# 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-)

WA — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2 Wo — 1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauNVO)

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

0,3 — 2.5. Grundflächenzahl

I — 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

o — 3. Art der Bauweise: offene

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

3.5. Baugrenze

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9. Private Grünflächen

9. Öffentliche Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

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
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Anpflanzen: Sträucher

15. Sonstige Planzeichen

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

## 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 Niedersächsischer Bauordnung ist insbesondere darauf zu 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.

Aufgrund von Vorgaben der Raumordnung kann einer Ausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung in der Größenordnung von 5 – 6 Baugrundstücken im 1. Bauabschnitt zugestimmt werden.
Weitere Grundstücke im 2. Bauabschnitt können erst nach Ablauf des 31.12.2023 und nachdem der erste Bauabschnitt ausgeschöpft sowie Potentiale im Innenbereich geprüft wurden, realisiert werden.

## 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 sind eine zwei- und dreireihige Hecke (3 m bzw. 5 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

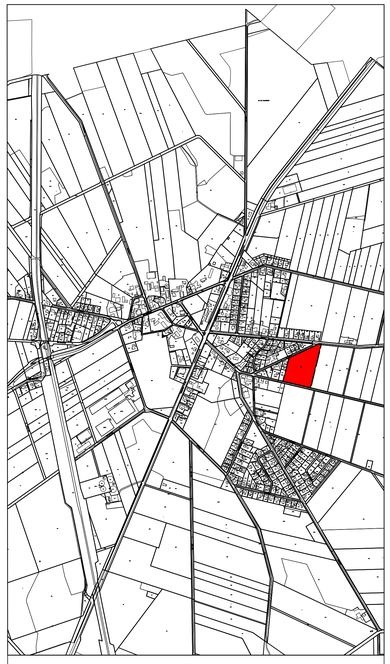
- Gemeiner Hasel — *Corylus avellana*
- Weißdorn — *Crataegus leavigata*
- Schwarzer Holunder — *Sambucus nigra*
- Hundsrose — *Rosa canina*
- Salweide — *Salix caprea*
- Schlehe — *Prunus spinosa*

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 gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zum 31.12.2023 unzulässig.



**Übersichtsplan M 1 : 10.000**

## Präambel des Bebauungsplanes Nr. 14 von Unterstedt

--Am Kohlhof--

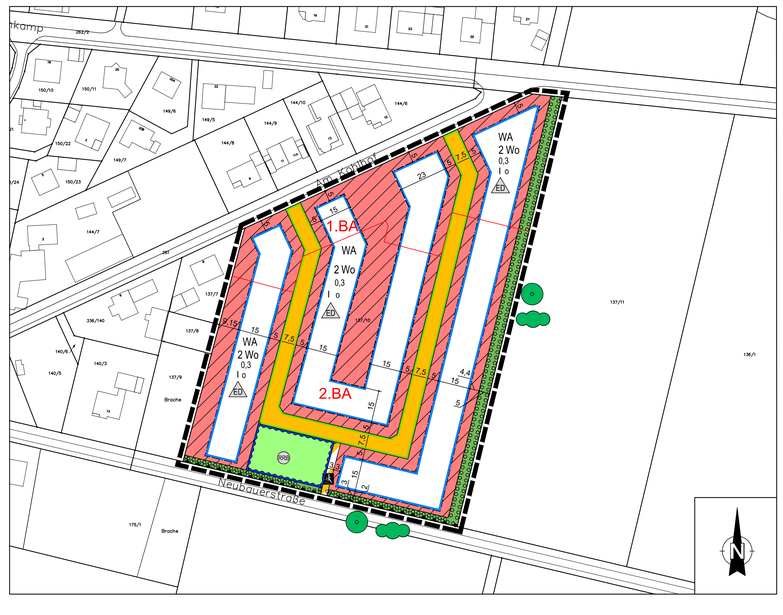
(mit örtlichen Bauvorschriften)

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)




**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 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), .....

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 .....

L.S. ..... (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--

(Mit örtlichen Bauvorschriften)

M. 1 : 1000