

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBAO) sowie der §§ 10 und 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGVO) hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diesen Bebauungsplan Nr. 126 "Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße" bestehend aus der Planzeichnung mit den technischen Zeichnungen und örtlicher Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme)

Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am 12.09.2023 das Bebauungsplan Nr. 126 "Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.09.2023

Rotenburg (Wümme), den 12.09.2023

Der Bürgermeister

2. Ververkündigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwallung.

© 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landerentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskartens und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.09.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt worden.

Die Übertragung der neu zu blenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheidel, den 12.09.2023

(Ort best. Verm.-Ang.)

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 126 "Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße" mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von der

Planungsgesellschaft Nord GmbH
Groda Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel. 04281 / 923390
E-Mail: info@plan-gesellschaft.de

Rotenburg (Wümme), den 12.09.2023

Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am 12.09.2023 das Bebauungsplan Nr. 126 "Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.09.2023

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 126 "Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung haben von 12.09.2023 bis zum 12.10.2023 öffentlich bekannt gemacht.

Rotenburg (Wümme), den 12.09.2023

Der Bürgermeister

5. Satzungsabschluss

Der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) hat den Bebauungsplan Nr. 126 "Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße" mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung aller eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 12.09.2023 als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den 12.09.2023

Der Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 126 "Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße" mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.09.2023 in Amtsdienst des Landrates der Stadt Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 126 "Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße" mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 12.09.2023 rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme), den 12.09.2023

