

Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung  
Im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sind die zulässigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II. Höhe baulicher Anlagen  
Es wird eine zulässige Traufhöhe von 6,50 Meter (Höchstwert) sowie eine zulässige Firsthöhe von 8,50 Meter (Höchstwert) festgelegt. Bezugspunkt zur Bestimmung der First- und Traufhöhe ist die mittlere Höhenlage der Fahrbahnoberkante der Straße Am Schützenholz auf Höhe des Plangebietes.  
Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der äußeren Schnittlinien und Dachhaut. Bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht dabei der max. zulässigen Traufhöhe von 6,50 Metern. Die Traufhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite.  
Als Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert. Bei Pultdächern beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 8,00 Meter

III. Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen  
Im Plangebiet ist je Baugrundstück nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 4,00 Metern zulässig.

IV. Nebenanlagen  
Die Neuerrichtung von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur hinter den festgesetzten Baugrenzen zulässig. Stellplätze dürfen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Zufahrts-, Wege-, und Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien zu befestigen.

V. Grünordnung  
Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten. Eine Anlage von Schotter- oder Steingärten ist unzulässig.  
Je 500m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Bei der Pflanzenauswahl sind standortheimische Arten zu verwenden. Festgesetzte Pflanzungen müssen jeweils 1 Jahr nach Bezug der Gebäude geführt sein und sind bei Abgang zu ersetzen.

Hinweise

1. Kommunale Verordnungen und Satzungen  
Auf die geltenden kommunalen Verordnungen und Satzungen der Stadt Rotenburg (Wümme) in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
2. Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen  
Sämtliche Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Auf das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, der FGSV wird hingewiesen.
3. Artenschutz  
Zum Schutz von Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten, die an Gehölzen brüten, dürfen Gehölze im Zeitraum vom 01.03. bis 01.10. eines Jahres nicht entfernt werden. Darüber hinaus sind die Bestandsgebäude vor Abriss auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hin zu überprüfen.
4. Altlasten  
Im Bereich des Plangebietes befindet sich ein ehemaliges Schießstandgelände. Die Fläche wird im Altlastenkataster des Landes Niedersachsen unter der Nummer 357 039 411 geführt. Zur Klärung der Altlastensituation auf dem ehemaligen Schießstandgelände wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Auf die Baugrunduntersuchung der Firma CONTRAST GmbH wird hingewiesen.  
Sollten während der Erdarbeiten vor Ort dennoch Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme) und dem Amt für Wasserversorgung und Straßenbau unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf Weiteres einzustellen.
5. Kampfmittel  
Sofern sich im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder sonstige Kampfmittel ergeben, ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen zu informieren.
6. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde  
Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde im Zuge von Erdarbeiten müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) mitgeteilt werden.

1. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3

Grundflächenzahl

TH 6,50 m

Traufhöhe, als Höchstmaß

FH 8,50 m

Firsthöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0

offene Bauweise

Baugrenze

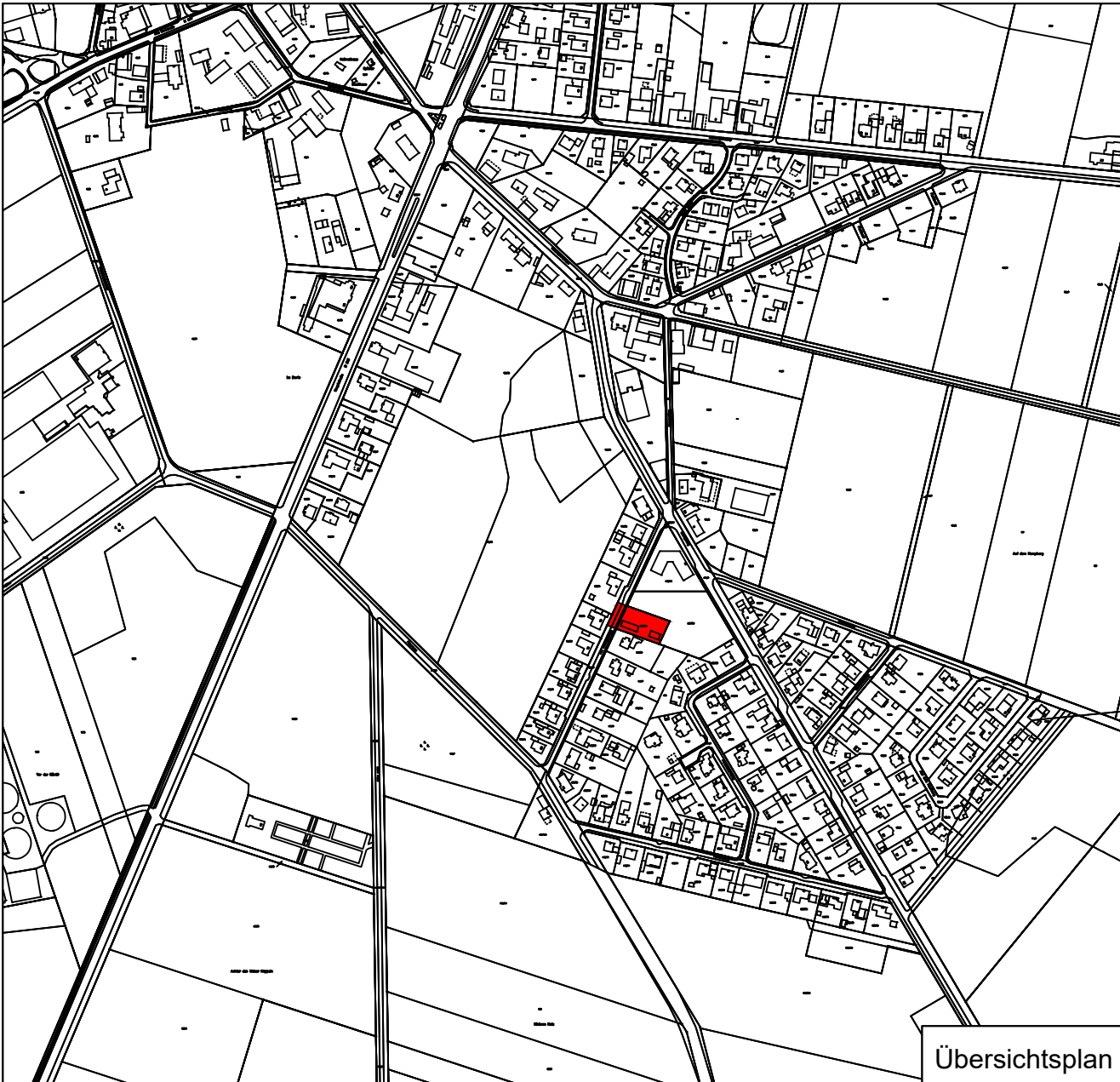
6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Präambel des Bebauungsplanes Nr. 7, 2. Änderung von Unterstedt

