

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

- 1. Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst die im Bebauungsplan Nr. 7, 1. Änderung von Unterstedt festgesetzte Gemeinbedarfsfläche.
- 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 Grundstückes) liegen.
- 4. Ordnungswidrigkeit**  
Wer gegen die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 Abs. 3 NBauO und kann mit einem Bußgeld belegt werden.

**Textliche Festsetzungen**

- I. Maß der baulichen Nutzung**  
Die zulässige Grundfläche GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der baulichen Anlagen, wie z.B. Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis max. 0,70 überschritten werden.
- II. Höhe baulicher Anlagen**  
Festgesetzt werde eine Traufhöhe von 4,00 m und eine Firsthöhe von 8,50 m. Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit den vorgelagerten Erschließungsstraßen „Hempberg“ und „Am Schützenholz“. Die maximal zulässige Höhe kann durch Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, Schornsteine und Belüftungsanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten überschritten werden.
- III. Bauweise**  
In der offenen Bauweise (o) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von maximal 50 m zulässig.

**Hinweise**

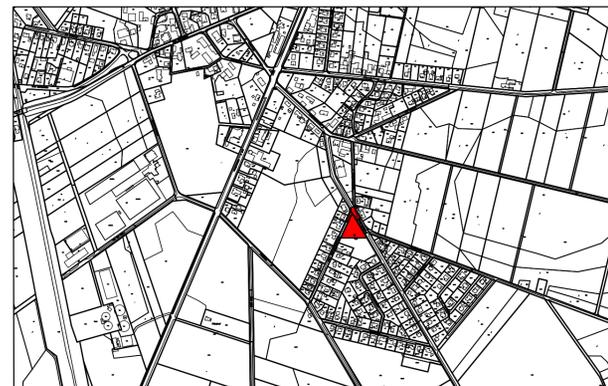
- Im Gebiet des Bebauungsplanes werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die bei 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.
- Neben den Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes sind auch die Regelungen des besonderen Artenschutzes zu beachten. Besonders geschützte Arten unterliegen Zugriffsverboten. Um die Zerstörung und Beschädigung von geschützten Arten durch Rodung auszuschließen (möglicher Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 des § 44 Abs. 1, Nr. 1 und 3 BNatSchG), ist die Rodung der Obstgehölze in die Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zu legen. Alternativ ist unmittelbar vor der Rodung mittels Begehung durch einen Fachkundigen festzustellen, dass in den Obstgehölzen im Plangebiet keine Brutgeschäfte von Vögeln bzw. Jungenaufzucht stattfinden oder begonnen werden.
- Die vorhandene Fläche befindet sich auf einer Altablagerung. Die Flächen werden im Altastenkataster des Landes Niedersachsen unter der Nr. 357 039 411 geführt. Es muss ein Gutachten in Auftrag gegeben werden.

**Präambel des Bebauungsplanes Nr. 7, 1. Änderung von Unterstedt**

--Hempberg, Am Schützenholz, Heidhauerkamp, Haferkamp/ Floorweg--  
(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. 7, 1. Änderung von Unterstedt, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