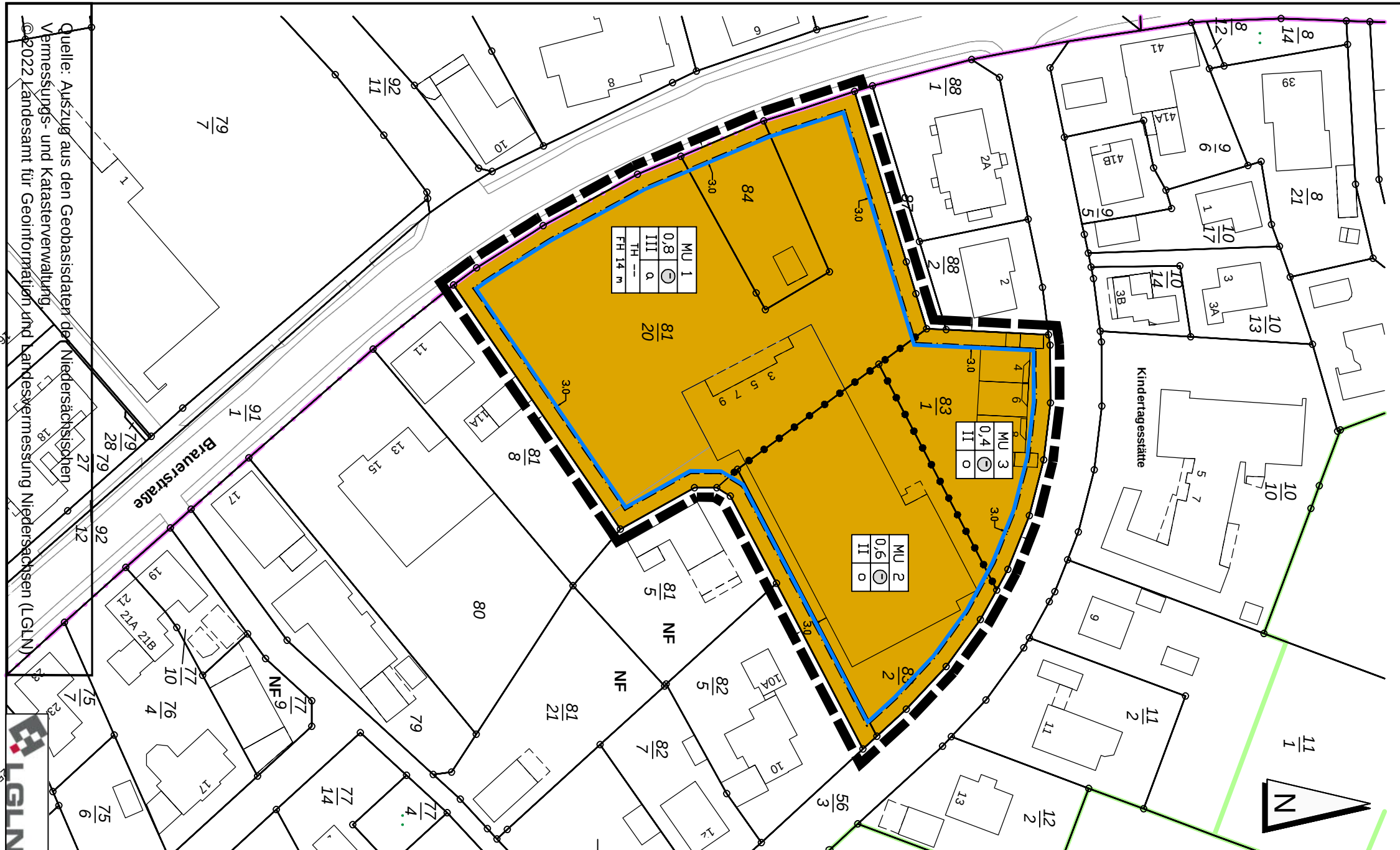
Der Bürgermeister

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innenhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 126 "Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße" mit örtlicher Bauvorschrift ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans bzw. sind Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den 12.09.2023

Der Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, § 8a und § 11 BauNVO)

1.1 Innerhalb der urbanen Gebiete MU 1, MU 2 und MU 3 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Betriebsunternehmens, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

1.2 Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Tankstellen gem. § 8a Abs. 3 BauNVO, sind innerhalb der urbanen Gebiete MU 1, MU 2 und MU 3 unzulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 3 BauGB § 19 Abs. 4 BauNVO)

In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 darf die zulässige Grundfläche durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3. HOHENLAGE DER GEBÄUDE

(§ 9 Abs. 3 BauGB § 22 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im urbanen Gebiet MU 1 dürfen bauliche Anlagen die festgesetzte maximale Firsthöhe über Bezugspunkt nicht überschreiten.

Der obere Bezugspunkt ist die Dach- bzw. Firsthöhe. Der untere Bezugspunkt ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenseite des Grundstücks.

3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Dach- bzw. Firsthöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsauslässe, Antennen) ist zulässig, Mobilfunkmasten sind davon ausgeschlossen.

3.3 Die Oberkante der Erdoberfläche oberhalb der Gebäude dürfen höchstens 0,50 m über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenseite des Grundstücks) liegen.

4. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 22 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand gem. Landesrecht zulässig.

5. NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, CARPORTS UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen und Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO müssen innerhalb des urbanen Gebietes MU 1 zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Brauerstraße einen Abstand von 3,0 m einhalten.

6. EIN- UND AUSFAHRTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Innenhalb des urbanen Gebietes MU 1 ist die Anlage von maximal zwei Ein- und Ausfahrten in einer Breite von jeweils max. 10,0 m oder einer Ein- und Ausfahrt in einer Breite bis max. 20,0 m zulässig.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Festsetzungen zum Immissionsschutz werden ggf. nach Vorlage des Schallgutachtens ergänzt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 NBAO

1. GELTUNGSBEREICH / ALLGEMEINES

1.1 Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 "Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße".

2. GESTALTUNG DER DÄCHER VON HAUPTGEBÄUDEN INNERHALB DES URBANEN GEBIETES

2.1 Bei geneigten Dächern sind in den urbanen Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 als Dachdeckungsmaterialien der Hauptdachflächen ausschließlich Dachsteine aus Beton oder Dachziegel in den Farbtönen rot, rotbraun und anthrazitfarben zulässig.

2.2 Für Flachdächer dürfen auch andere, als die genannten Dachdeckungsmaterialien, verwendet werden. Flachdächer dürfen auch begrünt werden.

2.3 Reflektierende oder glänzende Materialien (z.B. glasierte Dachsteine) sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Solarenergienutzung.

2.4 Von der örtlichen Bauvorschrift ausgenommen sind Eingangsüberdachungen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Wintergärten oder gläserne Fassadenverbauten, elemente, Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO.

