Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

2 Wo — 1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — 2.5. Grundflächenzahl

I — 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — 3. Art der Bauweise: offene Bauweise

ED — 3.1. Bebauungsart: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5. Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

6. Verkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen

9. Grünflächen

9. Öffentliche Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

10.1. Wasserflächen

10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB — Regenwasserrückhaltebecken

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

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungenund für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Anpflanzen: Bäume

Anpflanzen: Sträucher

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

Örtliche Bauvorschriften

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

1. **Geltungsbereich**
   Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die im Bebauungsplan Nr. 14 von Unterstedt festgesetzten allgemeinen Wohngebiete.

2. **Gestaltung Dächer**
   Es sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

3. **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.

4. **Gestaltung Doppelhäuser**
   Doppelhäuser sind profil- und höhengleich auszuführen und einheitlich in Dachform, Dacheindeckung und Bauart. (Materialien)

5. **Ordnungswidrigkeit**
   Wer gegen die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 Abs. 3 NBauO und kann mit einem Bußgeld belegt werden.

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 Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Nach § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung ist insbesondere darauf achten, dass gem. § 9 Abs. 2 NBauO nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

Textliche Festsetzungen

I. Zulässigkeit von Nutzungen
Im allgemeinen Wohngebiet sind die zulässigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II. Zahl der Wohnungen je Gebäude
Im allgemeinen Wohngebiet sind höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

III. 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.

IV. Anschluss an die Verkehrsfläche
Im Plangebiet ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4 m zulässig.
Die südlich gelegenen Grundstücke dürfen nicht über die Neubauerstraße erschlossen werden.

V. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Auf der durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzten Fläche ist eine zweireihige Hecke (3 m Streifen) aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste und –qualitäten

Bäume 2. Ordnung, 2xv ohne Ballen, StU 14-16 cm, jeweils 1 Baum an der Grundstücksgrenze pflanzen

- Eberesche — *Sorbus aucuparia,*
- Hainbuche — *Carpinus betulus oder*
- Sandbirke — *Betula pendula*

Sträucher, 2xv, ohne Ballen, gruppenweise pflanzen

- Gemeiner Hasel — *Corylus avellana*
- Kornelkirsche — *Cornus mas*
- Schwarzer Holunder — *Sambucus nigra*
- Hundsrose — *Rosa canina*
- Salweide — *Salix caprea*
- Schlehe — *Prunus spinosa*

Die Verwendung von heimischen Gehölzen aus regionaler Herkunft – Herkunftsgebiet 1, Nordwestdeutsches Tiefland – wird vorgeschrieben, gem. BNatSchG § 40 Abs. 1.

Im Bereich der Anbindung zur Neubauerstraße sind Sichtdreiecke gem. den jeweils aktuell geltenden Bestimmungen freizuhalten.
Jegliche Nutzung über 0,80 m über Oberkante Fahrbahnmitte sind unzulässig.

VI. Befristete Nutzung
Die bauliche Entwicklung im 2. Bauabschnitt ist aufgrund von Vorgaben der Regionalplanung bis zum 31.12.2023 unzulässig.

Präambel des Bebauungsplanes Nr. 14 von Unterstedt

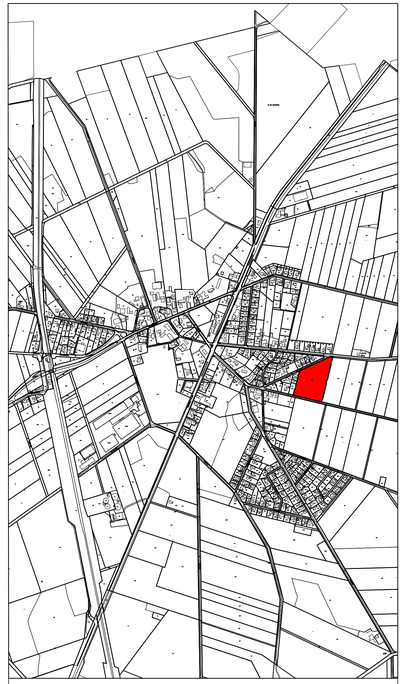
--Am Kohlhof--

(mit örtlichen Bauvorschriften)

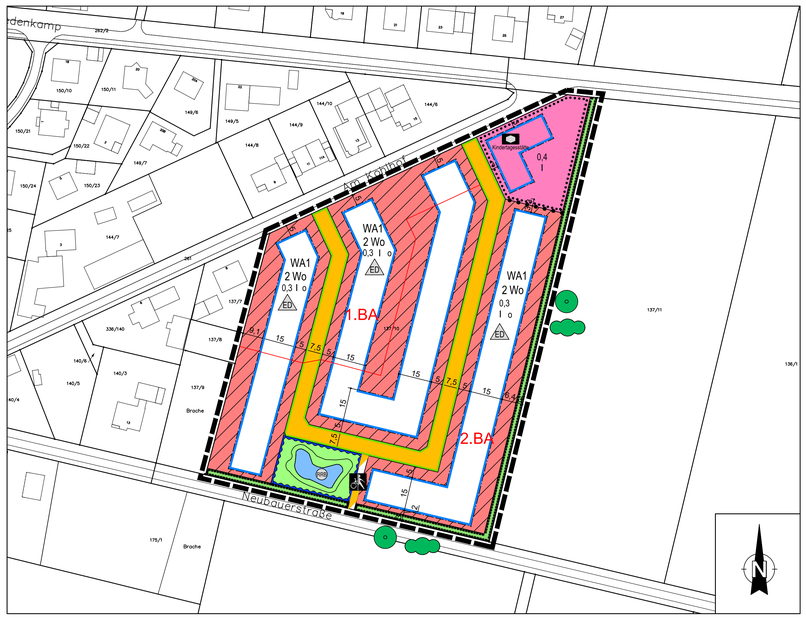
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diesen Bebauungsplan Nr. 14 von Unterstedt, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)



Übersichtsplan M 1 : 10.000



Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.14 von Unterstedt 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"

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen(LGLN)
Regionaldirektion Ostendorf
-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), ...
Katasteramt Rotenburg

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

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.14 von Unterstedt 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.14 von Unterstedt 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.14 von Unterstedt hat in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Den betroffenen 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. 14 von Unterstedt nach Prüfung aller eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den .....

LS. .....
(Der Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 14 von Unterstedt ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 14 von Unterstedt ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme, den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 14 von Unterstedt 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. 14 von Unterstedt nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)

Stadt Rotenburg (Wümme)

ROTENBURG WÜMME

Bebauungsplan Nr.14 von Unterstedt

-- Am Kohlhof--

-ENTWURF-

(Mit örtlichen Bauvorschriften)

M. 1 : 1000