und Kirchstraße -

(mit örtlichen Bauvorschriften )

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB )

M 1 : 500