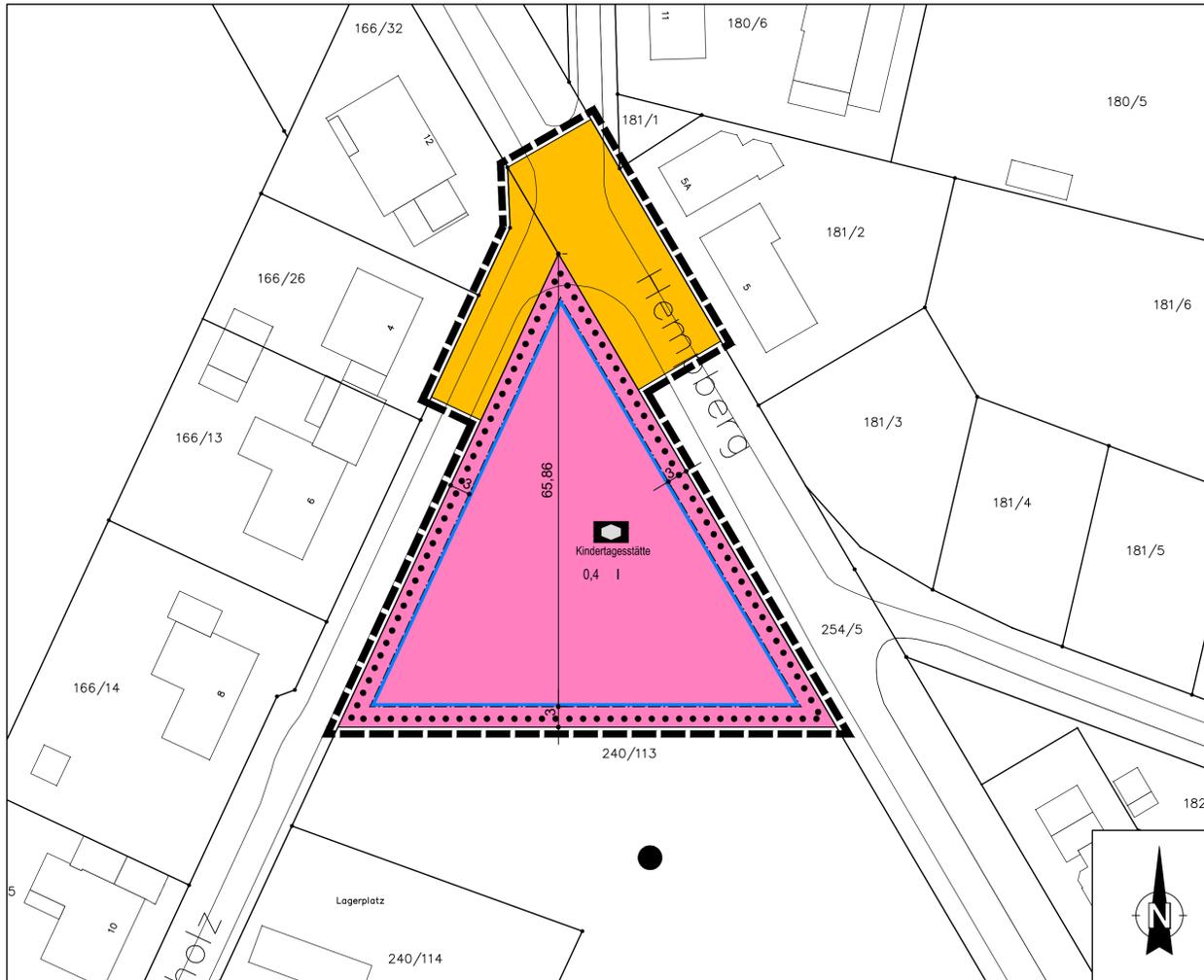
Rotenburg (Wümme), den .....  
L.S. (Der Bürgermeister)



Übersichtsplan M 1 : 10.000

<p><b>Aufstellungsbeschluss</b> Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7, 1. Änderung von Unterstedt beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den ..... L.S. (Der Bürgermeister)</p>	<p><b>Öffentliche Auslegung</b> Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7, 1. Änderung 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. 7, 1. Änderung von Unterstedt hat in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den ..... L.S. (Der Bürgermeister)</p>
<p><b>Planunterlage</b> Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung ©2020* LGLN 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. Stand vom April 2020</p> <p>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.</p> <p>Rotenburg (Wümme), ..... Katasteramt Rotenburg</p> <p>L.S. (Unterschrift)</p>	<p><b>Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 7, 1. Änderung von Unterstedt nach Prüfung aller eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am ..... die Sitzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den ..... L.S. (Der Bürgermeister)</p> <p><b>Inkrafttreten</b> Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 7, 1. Änderung von Unterstedt ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 7, 1. Änderung von Unterstedt ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den ..... L.S. (Der Bürgermeister)</p>
<p><b>Planverfasser</b> Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7, 1. Änderung von Unterstedt wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg (Wümme).</p> <p>Rotenburg (Wümme), den ..... SIOAR Clemens Bumann</p>	<p><b>Verletzung von Vorschriften</b> Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 7, 1. Änderung 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. 7, 1. Änderung von Unterstedt nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Rotenburg (Wümme), den ..... L.S. (Der Bürgermeister)</p>

- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,4 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)
  - 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**  
(§ 5 Abs.2 Nr.2a und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)
  - 4.1. Flächen für den Gemeinbedarf
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- 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)



**Stadt Rotenburg (Wümme)**



**Bebauungsplan Nr.7, 1.Änderung von Unterstedt**

-- Hempberg, Am Schützenholz, Heidhauerkamp, Haferkamp/ Floorweg--

(Mit örtlichen Bauvorschriften)