HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.

2. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE
Im Gebiet des Bebauungsplans 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

MK — Kerngebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baulinie

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
MK	
0,8	-
III/II-III	o / a
TH 8,50 m	
OK 13,50 m	

Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche	--
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / als Mindest- und Höchstmaß	offene / abweichende Bauweise (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 2.3)
Maximale Traufhöhe (TH) in Metern (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 2.2)	
Maximale Oberkante (OK) des Gebäudes in Metern (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 2.2)	

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1 In den Kerngebieten MK 1, MK 2 und MK 3 sind Spielhallen im Sinne von § 33 i Gewerbeordnung im Erdgeschoss unzulässig. In den sonstigen Geschossen der Kerngebiete MK 1, MK 2 und MK 3 sind Spielhallen allgemein zulässig.

1.2 Sonstige Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in den Kerngebieten MK 1, MK 2 und MK 3 nur ausnahmsweise zulässig.

1.3 In den Kerngebieten MK 2 und MK 3 sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO nur oberhalb des Erdgeschosses, im Kerngebiet MK 1 in allen Geschossen zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE
2.1 Im Kerngebiet MK 2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

2.2 Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe und Oberkante der Gebäude ist die Oberkante des an das Grundstück angrenzenden Gehweges der Glockengießerstraße, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Die Traufhöhe gilt nur bei Dächern mit einer Neigung von mindestens 5° und ist die Schnittkante zwischen der Außenseite der Wand und der Dachaußenseite.

Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Schornsteine und sonstige untergeordnete Bauteile i.S.d. § 5 Abs. 3 und Abs. 4 Nr. 1 NBauO.

2.3 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.

2.4 Von der festgesetzten Baulinie ist gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ein Zurücktreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,0 m zulässig.

3. ERHALT VON BÄUMEN
3.1 Innerhalb der Kerngebiete MK 1 und MK 3 sind die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Laubbäume dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch Neuanpflanzungen gleichwertig zu ersetzen. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

3.2 Innerhalb des Kerngebietes MK 3 sind alle nicht als zu erhalten festgesetzten Laubbäume, die einen Stammdurchmesser von mehr als 30 cm aufweisen, bei Verlust durch Neuanpflanzung je eines Laubbaumes mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu ersetzen.

4. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN
Die Kerngebiete MK 1, MK 2 und MK 3 sind über den festgesetzten öffentlichen Zu- und Abfahrtsbereich an der Glockengießerstraße (Flurstück 223/39 der Flur 13) zu erschließen.

5. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
Die Festsetzung der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche erfolgt zugunsten der Allgemeinheit und der Leitungsträger zur Erschließung des Flurstücks 223/45 der Flur 13 der Gemarkung Rotenburg.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1. GELTUNGSBEREICH
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst das im Bebauungsplan Nr. 55 I, 4. Änderung festgesetzte Kerngebiet MK 3.

2. GESTALTUNG DER DÄCHER VON HAUPTGEBÄUDEN IM GEBIET MK 3
Als Dachform ist über mindestens zwei Dritteln der Grundfläche des Gebäudekomplexes ein Walmdach zu errichten; dabei ist auch eine Aufteilung dieses Dachanteiles in mehrere Walmdächer zulässig. Zur Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe darf die Spitze des Walmdachs gekappt und durch ein Flachdach ersetzt werden.

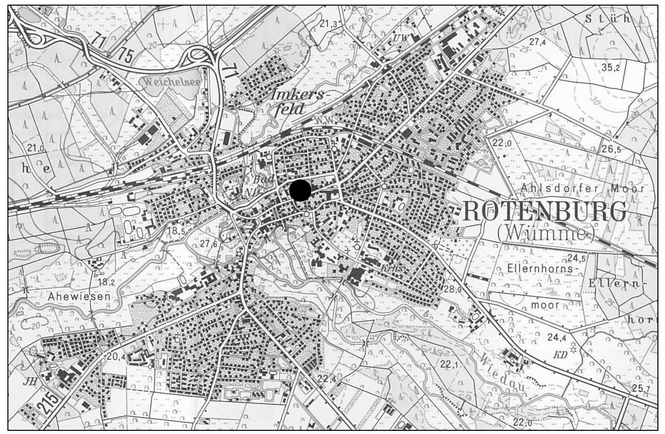
3. ORDNUNGSWIDRIGKEIT
Wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 Abs. 3 NBauO und kann mit einem Bußgeld belegt werden.

Präambel des Bebauungsplanes Nr. 55 B I
4. Änderung
- Glockengießerstraße - Ost -

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Rotenburg(Wümme) diesen Bebauungsplan Nr. 55 B I, 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden 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 des Bebauungsplanes Nr. 55 B I, 4. Änderung 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 2015"

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen(LGLN)
Regionaldirektion Ottendorf
-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 25.06.2015

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.

Scheeßel, den .....

Mittelstädt & Schröder
.....
(Unterschrift)

L.S.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55 B I, 4. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft Nord GmbH.

Rotenburg (Wümme), den .....

.....
(Dierckx)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55 B I, 4. Änderung 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 des Bebauungsplanes Nr. 55 B I, 4. Änderung 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 den Bebauungsplan Nr. 55 B I, 4. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 55 B I, 4. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr.55 B I, 4. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 55 B I, 4. Änderung 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 des Bebauungsplanes Nr. 55 B I, 4. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den .....

L.S. .....
(Der Bürgermeister)

Stadt Rotenburg (Wümme)

ROTENBURG WÜMME

Bebauungsplan Nr. 55 B I
4. Änderung

- Glockengießerstraße - Ost-

- ENTWURF -

(mit örtlichen Bauvorschriften)

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB)

M 1 : 1000