

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

I. Geltungsbereich

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

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 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 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 Vergnügungsfstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in den Kerngebieten MK 1 und 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 zulässig.
- Im MK 2 sind in allen Geschossen Wohnungen 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 Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Grenzbebauung muss eine Höhe von mindestens 3 m aufweisen.
- Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe, Firsthöhe 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.

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

Rotenburg (Wümme), den

L.S.

(Der Bürgermeister)



Planzeichenerklärung

- 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)



- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 1,0/0,9 2.5. Grundflächenzahl



- TH 7,00 m 2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß



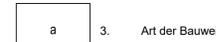
- FH 14,50 m 2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß



- OK 12,00 m 2.8. Oberkante, als Höchstmaß



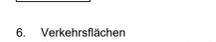
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - a 3. Art der Bauweise: abweichend



- Baulinie 3.4. Baulinie



- Baugrenze 3.5. Baugrenze



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



- 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



- Fußweg

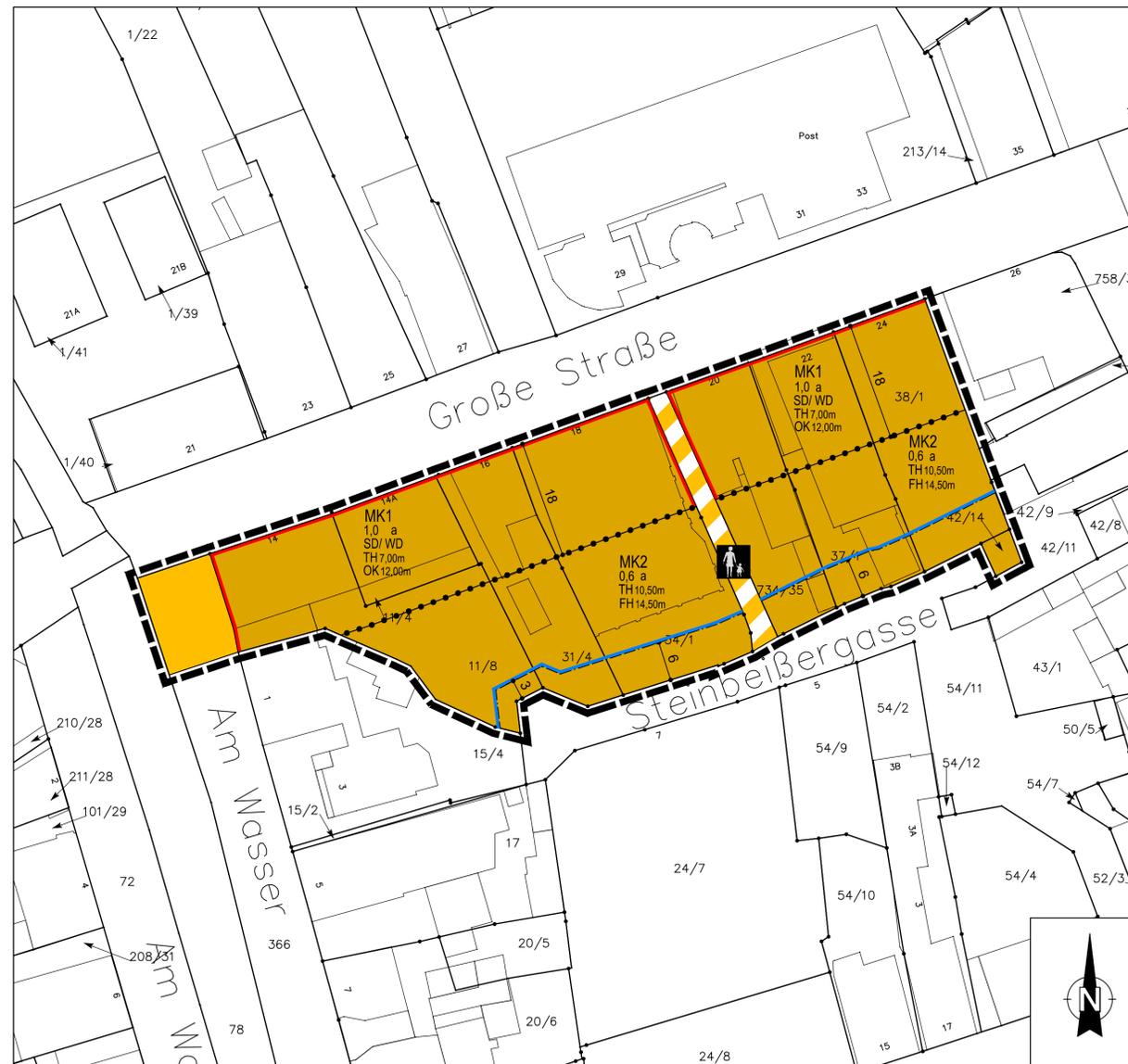


- Sonstige Planzeichen

- 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)



<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.31, 3. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13 a BauGB beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den</p> <p>L.S.</p> <p>(Der Bürgermeister)</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.31, 3. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.31, 3. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften, hat in der Zeit vom bis im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) veröffentlicht und den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den</p> <p>L.S.</p> <p>(Der Bürgermeister)</p>
<p>Planunterlage</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 *Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p> <p>©2019* </p> <p>Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Otterndorf Katasteramt Rotenburg</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.</p> <p>Stand vom Juli 2019</p> <p>Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den</p> <p>Katasteramt Rotenburg</p> <p>L.S.</p> <p>(Unterschrift)</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 31, 3. Änderung nach Prüfung aller eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Begründung beschlossen.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den</p> <p>L.S.</p> <p>(Der Bürgermeister)</p> <p>Inkrafttreten</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 31, 3. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr.31, 3. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den</p> <p>L.S.</p> <p>(Der Bürgermeister)</p>
<p>Planverfasser</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.31, 3. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg (Wümme).</p> <p>Rotenburg (Wümme), den</p> <p>..... StOAR Clemens Bumann</p>	<p>Verletzung von Vorschriften</p> <p>Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr.31, 3. 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, 3. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den</p> <p>L.S.</p> <p>(Der Bürgermeister)</p>

Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr.31 3. Änderung

- Zwischen Stadtstreek und Kirchstraße -

- ENTWURF 2 -

(mit örtlichen Bauvorschriften)

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB)

M 1 : 500