ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

I. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst das im Bebauungsplan Nr. 55 B II, 3. Änderung festgesetzte Mischgebiet.

II. Dachformen und -neigungen

1. Es sind Sattel- und Walmdächer sowie Krüppelwalmdächer zulässig.
2. Es sind Dächer mit einer Neigung zwischen 40° und 50° im Bereich zur Harburger Straße und zur Glockengießerstraße zu errichten.
3. Im rückwärtigen Bereich, bei freistehenden Gebäuden, bei Garagen, Carports und Nebengebäuden sind andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

III. Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind unzulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum der Großen Straße und der Harburger Straße sichtbar sind.

IV. Ordnungswidrigkeit

Wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 Abs. 3 NBauO und kann mit einem Bußgeld belegt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinie

1. 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.
2. Auf Seiten der Harburger Straße Nr. 5 ist eine Grenzbebauung von max. 12,50 m zulässig.
   Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe und Oberkante der Gebäude ist die Oberkante des an das Grundstück angrenzenden Gehweges der Glockengießerstraße bzw. Harburger Straße, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

2. Maß der baulichen Nutzung

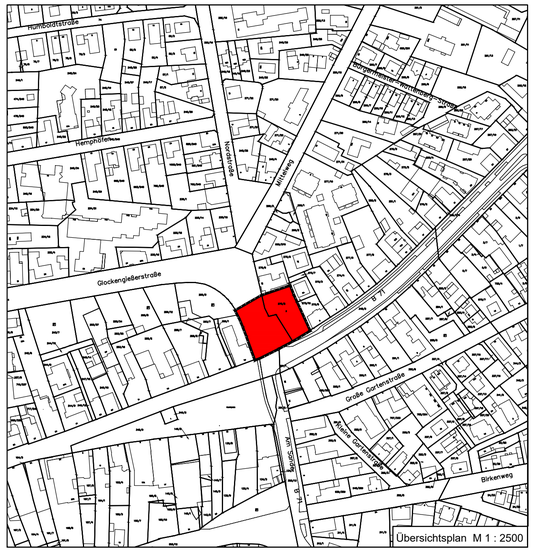
Die zulässige Grundfläche GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der baulichen Anlagen, wie z.B. Stellplätze und Garagenanlagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis max. 0,8 überschritten werden.

3. Höhenangaben

1. Für die straßenseitige Gebäudeseite wird eine Traufhöhe von 7,80 m festgesetzt.
2. Für die rückwärtige Gebäudeseite wird eine Traufhöhe von 9,00 m festgesetzt.

Hinweise

1. Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Stadt Rotenburg (Wümme), insbesondere die Abwasserbeseitigungssatzung, in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
2. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone III der Stadtwerke Rotenburg (Wümme).
3. 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.
4. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Betrachtung vom 23. Januar 1990.
5. 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.
6. Sollten bei Erdarbeiten unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche festgestellt werden, ist die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu informieren.



Präambel des Bebauungsplanes Nr. 55 B II
3. Änderung
--Glockengießerstraße - Ost--

(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) diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B II bestehend aus der Planzeichnung, den obenstehenden Textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B II mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13 a BauGB 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

©2020" LGLN

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 Juli 2020

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), den .....

Katasteramt Rotenburg

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

Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.55 B II mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Amt für Planung, Entwicklung und Bauen der Stadt Rotenburg (Wümme).

Rotenburg (Wümme), den .....

StOR Clemens Bumann

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.55 B II mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a BauGB i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.55 B II mit örtlichen Bauvorschriften, 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 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B II 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 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B II mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B II mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

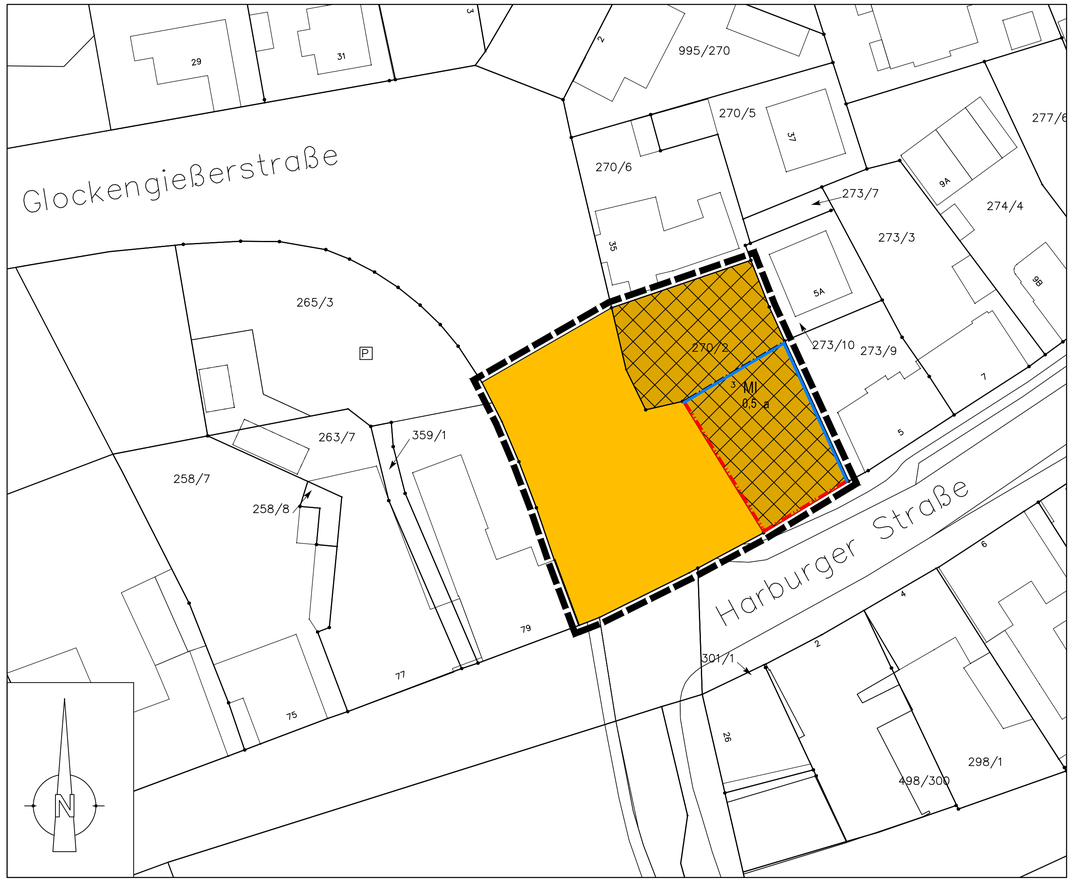
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B II mit örtlichen Bauvorschriften sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 B II mit örtlichen Bauvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
   - MI — Mischgebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
   - 0,5 — Grundflächenzahl
   - TH 7,80 m — Traufhöhe, als Höchstmaß
   - FH 12,50 m — Firsthöhe, als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - a — Art der Bauweise: abweichende Bauweise
   - Baulinie
   - Baugrenze
6. Verkehrsflächen
   - Straßenverkehrsflächen
15. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Stadt Rotenburg (Wümme)

ROTENBURG WÜMME

Bebauungsplan Nr.55 B II
3. Änderung

- Glockengießerstraße - Ost -

(mit örtlichen Bauvorschriften)

M 1 : 500