3. ORDNUNGSWIRKRICKEITEN

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer der Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBAO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

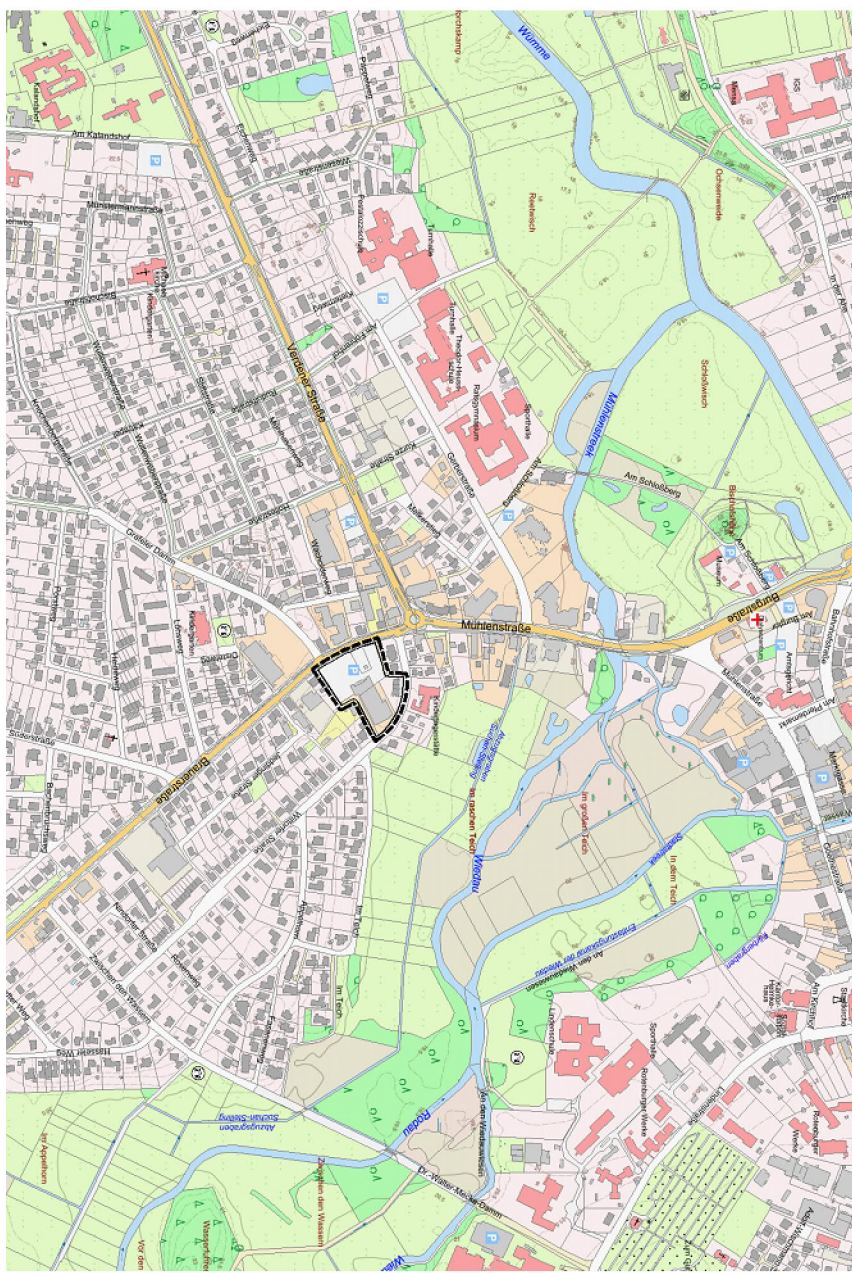
2. BODENSCHUTZ

Sollen während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenveränderungen, Abfallablagerungen und/oder Gerüche festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amstol, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

3. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Sollen bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde gemacht werden (z. B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohlenansammlungen oder auffällige Bodenveränderungen oder Steinhaufen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Rotenburg (Wümme) zu erfolgen.

ÜBERSICHTSKARTE



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet
(§ 9a BauNVO)

2. Füllschema der Nutzungsschablone

MU	0,8	III	q	III	q	III	q

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GrZ)
Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche (Vollgeschosse)
Vollgeschosse
Treppentritte (Treppentritte)
Fahrbahn (Fahrbahn)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(§ 1 Abs. 4, 16 (5) BauGB)

Stadt

Rotenburg (Wümme)

Bebauungsplan Nr. 126

- Zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße -

(mit örtlichen Bauvorschriften)

(Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB)

M 1 : 1.000