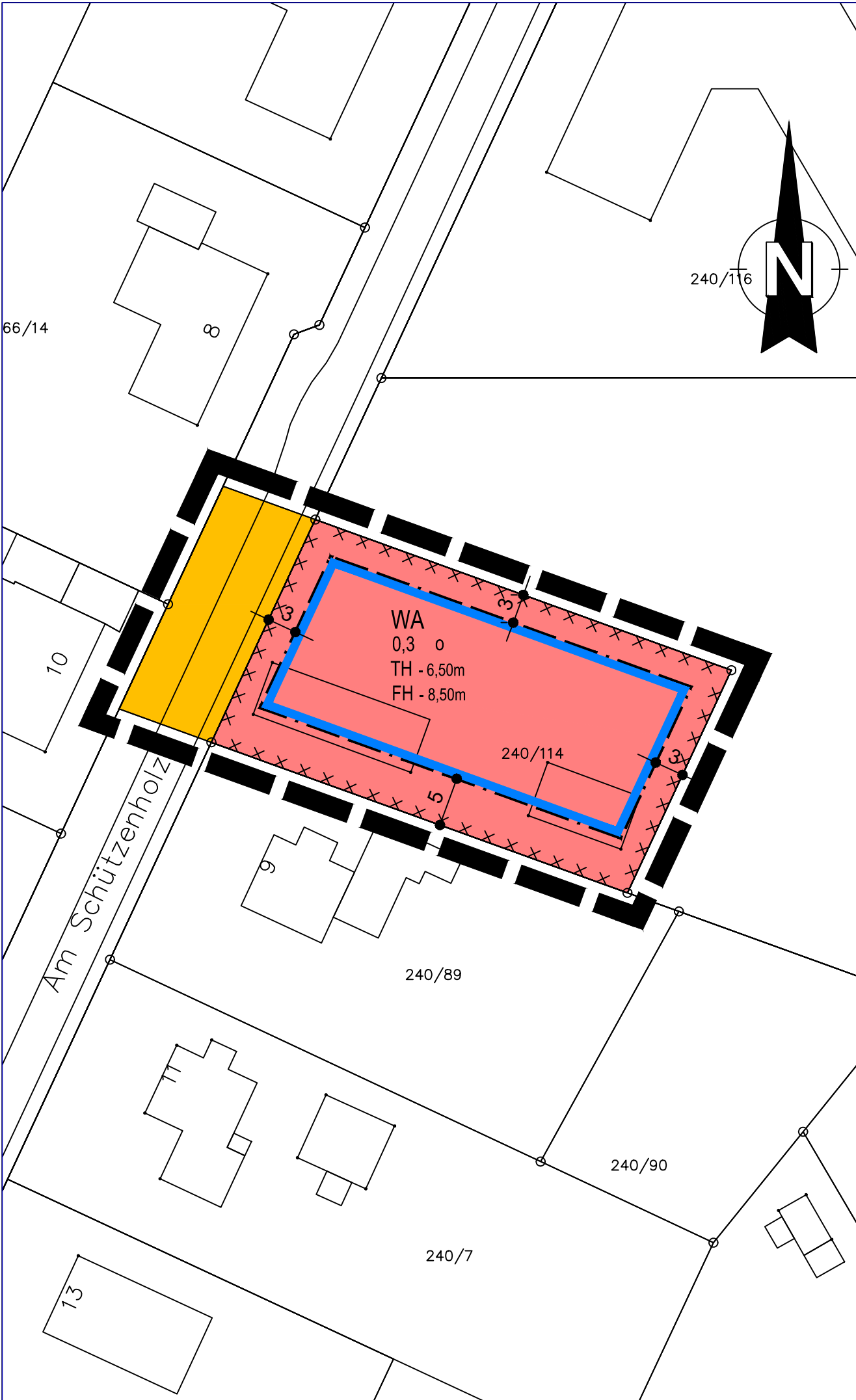
--Hempberg, Am Schützenholz, Heidhauerkamp, Haferkamp/ Floorweg--

(ohne örtliche 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, 2. Änderung von Unterstedt, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den .....2025

L.S. (Der Bürgermeister)



Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am .....2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.7, 2. Änderung von Unterstedt beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am .....2025 ortsüblich bekannt gemacht.  
Rotenburg (Wümme), den .....2025  
L.S. (Der Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
©2025"  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen(L.GLN)  
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 Oktober 2024  
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)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am .....2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.7, 2. Änderung von Unterstedt und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der Auslegung wurden am .....2025 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.7, 2. Änderung von Unterstedt hat in der Zeit vom .....2025 bis .....2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschriften vom .....2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
Rotenburg (Wümme), den .....2025  
L.S. (Der Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 7, 2. Änderung von Unterstedt nach Prüfung aller eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am .....2025 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.  
Rotenburg (Wümme), den .....2025  
L.S. (Der Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 7, 2. Änderung von Unterstedt ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan Nr. 7, 2. Änderung 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. 7, 2. 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, 2. Änderung von Unterstedt nicht geltend gemacht worden.  
Rotenburg (Wümme), den .....  
L.S. (Der Bürgermeister)

Stadt Rotenburg (Wümme)

Bebauungsplan Nr.7, 2. Änderung von Unterstedt

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

ENTWURF

(ohne örtliche Bauvorschriften)

M. 1 : 500