

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Im Allgemeinen Wohngebiet darf als Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO eine Traufhöhe (TH) von 8,00 m und eine Firsthöhe (FH) von 13,00 m nicht überschritten werden. Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Straße, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Gauben.

3. NEBENANLAGEN UND GARAGEN

Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Fuhrenstraße nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. DÄCHER

Als Dachform für die Hauptdachflächen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, begrünte Dächer, untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten. Flachdachanteile auf Hauptgebäuden sind zulässig, wenn deren Fläche im Verhältnis zu der Gebäudegrundfläche maximal 30% beträgt.

2. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen.

3. NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen gestaltet sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Anlage von flächigen Schotter- oder Steingärten ist nicht zulässig.

HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

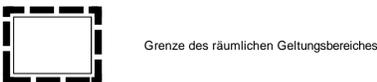
WA	Art der baulichen Nutzung
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
o	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
TH=8,00m/ FH=13,00m	Bauweise
	Traufhöhe/ Firsthöhe

Verkehrsflächen



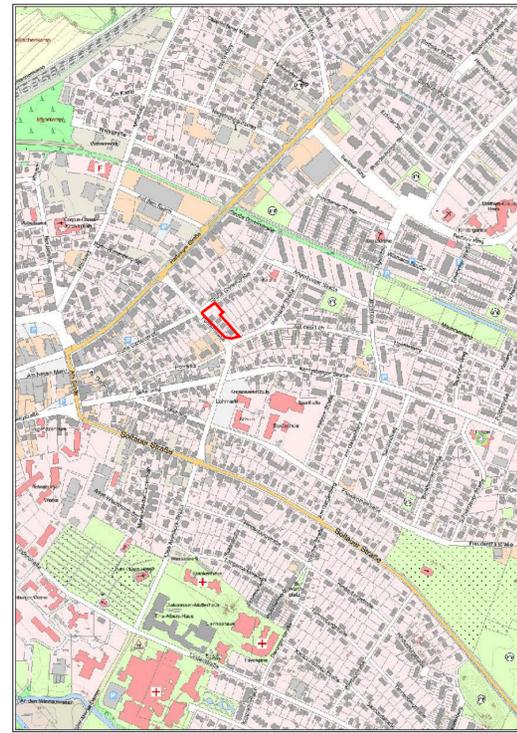
Straßenverkehrsflächen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ÜBERSICHTSPLAN



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Landesvermessung Niedersachsen

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

2. ALTLASTEN

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

3. BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen und über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen ist, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden.

Präambel des Bebauungsplanes Nr. 7 1. Änderung

-- Beiderseits der Fuhrenstraße --

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den

L.S.

T. Oestmann
(Der Bürgermeister)



Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Rotenburg (Wümme), den L.S. T. Oestmann (Der Bürgermeister)	Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 2023 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 hat in der Zeit vom 2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschriften vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Rotenburg (Wümme), den L.S. (Der Bürgermeister)
Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000 *Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Landesvermessung Niedersachsen 2022*	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Sitzung § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen. Rotenburg (Wümme), den L.S. (Der Bürgermeister)
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Stand vom	Inkrafttreten Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Elektronischen Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist damit am rechtsverbindlich geworden. Rotenburg (Wümme), den L.S. (Der Bürgermeister)
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. Rotenburg, den L.S. Katasteramt Rotenburg (Suppe)	Verletzung von Vorschriften Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 A 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. 42 A nicht geltend gemacht worden. Rotenburg (Wümme), den L.S. (Der Bürgermeister)
Planverfasser Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft Nord GmbH. Rotenburg (Wümme), den (Planverfasser)	

Stadt Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr. 7 1. Änderung

- Beiderseits der Fuhrenstraße -

M 1 : 1000

