

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Kerngebieten MK 1-3 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
1.2 In den Kerngebieten sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO unzulässig.
1.3 Im Kerngebiet MK 1, MK 4 und MK 5 sind sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nur oberhalb des Erdgeschosses, im MK 2 und MK 3 in allen Geschossen zulässig.

2. Bauweise, Baulinie

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

Von der festgesetzten Baulinie ist gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO ein Zurücktreten von Gebäudeteilen um jeweils bis zu 0,50 m zulässig.

Innerhalb des MK 5 ist bei Flachdächern nur eine maximale Oberkante von 10,70 m zulässig. Andere Dachformen sind in diesem Bereich mit bis zu 13 m Höhe zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Kerngebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

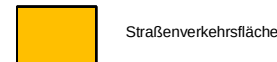


Baulinie

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
MK 1	Grundflächenzahl (GRZ)
1,0 -	Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche
a TH	abweichende Bauweise
OK=13 m	Traufhöhe als Höchstmaß
max. Höhe der baulichen Anlagen	

Verkehrsflächen

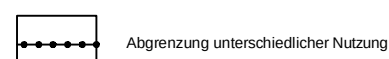


Straßenverkehrsfläche

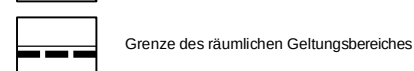


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fußweg

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Präambel des Bebauungsplanes Nr. 31 3. Änderung

-- Zwischen Stadtstreek und Kirchstraße --

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den

L.S.
(Der Bürgermeister)

NACHRICHTLICHE HINWEISE

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUND
Im Gebiet des Bebauungsplans 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.

NATURSCHUTZ
Zum Schutz von Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten, die an Gehölzen brüten, dürfen Gehölze im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres nicht entfernt werden.

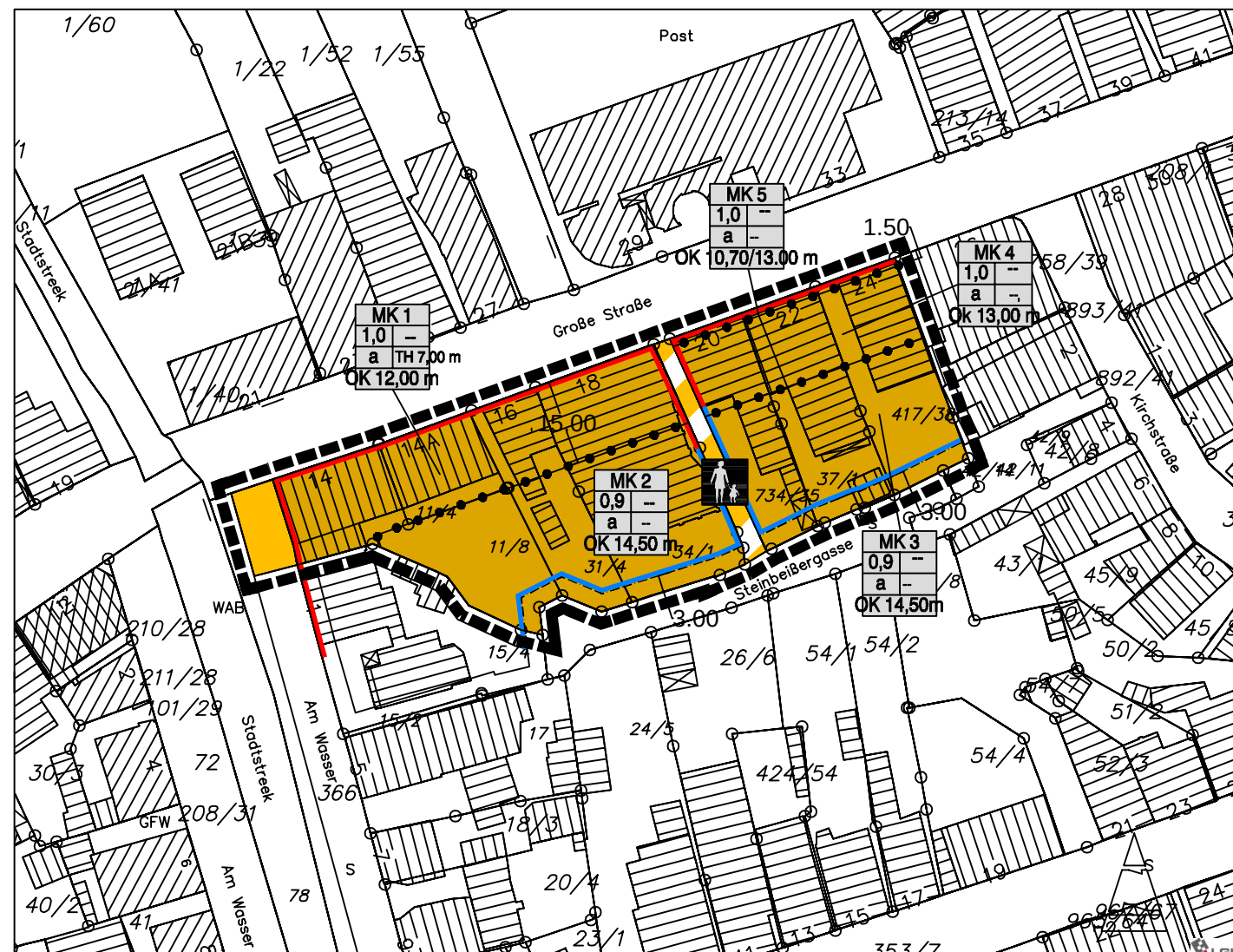
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dachformen und Dachneigungen

In den festgesetzten Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind nur symmetrische Sattel- und Walmdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 35-50 Grad.
Ausnahmen:
Andere Dachformen und Dachneigungen können zugelassen werden bei Garagen, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

2. Ordnungswidrigkeiten

Wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit nach § 80 Abs. 3 NBauO und kann mit einem Bußgeld belegt werden.



Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ersichtlich bekannt gemacht. Rotenburg (Wümme), den L.S. (Der Bürgermeister)	Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ersichtlich bekannt gemacht. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 hat in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschriften vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Rotenburg (Wümme), den L.S. (Der Bürgermeister)
Planunterlagen Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2018  Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Osterndorf Stand von August 2016 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weichen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. 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. Scheitel, den Mittelstadt & Schröder L.S. (Off. bez. Verm. Ing.)	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 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)
Planverfasser Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft Nord GmbH. Rotenburg (Wümme), den (Planverfasser)	Inkrafttreten Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 ist damit am rechtsverbindlich geworden. Rotenburg (Wümme), den L.S. (Der Bürgermeister)
Verletzung von Vorschriften Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und Mängel des Abwägungsverganges beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 nicht geltend gemacht worden. Rotenburg (Wümme), den L.S. (Der Bürgermeister)	



Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr. 31 3. Änderung

- Zwischen Stadtstreek und Kirchstraße -

M 1 : 500